



UNIVERSIDAD PANAMERICANA
SEDE GUADALAJARA

**APROVECHAMIENTO DE SUELO
DE PROPIEDAD SOCIAL AL
DESARROLLO URBANO**

ING. FELIX H. JIMENEZ RUIZ

**Tesis presentada para optar por el título de Maestría en
Administración de la Construcción con
reconocimiento de Validez Oficial de Estudios de la
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA,
según acuerdo número 994188 con fecha 9-VII-1999.**

Zapopan, Jal., Enero del 2002.

CLASIF: TE MAC 2002 JIM
ADQUIS: 50712
FECHA: 10 JUL 03 q. 1
DONATIVO DE _____
\$ _____

1a rd.
2a copia, 1a ed.
Edición: 1a Edición
150 h; tablas; 21 cm.

Tesis (Maestría) Universidad Panamericana (Campus Guadalajara, 2002)

Bibliografía: h. 144-150.

Construcción - Administración - Tesis y disertaciones académicas

Desarrollo urbano - administración pública

Suelo - Planeación

Urbanismo - Planeación

354.274 3 JIM 2002



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ING. FELIX HUMBERTO. JIMENEZ RUIZ

Zapopan, Jalisco Enero de 2002



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

SEDE GUADALAJARA

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ING. FELIX H. JIMENEZ RUIZ

Tesis presentada para optar por el título de Maestría
en Administración de la Construcción con
Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios de la
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA, Según
acuerdo numero 994188 con fecha 9 de VII 1999.

Zapopan, Jalisco Enero de 2002



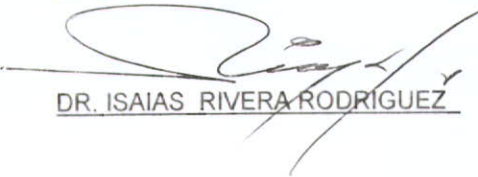
UNIVERSIDAD PANAMERICANA
SEDE GUADALAJARA

DICTAMEN DEL TRABAJO DE TITULACION

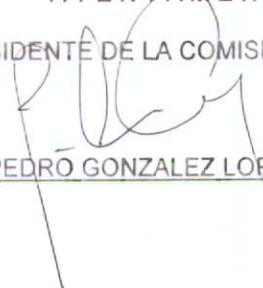
C. Sr. ING. FELIX HUMBERTO JIMENEZ RUIZ
Presente.

En mi calidad de Presidente de la Comisión de Exámenes Profesionales y después de haber analizado el trabajo de titulación en la alternativa de tesis de investigación para la obtención de grado de Maestría en Administración de la Construcción, titulado, APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO, presentado por usted, le manifiesto que reúne los requisitos a que obligan los reglamentos en vigor para ser presentado ante el H. Jurado del Examen Profesional, por lo que deberá entregar diez ejemplares como parte de su expediente al solicitar el examen.

Vo. Bo. ASESOR


DR. ISAIAS RIVERA RODRIGUEZ

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE DE LA COMISION


ING. PEDRO GONZALEZ LOPEZ

Zapopan, Jalisco Enero de 2002

DEDICATORIAS

A mi esposa Susana de quien he recibido todo su apoyo y comprensión que ha estado conmigo en momentos difíciles de mi vida.

A mis hijos Susana, Félix y Mauricio, a quienes agradezco su comportamiento y doy gracias a Dios por tenerlos como hijos.

A la memoria de mis padres a quienes agradezco su ejemplo de vida.

A mis hermanos Héctor, Celia, Socorro quienes me han dado buenos consejos.

A la memoria de mi hermana Hortensia de quien tengo buenos recuerdos.

A mi sobrina Hortensia Cecilia a quien le agradezco sus atenciones

A mis tías Cuca y Lupe que siempre se han preocupado por mí y doy gracias por sus oraciones.

A mi yerno Guillermo Delgadillo y a mi futuro Nieto(a) que en un futuro vea esta dedicatoria y se acuerde de mí

A mis compañeros de trabajo Panter, Jimar, de quien he recibido apoyo incondicional.

INDICE

	Pagina
CARATULA	1
DICTAMEN DE LA COMISI3N DE EXAMEN PROFESIONAL	2
DEDICATORIA	3
ÍNDICE	4
I. INTRODUCCION	6
II. REVISION DE LA LITERATURA	11
III. PROBLEMÁTICA DEL DESARROLLO URBANO	20
A.- Incorporación de Suelos antes de la Ley Agraria	21
B.- Incorporación de Suelos después de la Ley Agraria	31
IV. MEDIOS DE INCORPORACIÓN DE SUELO SOCIAL AL DESARROLLO URBANO	42
A.- Procede	44
B.- Asamblea	62
C.- Aportaciones a Sociedades PISO	76
D.- Aportaciones a Sociedades CORETT	99
E.- Registro Agrario Nacional (Apoyo a Incorporación)	122
V. EFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO	127
A.- Vivienda	132
B.- Evitar Asentamientos Irregulares y sus Consecuencias	134
C.- Objetivos de Terrenos para Desarrollos	135
D.- Beneficios al Propietario Social	137

E.- Generación de Recursos y Captación de Impuestos y Contribuciones	139
VI. CONCLUSIONES	140
VII. BIBLIOGRAFÍA	144
VIII. GLOSARIO	147

CAPITULO I

INTRODUCCION

Habiendo ingresado nuestro país a la modernidad con motivo de la apertura comercial que el gobierno federal ha hecho a través de sus diversas dependencias con los países europeos, los de la cuenca del pacifico y los americanos, incrementando nuestras relaciones diplomáticas, científicas, tecnológicas, políticas y económicas, y no deseando quedar rezagado de la globalización de la economía y buscando elevar el nivel de vida del mexicano, nuestro país a dado cambios trascendentales para poder estar al nivel internacional.

Uno de estos cambios han sido las diversas modificaciones a nuestra Constitución Política Federal, en la que se establece mayor apertura democrática con la presencia de un Instituto Federal Electoral, el cual no depende del mismo gobierno, y que los mexicanos podamos expresar nuestro pensamiento libremente para poder estar al nivel de los países mas avanzados.

Mucho y desde hace bastante tiempo se ha escrito para tratar de sentar una diferencia aceptable entre lo que es urbano y lo que es rural, enfocando la mayoría de los países esa distinción a partir de estadísticas y censos de población entre población urbana y rural. La cifra mínima generalmente aceptada como de limitación entre lo urbano y lo rural suele ser entre los 1000 y los 3000 habitantes, aunque naturalmente hay otros factores demográficos o socioeconómicos que concurren a definir lo urbano, como la existencia de electricidad, agua potable, alcantarillado, tipo de vivienda predominante, etc.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

La concepción vulgar de "ciudad" se refiere a aglomeraciones humanas relativamente mas habitadas que los núcleos humanos rurales que los rodean ("el campo") cuyos habitantes se dedican a actividades no directamente relacionadas con la agricultura, donde las relaciones sociales son mas refinadas y complicadas, y con una relativa jurisdicción superior en materia administrativa.

Uno de los principales problemas que presentan las ciudades de nuestro país es el crecimiento de manera desorganizada, ya que los limites de las ciudades están rebasando la propiedad privada y están ingresando en terrenos de propiedad social, y muchas autoridades desconocen los mecanismos y su fundamento legal, para desincorporar las tierras de propiedad social.

En el aspecto rural se escucha a menudo la palabra "ejido"; podríamos decir que el ejido tiene sus orígenes desde la Nueva España y la época de la colonia hasta nuestros días.

Nueva España: Ejido (o exitus) es el campo o tierra que esta a la salida del lugar, y no se planta ni se labra y es común a todos los vecinos.

Época de la Colonia: Ejido es terreno situado a la salida del pueblo que no se labra ni planta destinado al solar y esparcimiento del pueblo donde los indios podían tener su ganado sin que se revolviera con otros de españoles.

Como las haciendas eran dueñas de gran cantidad de terreno vino el reparto agrario quitando las tierras a los latifundistas y dándoselas a quienes las necesitaban y creando los ejidos que a la fecha existen.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Total de ejidos	29,932
Total de ejidatarios	3,500,000
Sup. Ejidal (has)	84,540,000 ¹

Para el caso que nos ocupa no abundaremos mas del concepto general de ejido únicamente tratamos de explicar en términos generales en que consiste el ejido.

En relación al tema es importante aclarar el ejido urbano que es lo que afecta al crecimiento de las manchas urbanas.

Tomando como referencia los conceptos expresados con anterioridad bien entonces podríamos concluir que el ejido urbano será aquel núcleo de población que por estar total o parcialmente comprendido en el área de crecimiento urbano, según lo establece el plan o programa de desarrollo urbano y su zonificación respectiva, o bien que por su proximidad a un centro de población cuya expansión física y demográfica se ha orientado hacia dicho ejido, ha cambiado en este o inminentemente lo hará, la vocación de sus tierras de agrícolas, ganaderas o forestales, a usos urbanos y sus integrantes igualmente han modificado o lo harán, su modo de ser (usos costumbres y actividades rurales) para cumplir otro rol de actividades propias de una ciudad, proceso este que normalmente se ha venido dando en nuestro país de manera gradual y no inmediata o violenta, de tal suerte que no ha provocado conflictos sociales ese cambio de "estatus".

Es importante ver como las personas del campo han cambiado su lugar de residencia a las ciudades y lo podemos observar en la siguiente tabla.

¹ REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

año	POBLACION			POR CIENTO DE TOTAL	
	total	urbana	rural	urbana	rural
1900	13,607	1,657	11,950	12.8	87.82
1930	16,553	3,272	13,281	19.27	80.23
1950	25,791	7,453	18,338	28.90	71.10
1970	48,996	23,812	25,184	48.60	51.40
1980	67,567	40,675	26,892	60.20	39.80
1995	91,158	67,003	24,154	73.50	26.50 ²
2000	125,000	100,000	25,00	80.00	20.00

Esto se debe a que en el campo las personas tienen menos posibilidad de subsistencia y las ciudades en nuestro país no se encuentran preparadas para recibir constantemente a las personas que emigran a las manchas urbanas ya que no cuentan con la urbanización adecuada y esto trae como consecuencia los "Asentamientos humanos Irregulares" ya que el área de nuestro país se encuentra distribuida de la siguiente manera.

- 53% propiedad social ejidos
- 38% propiedad privada plena
- 9% propiedad publica.³

HIPOTESIS BASICAS

Cambiar terrenos de uso social solucionará el problema de vivienda.

² REGISTRO AGRARIO NACIONAL

³ REGISTRO AGRARIO NACIONAL

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Aprovechando los terrenos de uso social se evitarán los Asentamientos Irregulares.

Los constructores tendrán mas oferta de terrenos con el cambio de social a particular.

Los ejidatarios venderán mejor sus terrenos, y no abusarán de ellos.

METODOLOGIA

En este caso será **no experimental** ya que no hay que realizar ningún experimento y el método a seguir será **ESTUDIO DESCRIPTIVO**, donde se tendrá que valorar sus aspectos de lo que se esta haciendo, o sea de lo que se esta describiendo, que sea medible, centrarse en la mayor precisión posible, tener cierta formalidad con el tema, para que las unidades de medición en este caso son:

Número de Asentamientos Irregulares que con el tiempo bajen.

Conocimiento de los constructores para el cambio de uso de suelo.

Conocimiento de los ayuntamientos de la problemática para que se desarrollen fraccionamientos de objetivo social (No. de ellos).

Con los datos anteriores se demuestra que para el desarrollo urbano es necesario contar con la propiedad social (ejidos). Por lo que tenemos que:

APROVECHAR LOS SUELOS DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO.

CAPITULO II

REVISIÓN DE LA LITERATURA

Nuestro país ha evolucionado en la forma de adaptarse a las medidas que día con día se requieren y uno de los problemas actuales es la falta de terreno de propiedad privada para desarrollarse y este problema se puede solucionar aprovechando los suelos de propiedad social e incorporarlos al desarrollo urbano, tema de esta tesis que en los próximos capítulos desarrollaremos.

Este tema es de actualidad, ya que muchos de los problemas que tienen los municipios son los de asentamiento humanos irregulares, y los ayuntamientos han dejado crecer este problema por la falta de información de los mecanismos para incorporar suelo social al desarrollo urbano.

Considero que nos encontramos capacitados para realizar esta investigación con el apoyo principalmente de mi maestro de tesis Dr. Isaías Rivera, y con la información emanada de los organismos del Sector Agrario y con el conocimiento de personas expertas en la materia, para poder llegar a una buena conclusión.

LA CONSULTA DE LIBROS Y DOCUMENTOS OFICIALES SERA.

Jiménez Ruiz Félix Humberto Ing.: Tesina; Como evitar los asentamientos irregulares por medio de PISO. Tome un diplomado en PISO (programa de incorporación de suelo social al desarrollo urbano), en el Instituto de Administración Pública del Estado de Jalisco, en esta tesina

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

se analizó cómo poder aplicar este programa en los municipios, para evitar los asentamientos irregulares, hubo de momento buena respuesta y posteriormente faltó conocimiento de diferentes sistemas aparte de piso en los cuales trataremos de mencionar en esta tesis.

Torres González José Antonio Lic. Tesis: Estudio Jurídico Económico y Social de la Reforma Agraria: En esta tesis se analiza la reforma agraria, y se llega a la conclusión, que la única forma para el desarrollo del campo llene completamente sus funciones, es favoreciendo la propiedad privada y ampliando créditos al campo, proporcionando educación e instrucción al campesinado; emancipando la situación política del entorno económico del trabajo del campo.

Isaías Rivero Rodríguez: Investigador Permanente en todo lo relacionado a los temas Agrarios, ha sido mi maestro tanto en el diplomado del Instituto de Administración Pública del Estado de Jalisco, Como en la Maestría de la Universidad Panamericana. Teniendo de el un amplio panorama de la historia de la tierra en nuestro país desde antes de la conquista hasta nuestros días que ha sido la base fundamental para la realización de esta tesis.

P.A. (Procuraduría Agraria): Información; Este organismo es importante en el sector agrario, ya que procura la justicia tanto en el interior como en el exterior de los ejidos, la información que se recabó de este organismo fue por medio de conferencias, que dieron los funcionarios de la misma, y su aportación y su función al tema de esta tesis es necesaria.

Corett (comisión Reguladora de la tenencia de la tierra): Información; Este organismo dejó de pertenecer al sector agrario y actualmente pertenece a la SEDESOL (secretaría de desarrollo social) es

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

un organismo publico descentralizado del gobierno federal, de carácter técnico y social cuyo objetivo central es regularizar la tenencia de la tierra , en asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen ejidal, comunal, y federal. La aportación para esta tesis es importante ya que es uno de los sistemas de cambio de uso de suelo de social a particular y la información que se recabó de este organismo fue directamente en sus oficinas.

R.A.N. (Registro Agrario Nacional): Información; Es un órgano desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria, encargado de lograr el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental a través de las funciones: registral, asistencia técnica, y catastral, para garantizar a los solicitantes del servicio la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, es un factor importante para la realización de esta tesis, ya que es un proceso que se sigue para el cambio de uso de suelo de social a particular y la aportación es la seguridad jurídica a los propietarios de tierra social, y la información que se obtuvo fue recabada en apuntes de conferencias dadas por funcionarios de este organismo.

PROCEDE (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos): Información; El objetivo principal de este programa es dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, así como de los títulos de solares a favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben, la información fue recabada por medio de apuntes dados en conferencias de los funcionarios de este programa, y su aportación a este tema de tesis es importante ya que define quien tiene la posesión de la tierra social.

PISO (Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano) : Información; Uno de los objetivos principales de este programa

es garantizar las mejores condiciones de participación de los núcleos agrarios, en las operaciones de incorporación de suelo, mediante la priorización de proyectos inmobiliarios, y propiciar y garantizar oferta de suelo a precios realmente accesibles para la población popular que deba beneficiarse con la incorporación, la información recabada en este tema fue objeto de un diplomado con el mismo nombre, y la aportación para esta tesis es: un sistema de cambio de uso de suelo de social a particular, y la información fue obtenida en el mismo diplomado.

Entrevistas con Ejidatarios: El sentir principal de ellos es que falta un acercamiento de las autoridades, principalmente las municipales, para que conozcan los planes de desarrollo urbano, y no caer en tentaciones de malbaratar sus tierras a oportunistas.

Entrevistas con funcionarios: Principalmente con los directores de obras publicas de los municipios del área metropolitana, y mencionan que falta un reglamento de construcción para los asentamientos irregulares ya existentes, y existe un desconocimiento de los sistemas de cambio de uso de suelo de social a particular, uno de los objetivos de esta tesis es dar a conocer los mecanismos, que se pueden emplear.

Entrevistas con habitantes de asentamientos irregulares: ellos expresan que no existe tierra de acuerdo a sus necesidades económicas y no tienen otra alternativa que formar asentamientos irregulares para construir sus viviendas el objetivo principal de esta tesis es dar a conocer tanto a empresarios como a funcionarios los sistemas para poder urbanizar tierra que se encuentre al acceso económico de la clase mas desfavorecida, y tratar de solucionar el problema de vivienda.

Ramírez Sergio Lic. Y Not. Ponencia: Reglamento de la Ley en materia de certificación de derechos ejidales y títulos de solares urbanos;

En caso de las zonas urbanas ejidales que sus poseedores (avecindados), o ejidatarios tengan certificados de solar urbano inscrito tanto en el Registro Publico de la Propiedad como en el Agrario Nacional, previa asignación realizada por Asamblea General de Ejidatarios (Artículo 56 de la Ley Agraria), el Notario tomara en cuenta dichos antecedentes de propiedad, y formulara la escritura que corresponda al servicio solicitado, aplicando las Reglas del Derecho Común, ya que la superficie que ampara dicho certificado ya salió del patrimonio del ejido y entró al patrimonio privado de su titular.

Pelayo Pelayo Ruth Lucila Lic. Ponencia: Procuraduría Agraria; Es un órgano encargado de procurar el respeto a los derechos de los ejidatarios, comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, colonos, jornaleros agrícolas, etc. Es decir una institución que procura la justicia para todos los sujetos de derecho agrario.

Petersen Biester Carlos Ing. Ponencia: Programa Nacional de Desarrollo Urbano; Documento que establece las políticas Federales para el ordenamiento de los centros de población y que, como tal, resulta ser el contexto normativo mas general para ubicar las directrices que se han diseñado en el ámbito nacional para la incorporación de suelo social a la dinámica urbana.

Luna Presich José Eduardo Lic. Ponencia: Ley de Desarrollo Urbano; Sus postulados tienen el mérito de reconocer la necesidad del planeamiento urbano que permita, el ordenamiento de la ciudad, previniendo su futuro desarrollo, esta ley es un punto básico para el desarrollo de las tierras de origen social.

Méndez Sergio F. Ponencia: Programas y Planes Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano; El programa Municipal de Desarrollo

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Urbano es el documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular los centros de población en el territorio de cada municipio, mediante la determinación de usos destinos y reservas de área y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

Casillas Moreno Gabriel Arq. Ponencia: Procuraduría de Desarrollo Urbano; Es la institución que tendrá la facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la presente ley, vigilar la correcta ejecución de la misma, así como promover la solución de todos los asuntos relacionados con el proceso de urbanización, y acudiendo en defensa de quienes lo soliciten y lo requieran y ejercer la defensa del Patrimonio Cultural del Estado.

Estrada Macias Elizabeth Lic. Ponencia: Certificación de derechos ejidales; Dar a los ejidatarios seguridad jurídica sobre sus tierras, mediante el reconocimiento y acreditación de la propiedad ejidal y de los derechos parcelarios.

Puente Pérez Adalberto Ing. Ponencia: Procedimiento Expropiatorio; Los intereses de la mayoría siempre están por encima del interés individual. Es previsible que una gran cantidad de obras de infraestructura de todo tipo, tenga que realizarse en terrenos de la propiedad social, por lo que deberá recurrirse a la expropiación correspondiente.

Fausto Brito Adriana Lic. Ponencia: Proyectos de investigación de las reservas territoriales; La idea de contar con suelo de propiedad pública y social, se asocia a una postura que atribuye al estado la facultad de intervenir en los mercados de suelo con fines redistributivos y de justicia

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

social, para corregir desequilibrios, que perjudican a sectores marginados, ya sea ofertando terrenos accesibles para esta población.

Carrera Raquel Arq. Ponencia: Asentamientos Irregulares en la zona metropolitana de Guadalajara; Debemos de buscar las formas jurídicas que nos permitan resolver los efectos negativos que se observan en estos asentamientos espontáneos (o irregulares) pugnando a la vez por canalizar la acción natural de los pobladores en líneas que sean apoyadas por programas de gobierno.

Bailón Díaz Celso Lic. Ponencia: Ejido Urbano: Por su proximidad a un centro de población cuya expansión física y demográfica se ha orientado hacia dicho ejido, ha cambiado en este o inminentemente lo hará la vocación de sus tierras de agrícolas ganaderas y forestales a usos urbanos.

Ibarra Félix Gabriel Lic. Ing. Ponencia: El derecho de preferencia del estado y del municipio para adquisición de tierras ejidales para el desarrollo urbano; Las entidades Federativas y los municipios tendrán en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Montfort Ramírez Gerardo Lic. Ponencia: Inmobiliarias Ejidales y la Asunción de dominio pleno: Es importante considerar que la aportación de tierras de origen ejidal a una sociedad mercantil, tiene la finalidad de generar utilidades para los sujetos agrarios de manera que estos, al igual que aquellos inversionistas que, en su caso, aporten recursos al capital de

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

dicha sociedad, están expuestos a un riesgo que dependerá del éxito o fracaso de la misma.

Pérez Trujano Alfonso Lic. Ponencia: Intervención del FONAFE (Fondo Nacional de Fomento Ejidal) en el cambio de suelo de social a particular; Contar con mecanismo federalizado, coordinado, social, transparente y flexible para la incorporación legal y sustentable de suelo social al desarrollo urbano, que priorice y concatene orden urbano, justicia campesina, acceso popular, desarrollo comunitario e inversión privada.

Márquez Carpio Martín Lic. , Considerado luchador social en defensa de las personas que habitan los asentamientos irregulares. Entrevista personal: En referencia a este problema: y menciona; se tienen que trabajar en cuatro líneas de acción que se pueden trabajar en forma simultanea.

Primera: Capacitar técnica y jurídicamente a los funcionarios públicos municipales para que asuman su responsabilidad y ejerzan sus atribuciones con una visión multidisciplinaria y con la participación de las direcciones municipales involucradas en la solución del problema para que se realicen y ejecuten programas de regularización de asentamientos humanos de propiedad particular y social con un procedimiento preponderantemente municipal.

Segunda: Para aplicar propuestas de regularización de asentamientos humanos se propone sea a través de una comisión municipal de regularización con facultades amplias en los términos de los Art. 115 y 27 constitucional, la ley general de asentamientos humanos, Ley de la Reforma Agraria y su reglamento de titulación de solares, Constitución Política , Ley de Desarrollo Urbano, ambas del Estado de Jalisco. Ley de la Administración Publica y Gobierno Municipal y

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

especialmente el decreto 16664 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco (o el que lo substituya ya que está en proceso de derogación para substituirse por otro) .

Tercera: Que el municipio en coordinación con los ejidos promuevan las desincorporacion de suelo social, mediante la acción agraria de dominio pleno, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano del municipio.

Cuarta: que el Municipio por si solo; oferte suelo social para incorporarlo al desarrollo urbano mediante la promoción de diversas acciones urbanísticas (por objetivo social, por asociación, etc.) las cuales se puede ejecutar solo por el municipio, el municipio asociado con ciudadanos organizados, con ejidatarios, con inversionistas que actúan como promotores urbanizadores lo que garantizan, la agilización y conclusión de los tramites de licencias y autorizaciones y esto implica acortar los tiempos de ejecución de estas acciones y abaratar los costos del suelo social incorporado al desarrollo urbano con seguridad jurídica e institucional.

Nuestra aportación es dar a conocer los mecanismos de desincorporacion de suelo social a los ayuntamientos, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Empresarios, Ejidatarios y colegios de profesionistas, para que sean aprovechados, y conjuntamente tratar de evitar los asentamientos urbanos irregulares, y en lo futuro que nuestro pueblo tenga mas justicia social.

CAPITULO III

PROBLEMÁTICA DEL DESARROLLO URBANO

Nuestro país, México "joven" comparado con los países europeos que se encuentra actualmente ingresando al mundo globalizado, quiere estar al orden de los adelantos tanto sociales, jurídicos y tecnológicos y los mexicanos queremos resolver la problemática del desarrollo urbano para tener, mas oportunidades de desarrollarnos como país de primera línea. Para esto tenemos que analizar las condiciones actuales de nuestro país que ha crecido sin orden en cuanto a la tenencia de la tierra, proliferando asentamientos irregulares en los cuales la construcción es sin control ya que existe vivienda e industria en los mismos asentamientos, teniendo riesgo latente constantemente.

Faltan terrenos para el desarrollo de vivienda, industria y turismo, ya que la gran parte de los terrenos de nuestro país son de origen social y no privados y el crecimiento de las ciudades ha llegado a los limites de los terrenos sociales, y tiene que existir soluciones para el cambio de régimen de los predios de social a particular para que el progreso de nuestro país no se quede sin orden ya que de todos modos existe crecimiento pero sin orden, y tenemos que crear campo para el desarrollo de la industria de la construcción.

Para conocer la problemática del desarrollo urbano analizaremos dos puntos importantes que trataremos a continuación que son:

A.- Incorporación de suelos antes de la ley agraria. (L. A.)

B.- Incorporación de suelos después de la ley agraria. (L. A.)

CAPITULO III

PROBLEMÁTICA DEL DESARROLLO URBANO

A.-INCORPORACIÓN DE SUELOS ANTES DE LA LEY AGRARIA

Nuestro país es relativamente joven comparado con países Europeos y todavía mas joven si lo comparamos con los países del medio oriente como son los árabes y los judíos países que a la fecha tienen diferencias que arrastran mas de 2000 años en nuestro país no tenemos diferencias tan marcadas pero en una época fuimos explotados por terratenientes que se apoderaron de nuestro territorio y que abusaron de nuestro pueblo, (esto quedó en el olvido) con esto quiero decir que las soluciones en relación a la tenencia de la tierra en cada momento fueron plenamente justificadas y que a la fecha se están justificando ya que la estructura de nuestro país esta cambiando, haremos en forma superficial un análisis de la tenencia de la tierra en nuestro país y para esto dividiremos el estudio en dos partes antes de la ley agraria de 1971 y después de esta ley en este capítulo analizaremos desde la venida de los españoles hasta la ley de La Reforma Agraria de 1971 con el concepto Ejido.

El concepto "ejido" no es nuevo como tal, sino que data, cuando menos en nuestro país, a partir de su regulación en las denominadas Leyes de Indias que rigieron en la Nueva España.

Las poblaciones de españoles, además de la zona urbana dividida en solares, consideraron dentro de las propiedades de índole comunal al ejido, una institución que servía para que la población creciera a su costa, para campo de recreo y juego de los vecinos, era una superficie que no se labra ni se planta, es comunal e inalienable, Esta

institución en España la encontramos regulada en el fuero real, su significado literal deriva del latín, exitus, que significa salida; Don Joaquín Escriche nos da la siguiente definición del ejido: "es el campo o tierra que esta a la salida del lugar, y no se planta ni se labra y es común a todos los vecinos".¹

Ante el desconocimiento de las formas de distribución de la tierra en la nueva España, el conquistador impuso este concepto de las tierras comunes, así el Rey Felipe segundo en el año de 1523, expidió las Leyes de Indias números XIII y XIV, relativas a las ordenanzas 129 y 130 de poblaciones, en las que ordeno se señalaran las superficies de tierras que en conceptos de ejidos resultaran aptas para cada pueblo. Posteriormente el 1 de diciembre de 1573, el rey Felipe II y el 10 de octubre de 1618, el Rey Felipe III, expidieron la ley VIII, en la cual se señalo la superficie de las tierras del ejido, las condiciones que debían tener los sitios en que se han de formar pueblos y reducciones, así el ejido será de una legua de largo, donde los indios puedan tener sus ganados.

De lo anterior, podemos concluir que la concepción territorial de "Ejido" en la comunidad española en época colonial, se debe entender como el terreno situado a la salida del pueblo que no se labra, ni planta, destinado al solar y esparcimiento del pueblo, creándose con carácter comunal, inalienable e imprescriptible, que tenia como extensión una legua cuadrada en la Nueva España y en España se fijaba para cada caso en la concesión respectiva; en la misma Nueva España, el ejido en los poblados indígenas, tenia como finalidad que los indios podían tener ahí sus ganados sin que se revolvieran con otros de españoles, es decir,

¹ JOAQUIN ESCRICHE

su función se equiparó a la que tenían las tierras denominadas dehesas en los pueblos de españoles.

Desde la conquista, se daba en premio a los conquistadores grandes porciones de terreno, encomiendas ...etc. Algun tiempo después dicen que el clero era el terrateniente mas poderoso, llamándose a su propiedad de "manos muertas" al final del siglo XVII llego a ser el prestamista mas poderoso de la nación por la grande acumulación de sus riquezas, a principios del siglo XVIII la mitad de la propiedad y capital de la nación estaba en manos de la iglesia. Y la tierra era repartida conforme quería la nueva España y las decisiones de la iglesia pesaban bastante.

Después de la época colonial surgió en nuestro país las llamadas "HACIENDAS" que fueron organizaciones heredadas de la colonia, el casco en el centro de manera de fortaleza feudal, rodeado de altas murallas, dentro del casco se encontraba la mansión del hacendado, la casa del administrador, oficinas, tiendas de raya, iglesia y prisión, existían peones de dos clases:

Acasillados: Vivian dentro de la hacienda, tenían trabajo permanente y una serie de privilegios; habitación gratuita, precios mas bajos en la tienda de raya y crédito en la tienda de raya, ración de pulque, pequeños pedazos de tierra para poderlos trabajar en su horario fuera de trabajo y derecho de mandar a sus hijos a la escuela de la hacienda con los privilegios antes dados se les exigía cierto trabajo y servicio especial, y para poder ser Acasillados tenían que demostrar obediencia y sumisión.

De Tarea: Eran contratados eventualmente sin ninguna prestación del acasillado y se les daba oportunidad de vivir en el campo y con el

tiempo demostraban obediencia se les daba la oportunidad de ser Acasillados.

De una condición o de otra eran explotados rotundamente por los hacendados y si un peón se portaba mal eran boletinados en las demás haciendas del país y terminaba por someterse.

Proporción y posesión de tierra en época de las Haciendas

Porcentaje	Clase social	% de tierra
1	Capitalista	97
3	Clase media	2
96	Clase baja	1

2

Tan exagerada era esta concentración de tierras en manos de unos cuantos ricos, que una comparación hace ver que 8 individuos poseían en propiedad privada lo que corresponde en extensión a la Gran Bretaña.

En 1910 había cerca de 8431 haciendas de mas de 2000 has, cada una y cerca de 48633 ranchos de menos de 2000 has. Cada uno de tal manera que en 15 entidades federativas la superficie de los ranchos y haciendas alcanzaba la suma de 16'609,714 Has. Trabajadas por 410,000 agricultores, 3'123,795 peones a cargo de 830 hacendados.

Como ilustración recordemos que entre Saltillo y S. L. P. Había solo tres haciendas; que en Chihuahua la familia Terrazas tenía un

territorio igual al de Puerto Rico; que el estado de Morelos pertenecía a sólo 32 familias; que el ferrocarril central pasaba por 150 Km. De propiedad de los Escandón.

Los grandes terratenientes mostraban desinterés por el desarrollo de la agricultura y los métodos progresivos de cultivo, mas les importaba llevar una vida cómoda, rutinaria, en vez de prosperidad de la nación, tenían mucha tierra y no cultivaban ni la décima parte de la misma.

A consecuencia de lo anterior la Patria tuvo que resentir los efectos de una agricultura desorganizada y así en los años de 1903 – 1904 y 1911 – 1912 no habiendo podido satisfacer las necesidades nacionales, importó maíz por 27 millones de pesos y otros granos por 94 millones de pesos.

REFORMA AGRARIA INSTITUCIONAL

En 1910 la situación insoportable, unió las fuerzas de numerosos antiporfiristas que vencieron con una rapidez inesperada al régimen. Cuando se lanzó el grito de levantarse en armas, la adhesión fue masiva y la dictadura se vio pronto imposibilitada de hacer frente al movimiento. El factor decisivo fue seguramente, la masa proletaria de campesinos que solo necesitaba un grito de alerta para adherirse al movimiento revolucionario.

Las reacciones en contra del latifundismo se habían repetido muchas veces, puesto que la concentración de la propiedad existía desde entonces, pero es solo en estos momentos cuando toma tales proporciones, de manera que no faltaban ni una cierta experiencia ni

escritos que trataran del problema, entonces volvió a surgir la palabra "EJIDO".

El Lic. Luis Cabrera, en el discurso pronunciado en la cámara de Diputados el 3 de diciembre de 1912, extemo en su propuesta de atención al problema agrario, que podía darse mediante una serie de reformas encaminadas a poner sobre un pie de igualdad ante el impuesto, a la grande y a la pequeña propiedad rural privada; para ello era necesario resolver otro problema agrario de mucha mayor importancia, libertad a los pueblos de la presión económica y política que sobre ellos ejercían las haciendas, entre cuyos linderos se encontraban como prisioneros los poblados de proletarios, así debía realizarse la reconstrucción de los ejidos, procurando que estos sean inalienables, tomando las tierras que se necesitan para ello, de las grandes propiedades circunvecinas.

Por las condiciones sociales y económicas del medio rural, la población no podía subsistir conforme al criterio español, ni conforme al criterio colonial, sin el casco de hacienda, los terrenos de ejidos y los terrenos propios. El casco constituía la circunscripción destinada a la vida verdaderamente humana; el ejido utilizado en la vida comunal de la población aseguraba al pueblo su subsistencia, y los propios, destinados al servicio municipal le permitían su sostenimiento, por ello los ejidos eran la tranquilidad de las familias avecinadas alrededor de la iglesia.

Concluye señalando que mientras no sea posible crear un sistema de explotación agrícola en pequeño, que substituya a las grandes explotaciones de los latifundios, el problema agrario debe resolverse por la explotación de los ejidos como medio de complementar el salario de los jornaleros, la población rural necesita completar su salario, si tuviese ejidos, la mitad del año trabajaría como jornalera, y la otra mitad del año,

dedicaría sus energías a explotarlos por su cuenta, siendo este el pensamiento social y económico de Luis Cabrera respecto del ejido, mismo que queda plasmado en los artículos primero y cuarto del proyecto de Ley, que presentó ante la cámara de Diputados el 3 de diciembre de 1912.

El decreto de 6 de enero de 1915, no se refiere al ejido colonial, sino que llama ejido a lo que el virreinato se denominaba tierras de repartimiento y quedó dividido en pleno dominio, aunque con las limitaciones necesarias.

La importancia de esta ley estriba en el pensamiento ideológico, social y económico de la etapa revolucionaria, en la búsqueda de la solución al problema agrario y se trato de combatir el latifundismo, mediante la modificación y afectación de las enormes propiedades de tierra que tenían unos cuantos, y por otra parte, la restitución de las propiedades comunales y de los ejidos a los pueblos.

La importancia del decreto del 6 de enero de 1915 es tal, que al triunfar Venustiano Carranza, fue la primera Ley Agraria del país, punto inicial de nuestra reforma agraria y es sin lugar a dudas una de las partes más importantes y trascendentales del artículo 27 constitucional.

Dicho decreto contiene dos conceptos de ejido, el primero aquél que con anterioridad a la ley pertenecía a los pueblos, que sin embargo fue despojado de éste y había pasado a ser propiedad de los grandes terratenientes; y el segundo, en los casos donde no pudiera realizarse la restitución de la tierra despojada, ya porque las enajenaciones de los terrenos haya sido con arreglo a la ley, o bien, porque hubiesen extraviado los títulos o los que tenían eran deficientes; asimismo en aquellos casos en que resultaba imposible identificar los terrenos o fijar la

extensión de ellos y ante la difícil situación económica de los pueblos, la solución fue que mediante expropiaciones se den tierras suficientes a los pueblos carentes de ella, así en su artículo tercero estableceré "los pueblos que necesitándolos, carezcan de ejidos o que no pudieran lograr su restitución por falta de títulos, por imposibilidad de identificarlos o porque legalmente hubiesen sido enajenados, podrán obtener que se les dote del terreno suficiente para reconstruirlos conforme a las necesidades de su población...", siendo este ultimo concepto el que prevaleció en nuestra legislación agraria hasta 1992.

Se pudo advertir que el ejido como propiedad social ya cumplía una función integral a partir del binomio integrado por una parte, por el elemento patrimonial (tierras bosques y aguas) y por otro lado, el elemento humano (los ejidatarios y avecindados), al aprobarse las reformas a dicho precepto constitucional y como consecuencia de la misma reforma agraria la función del ejido cobró todavía mayor dinamismo y flexibilidad por cuanto hace a los diversos actos jurídicos con fines económicos productivos.

Podríamos definir Ejido como el núcleo de población conformado por el conjunto de tierras, bosques y aguas objeto de una dotación, así como el grupo de individuos titulares de derechos agrarios.

Para el caso de la incorporación de suelo en este periodo antes de la ley agraria de 1972 y que resurgió el concepto de ejido se realizó por la expropiación indemnizando a los supuestos dueños de las haciendas pagándoles lo que tenían registrado en catastro mas un 10 % esta disposición se aclara en el Art. 27 de la ley del 6 de enero de 1915, en mayo de 1916 la Comisión Nacional Agraria había ordenado que en las haciendas se respetara el casco de la hacienda y 40 hectáreas de labor y 60 hectáreas de agostadero. La cantidad de tierras para los

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ejidatarios es de 3 a 5 hrs. En los terrenos de riego o humedad de 4 a 6 en los terrenos de buen temporal y de 6 a 8 en los terrenos de temporal de otra clase. Posteriormente subió a 9 has, y Lázaro Cárdenas las subió a 22.5 hrs. Al final del sexenio cardenista. Posteriormente Miguel Alemán las subió a promedio de 54.

El reparto de tierras fue realizado por los presidentes de la Republica Mexicana que se le pueden llamar Presidentes Revolucionarios, se puede decir que Emiliano Zapata repartió tierras sin fundamento legal a continuación daremos a conocer la cantidad de tierras que repartieron los presidentes:

VENUSTIANO CARRANZA	1916	224,393.00	HAS
ALVARO OBREGON	1921 A 1924	1,557,933.00	"
PLUTARCO ELIAS CALLES	1924 A 1928	3,045,802.00	"
EMILIO PORTES GIL	1929	1,749,583.00	"
"	1930	485,000.00	"
"	1931	485,000.00	"
"	1932	485,000.00	"
"	1933 A 1934	1,924,000.00	"
LAZARO CARDENAS	1934	552,000.00	"
"	1935 A 1939	18,000,000.00	"
MANUEL AVILA CAMACHO	1940 A 1946	3,335,575.00	"
MIGUEL ALEMAN	1947 A 1952	3,998,807.00	"
ADOLFO RUIZ CORTINEZ	1953 A 1957	3,198,780.00	"
ADOLFO LOPEZ MATEOS	1958 A 1964	12,000,000.00	"
GUSTAVO DIAZ ORDAZ	1964 A 1970	3,500,000.00	"
LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ	1970 A 1976	3,850,000.00	"
JOSE LOPEZ PORTILLO	1976 A 1982	14,130,168.00	"
MIGUEL DE LA MADRID I	1982 A 1988	4,100,000.00	"

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO
URBANO

CARLOS SALINAS DE GORTARI	1988 A 1994	3,400,000.00	"
ERNESTO ZEDILLO PONCE	1994 A 2000	1,800,000.00	"
HAS. COMPRADAS	1994 A 2000	2,717,959.00	"

3

TOTAL

84,540,000.00

CAPITULO. III

PROBLEMÁTICA DEL DESARROLLO URBANO

B.- INCORPORACIÓN DE SUELOS DESPUÉS DE LA LEY
AGRARIA (L.F.R.A.)

Con todos los antecedentes del Registro Agrario Nacional y para dar forma a la primera Ley Federal de Reforma Agraria, publicada el 16 de abril de 1971 y reformada el 17 de enero de 1984.

En lo general, puede afirmarse que el artículo 27 constitucional y la Ley Federal de Reforma Agraria, hoy derogada, contenían principios normativos tuteladores de la propiedad y de los derechos de los núcleos agrarios, en los que el margen de decisión y acción de estos sobre el destino de la tierra, era mínimo, ya que invariablemente debía darse la intervención, autorización y trámite en los procedimientos correspondientes por parte de las autoridades agrarias.

Este régimen especial o de excepción de regulación de la propiedad Ejidal o comunal y su correlación limitada con la planeación urbana, lo ejemplifican, entre otras, las disposiciones siguientes:

Art. 52.- "Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransferibles y por lo tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte...."

Art. 53.- "Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquiera actos de las autoridades municipales, de los estados o federales, así como de las autoridades judiciales, federales o de orden común, que hayan tenido o

tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta ley”.

En este contexto, como caso de excepción en que se permite destinar parte de los terrenos del núcleo de población agraria al asentamiento humano de los propios ejidatarios o de terceros interesados en avecindarse, adquiriendo derechos de propiedad, lo regula el capítulo tercero de título segundo de la ley, relativo a las “Zonas de Urbanización”, en el cual destacan los elementos normativos siguientes:

Toda resolución presidencial dotatoria deberá determinar la constitución de la zona de urbanización Ejidal, que se localizará preferentemente en tierras que no sean de labor. Cuando el poblado Ejidal carezca de fondo legal constituido o de zona de urbanización por resolución, la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) procederá para que los terrenos ejidales ocupados por el caserío queden legalmente destinados a zona de urbanización.

Para la localización o ampliación de la zona de urbanización, se tomara en cuenta la opinión de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUE) y justificar la necesidad efectiva de disponer de predios ejidales, previendo el establecimiento de reservas, usos y destinos de las áreas o predios, para su crecimiento, mejoramiento y conservación.

Las zonas urbanas ejidales se deslindaran y fraccionaran, reservando áreas para servicios públicos, con la intervención que corresponda de SRA, SEDUE y de los estados y municipios correspondientes.

No obstante estas previsiones de la legislación agraria, tendientes a armonizar y dar orden al asentamiento humano de los núcleos ejidales y comunales y a facilitar la dotación de servicios básicos que éstos requieren; así como a compatibilizar su permanencia, particularmente de aquellos ejidos cercanos a los centros de población urbanos, con las necesidades de planeación y reordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, sabemos que en las ultimas décadas, se ha acentuado el fenómeno de los asentamientos humanos irregulares en terrenos ejidales y comunales, originados por invasiones o venta ilegal de terrenos ejidales y comunales, lo que captado como fenómeno de hecho consumado, condujo al legislador al imperativo de establecer normas y procedimientos especiales para la desafectación total o parcial de predios ejidales o comunales del régimen agrario, para su incorporación legal al régimen urbano, con fines bien sea de regularización de la tenencia ilegal, de obras y servicios públicos o bien para el crecimiento urbano.

Nueva ley agraria y su reglamento en materia de certificación de Derechos Ejidales y titulación de solares urbanos que se publico el 26 de febrero de 1992.

El reconocimiento del pleno dominio y el derecho de propiedad de los núcleos de población y de los ejidatarios y comuneros, en su caso, sobre sus tierras, así como la libertad de decidir sobre la organización y la forma de que estas deben de cumplir su función social productiva, constituyen entre otros, dos principios medulares en que se sustenta la trascendencia de las reformas constitucionales y de la nueva ley Reglamentaria Agraria.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

En este contexto y con la relación al tema de la planeación urbana que nos ocupa, cabe señalar algunos de los nuevos elementos y principios que habrá que considerar para el replanteamiento y orientación en su caso, de las facultades que en esta materia tendrán que ejercer en el futuro inmediato los gobiernos locales, en un marco de coordinación y concentración con los núcleos agrarios y, en menor grado, con las autoridades agrarias.

En el artículo 27 de nuestra Constitución, se reconoce y se postula la protección sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas de los núcleos de población ejidales y comunales.

Se señala también que la ley protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común; que asimismo, fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la Asamblea Ejidal otorgará al ejidatario el dominio pleno sobre su parcela, en la inteligencia de que en caso de enajenación de parcelas deberá respetarse el derecho de preferencia que prevea la propia ley.

Por su parte, en la nueva ley agraria, reglamentaria del artículo 27 constitucional, entre las innovaciones normativas que establece y que se vinculan a la planeación urbana, destacan las siguientes:

- 1.- Se reconoce a los ejidos personalidad jurídica y patrimonio propio y su calidad de propietarios de las tierras dotadas o adquiridas por otro título.

- 2.- Se precisa que el ejercicio de los derechos de propiedad, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ajustara a lo dispuesto en la ley general de Asentamientos Humanos, la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. Para tal efecto, el Ejecutivo promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, en el ámbito de sus correspondientes atribuciones, para la debida aplicación de esta Ley.

3.- Que los ejidos operaran de acuerdo con su reglamento interior, con las únicas limitaciones que disponga esta Ley.

4.- Se confieren derechos a los avendados del ejido y se prevé la conformación de juntas de pobladores con ejidatarios y avendados, los cuales deberán informar y opinar sobre las necesidades que existen de solares urbanos o los pendientes de regularización, entre otras.

5.- Se confiere a la Asamblea de ejidatarios como órgano supremo del ejido, entre otras facultades:

a).- Señalar y determinar las áreas necesarias para el asentamiento humano, fondo legal, así como la localización y relocalización del área de urbanización.

b).- Reconocer el parcelamiento económico o de hecho y la regularización de tenencia de posesionados.

c).- Aprobar la terminación del régimen Ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria, solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen condiciones para su permanencia.

6.- Se determina que las tierras ejidales por su destino, se dividen en:

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

- a).- Tierras para el asentamiento humano.
- b).- Tierras de uso común.
- c).- Tierras parcelarias.

7.- Se faculta a la Asamblea para que al determinar el destino de las tierras ejidales, además de regularizar la tenencia de los posesionarios, en su caso, reserve las extensiones de tierra necesarias para el asentamiento humano, a partir del plano general del ejido o el que elabore el Registro Agrario Nacional (RAN). Se determina:

a).-Que las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, la cual esta compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal.

b).-Que las tierras destinadas por la asamblea al asentamiento humano, son el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo que cualquier acto en este sentido es nulo de pleno derecho, Sin embargo, el núcleo podrá aportar tierras al municipio o entidad para los servicios públicos.

c).-Que para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requiere además de la observancia de la normatividad y leyes aplicables, la intervención de las autoridades municipales y se ajustarán a las normas técnicas que emite la SEDESOL.

d).-Que la extensión de los solares será determinado por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente y de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamiento, y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región; la asignación la hará la Asamblea a los ejidatarios, conforme al plano aprobado por la misma e inscrito en el Registro Agrario, el cual expedirá los certificados que serán los títulos oficiales.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

e).-Los solares excedentes podrán arrendarse o enajenarse a terceros que deseen avecindarse.

f).-La propiedad de los solares se acreditará con los certificados y los actos subsecuentes se regirán por el derecho común, para lo cual los títulos deberán inscribirse en el Registro Publico de la Propiedad correspondiente.

8.-Se determina que los ejidatarios con autorización de la Asamblea, decidan asumir el pleno dominio sobre sus parcelas, el RAN las dará de baja de sus registros y expedirá los títulos de propiedad respectivos, los que serán inscritos en los registros públicos de la propiedad correspondientes, hecho lo cual, dichos predios quedarán sujetos a las disposiciones del derecho común.

Se destacan los siguientes preceptos sobre "Las Tierras Ejidales en Zonas Urbanas" y que encuadran en el supuesto de ejidos enclavados dentro o colindantes con centros urbanos:

9.-En caso de que un ejido esté en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos ejidales podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras, para lo cual la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

10.-Se prohíbe la urbanización de tierras ejidales ubicadas en áreas naturales protegidas, incluyendo zonas de preservación ecológica de los centros de población conforme a declaratorias vigentes.

11.-Para la enajenación de predios ejidales a favor de personas ajenas al ejido y ubicadas en zonas declaradas de reserva para el crecimiento de un centro de población, conforme a los planes de

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

desarrollo urbano-municipal, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos estatales y municipales, establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos,

Acorde con lo anterior, en la ley en comento, se establecen causales y procedimientos para desafectar bienes agrarios de este régimen en los términos siguientes:

12.-Se establece como causales de expropiación, entre otras : la realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación o ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo; para la regulación de la tenencia de la tierra urbana y rural y las demás causas previstas en la Ley de Expropiación, Ley General de Asentamientos Humanos y Ley de Desarrollo Urbano Local.

13.-Se estipuló que la expropiación deberá tramitarse ante la Secretaría de la Reforma Agraria, y deberá hacerse mediante decreto presidencial.

14.-Se precisa que en el caso de expropiación para la regularización, en la fijación del monto de la indemnización, se atenderá la cantidad que se cobrara por la regularización y en los demás casos, atendiendo el valor comercial de los bienes expropiados.

En la enajenación de excedentes de pequeñas propiedades, se establece un derecho de preferencia después de los núcleos agrarios colindantes, a favor de los municipios, entidades federativas y de la federación respectivamente.

En cuanto a terrenos baldíos y nacionales, se faculta a la Secretaría de la Reforma Agraria a enajenar terrenos nacionales dedicados a la actividad agropecuaria o aptos para fines turísticos, urbanos, industriales o de otra índole, pero se condiciona y limita esta atribución, a que dichos bienes no sean requeridos para el servicio de las dependencias o entidades federales, estatales o municipales y su utilización prevista no sea contraria a la vocación de las tierras.

De un comparativo e interpretación de los principios y regulaciones contenidas en el artículo 27 constitucional, la Ley Federal de la Reforma Agraria y la Ley Agraria pueden desprenderse entre otras las siguientes conclusiones;

1.- Se tiende a eliminar la excesiva intervención de las dependencias del Sector Público Agropecuario en la vida interna y decisiones de los núcleos, limitándolas solamente a las acciones de fomento participativo, al registro de las operaciones agrarias y de asociación, a la defensa de los derechos de los núcleos y sus miembros y a la administración de justicia.

2.-Acorde con lo anterior, se amplían los márgenes de libertad de decisión y acción de los núcleos agrarios y de los ejidatarios individualmente, para decidir sobre su organización interna y productiva y respecto del destino de las tierras de su propiedad, incluso para decidir la terminación del régimen Ejidal.

3.-Se da un paso y avance que puede ser decisivo para evitar la venta de bienes ejidales, así como la irregularidad en la tenencia de la tierra, al conferirse a la Asamblea Ejidal la facultad para determinar el destino de las tierras formalmente parceladas, hacer el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho y regularizar la

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

tenencia de los poseionados o de quienes carezcan de los certificados correspondientes, tanto en tierras destinadas al asentamiento humano, como de las parceladas y para el uso común.

No obstante lo anterior, cabe destacar que este supuesto operara en los casos en que el núcleo de población existe, tiene sus autoridades constituidas y están funcionando; sin embargo, habrá que explorar soluciones para los casos particularmente en centros urbanos, en que dichos núcleos ya no existen y las tierras están ocupadas de hecho, por asentamientos irregulares y ya han sido absorbidas por la mancha urbana.

Tiene una gran importancia la perspectiva que plantea para facilitar el reordenamiento urbano planeado y la regulación de la tenencia de la tierra; la facultad reservada a la asamblea Ejidal para que con la intervención precisa y limitada que la ley y su reglamento confieren al RAN y a la Procuraduría Agraria, promueva la delimitación de las tierras para el asentamiento humano en estrecha coordinación con las autoridades locales, así como la regularización, mediante la expedición de los títulos de propiedad a favor de los poseedores de solares urbanos (de hecho por enajenación o por asignación de la propia asamblea) para su inscripción en el RPP que corresponda a su regularización a partir de ello por el derecho común.

Resulta de vital importancia para la planeación y reordenamiento territorial de los centros urbanos, la previsión que se hace en el sentido de que los terrenos ejidales ubicados en el área de crecimiento o declarados reservados para el crecimiento de un centro de población, éstos deberán incorporarse al desarrollo urbano atendiendo los ordenamientos y planes vigentes en la materia, y observando el derecho de preferencia que la legislación da a los gobiernos locales para su adquisición.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Aún cuando sólo se contempla el supuesto de áreas para el crecimiento urbano y no hay previsión expresa sobre tierras ejidales que ya han sido total o parcialmente absorbidas por la mancha urbana, consideramos que en este caso procedería la expropiación a favor de los gobiernos locales, para efectos de reordenamiento territorial o de un desarrollo urbano planeado y armónico.

En este contexto, cabe destacar que en la nueva ley se incluyen con mayor precisión las causales de utilidad pública para la regularización de la tenencia rural y urbana, así como para el desarrollo urbano en sus diversas vertientes.

Asimismo, se señala que la expropiación se tramitara ante la Secretaría de la Reforma Agraria y se hará por Decreto Presidencial y mediante indemnización, la cual en el caso de regularización, atenderá la cantidad que se cobrará por dichas acciones, lo que da un sentido más realista que evita falsas expectativas a los ejidatarios, aunque habrá que definir los criterios en base a los cuales se garantice un mínimo de equidad a las indemnizaciones que se les cubra.

PROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

CAPITULO IV

INTRODUCCION

MEDIOS DE INCORPORACION DE SUELO SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

México cuenta con un territorio de dos millones de kilómetros cuadrados, los gobiernos emanados de la revolución Mexicana repartieron a campesinos, ejidatarios y comuneros, cerca de 106 millones de hectáreas, en donde se constituyeron los casi 30,000 núcleos agrarios, ejidos y comunidades, propietarios de las tierras que les fueron dotadas o que adquirirían por cualquier otro título, la mayoría de estas tierras fueron arrebatadas a los hacendatarios que abusaron explotando a los trabajadores, originándose el reparto Agrario, que en su momento fue justificado. Actualmente se requiere de este suelo social para el desarrollo del país tanto para vivienda, industria, desarrollo turístico, día con día los países se tienen que adaptar a sus necesidades, para poder entrar al mundo globalizado sin llegar a los abusos.

Los centros de población llegaron a un límite, que para poderse seguir desarrollando se requiere de suelo social, o sea de los ejidos que se encuentran en las periferias de las ciudades, estos ejidos se tienen que basar en los planes de desarrollo urbano de los municipios.

En el estado de Jalisco, que cuenta con una superficie de 7,835,663 hectáreas, la propiedad esta constituida por 1440 núcleos agrarios (1382 ejidos y 58 comunidades) que es el 43% de las tierras del estado, que se significa 3,422,343 hectáreas aproximadamente.

PROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Anteriormente la propiedad social estaba protegida por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27 y por la ley agraria, esta protección deviene de la derogada ley de la reforma agraria que ya establecida en su Art. 52. "Los derechos que sobre los bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte."

Esta supuesta protección era únicamente de ley ya que la mayoría de ejidos rentaban, vendían sus tierras y es importante señalar que los núcleos agrarios que se ubican en los alrededores de los centros de población, han sufrido la presión del desarrollo y crecimiento de las zonas urbanas, generando con esto la invasión de tierra Ejidal y comunal, que se convertía en áreas urbanas irregulares, botín de intermediarios que se enriquecían con la necesidad de los sectores mas pobres del país y las autoridades no tomaban el problema como era, provocando asentamientos urbanos sin servicios y sin posibilidades de obtenerlos, generando conflictos y pasando por alto los planes del desarrollo urbano, que a la fecha los municipios se encuentran solucionando la herencia dejada.

Existen medios de incorporación de suelo social al desarrollo urbano como son:

A.-PROCEDE

B.-ASAMBLEA

C.- RAN

D.-APORTACIONES A SOCIEDADES PISO

E.-APORTACIONES A SOCIEDADES CORETT

Que en los próximos capítulos los explicaremos

CAPITULO IV
MEDIOS DE INCORPORACIÓN DE SUELO SOCIAL AL
DESARROLLO URBANO

A.- PROCEDE

PROCEDE quiere decir Programa de Certificación de Derechos Ejidales y titulación de solares urbanos.

Iniciativa de reforma al Art. 27 constitucional que fueron aprobadas el 4 de diciembre de 1991 por la IV legislatura de la cámara de diputados y el 23 de diciembre de 1991 fue aprobada por la cámara de senadores y publicado en el diario oficial el 6 de enero de 1992 donde en estas reformas a la ley agraria viene aprobado el programa de certificación de derechos ejidales y titulación de solares urbanos.

El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, **PROCEDE**, es un instrumento que el Gobierno de la República pone al servicio de los núcleos agrarios para llevar a cabo la regularización de la propiedad social.

El objetivo principal del Programa es dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben y soliciten.

El **PROCEDE** es un programa excepcional por los niveles de coordinación que exige. Las instituciones directamente responsables de su ejecución son: la **Secretaría de la Reforma Agraria (SRA)**, la **Procuraduría Agraria (PA)**, el **Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI)** y el **Registro Agrario Nacional (RAN)**, las cuales para darle operatividad requieren de un grado de integración muy especial y además de la concurrencia de otras dependencias de los tres ámbitos de gobierno, de profesionistas privados como los fedatarios públicos y de manera fundamental, de los campesinos.

El **PROCEDE** ha sido y será hasta su culminación, un ***Programa de apoyo a la iniciativa campesina, voluntario y gratuito***, que atiende a solicitud de parte, bajo la premisa de estricto respeto a la voluntad de los núcleos agrarios y cuya operación se sustenta igualmente en la organización y participación activa de los ejidatarios y comuneros, que se logra a través de sus asambleas, en las que con la presencia de un fedatario público y con apego al marco jurídico-técnico establecido, deciden libremente la delimitación, destino y asignación de sus tierras.

Después del histórico reparto agrario, el **PROCEDE** es el programa más trascendente en el campo mexicano, ya que al regularizar la tenencia de la tierra, protege y consolida los derechos sociales de los campesinos mexicanos y sus familias.

El **PROCEDE** fue puesto en marcha a finales de 1992 y la experiencia adquirida del Programa, aunada a la naturaleza particular de los núcleos que se incorporan a él, ha permitido y demandado un perfeccionamiento constante, una revisión rigurosa y crítica de lo hecho para lograr una operación mejor hacia el futuro; esto ha sido posible gracias a las vivencias y aportaciones del personal que integra las estructuras operativas y a las alternativas que los núcleos agrarios han

convenido para dar solución definitiva a problemas que caracterizaban la tenencia de la tierra, entre ellos o con pequeños propietarios.

Por la naturaleza y magnitud de las acciones de carácter social y técnico, como de certificación y titulación que se tienen que realizar, el **PROCEDE** es un programa inédito a nivel mundial, para el cual no existe antecedente alguno por lo que representa la regularización de la tenencia de una superficie equivalente a la mitad del territorio nacional.

El **PROCEDE** significa un reto que desde su inicio ha demandado elementos fundamentales como son: la coordinación interinstitucional, la definición de una metodología acorde a su naturaleza y objetivos, así como de una inversión del Gobierno Federal que ha posibilitado la conformación de una infraestructura adecuada y la capacitación intensiva y constante de los recursos humanos que intervienen en el desarrollo del Programa.

Los trabajos del **PROCEDE** no sólo cristalizan en la generación de documentación agraria, sino que van más allá e impactan social y económicamente al sector agrario; ya que al ratificar los derechos de propiedad y usufructo, el **PROCEDE** ha contribuido a identificar, evaluar y resolver con justicia, mediante el diálogo y la concertación, problemas y conflictos surgidos por la indefinición en la tenencia de la tierra, mismos que se prolongaron por varias generaciones. Así, desempeña un **papel clave para la paz social y la estabilidad política**.

Sabiendo con precisión lo que a cada campesino le pertenece, se propicia una mayor presencia de inversiones en el sector agropecuario, así como en otras actividades ligadas a los núcleos agrarios, como son las forestales, turísticas, de desarrollo urbano, etc.; más aún, los documentos del **PROCEDE** facilitan celebrar libremente contratos de asociación, renta, aparcería o mediería. Por ello, el Programa incide en el desarrollo económico del sector rural.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Al garantizar la propiedad social, se promueve entre los campesinos acciones orientadas al cuidado, conservación y mantenimiento de lo que legalmente es suyo: se alienta la explotación racional de los recursos naturales; adicionalmente, **fomenta el reconocimiento y respeto mutuo de la propiedad ajena.**

La certificación y titulación de la propiedad social coadyuva al desarrollo de políticas públicas articuladas a una base de tenencia de la tierra plenamente definida, tal es el caso de programas de apoyo como el PROCAMPO, cuya operación ya se vincula a la base informativa generada por el **PROCEDE**.

En este contexto, la perspectiva del Programa adquiere mayor relevancia al formar parte de las estrategias que el Ejecutivo Federal plantea para la consolidación del Estado de Derecho y combatir con base en una mayor justicia social y libertad, los niveles de pobreza que existen en el agro.

Así mismo, establece que el **PROCEDE** constituye un instrumento básico para la consecución del propósito de otorgar certidumbre jurídica a la propiedad social y estimular la asociación productiva.

En principio, La reforma al Artículo 27 Constitucional y la promulgación de la Ley Agraria y su Reglamento en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, así como las Normas Técnicas para la Delimitación de las Tierras al Interior de Ejido, estructuran el marco jurídico-técnico que fundamenta y especifica los procedimientos y requisitos que bajo el estricto respeto a la libre voluntad de los ejidatarios y comuneros, se deben cumplir en la adopción de las decisiones que más les convengan a los núcleos agrarios para el mejor aprovechamiento de sus tierras y el ejercicio de sus derechos.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Dicho marco sustenta al Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, **PROCEDE**, y responde a las necesidades específicas del trabajo coordinado que deben realizar los núcleos agrarios y las instituciones que participan en la regularización de la propiedad social.

Programa de Certificación de Derechos ejidales y Titulación de Solares se dirige a todos los ejidos que así lo soliciten por medio de sus asambleas. En este sentido, conviene resaltar el hecho de que la aplicación de este programa es totalmente voluntaria por lo que requiere de la organización, decisión y acuerdo en los ejidos. Este programa no tiene ningún costo es totalmente gratuito, y en un futuro evitara diferencias entre los miembros de un ejido, y con los ejidos que colindan ya que los límites quedaran completamente definidos.

En el país existen más de 29 mil ejidos y comunidades agrarias, que a su vez agrupan a 3.5 millones de ejidatarios y comuneros, que contando a sus familiares, dan un total de población del país de aproximadamente de 20'000,000.00 de personas entre adultos y menores los cuales cuentan con aproximadamente 4.6 millones de parcelas y 4.3 millones de solares urbanos. Y la superficie de los ejidos representa mas de 50 por ciento del territorio nacional, y la población que los habita constituye poco mas del 25 por ciento del total de los habitantes del país.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ENTIDAD FEDERATIVA	NUMERO DE EJIDOS	POSICION
Distrito Federal	43	1
Baja California sur	100	2
Colima	153	3
Aguascalientes	180	4
Baja California	224	5
Morelos	239	6
Tlaxcala	240	7
Quintana Roo	267	8
Querétaro	360	9
Campeche	401	10
Nayarit	401	11
Nuevo León	608	12
Yucatán	726	13
Tabasco	761	14
Zacatecas	775	15
Sonora	851	16
Coahuila	861	17
Chihuahua	954	18
Durango	1083	19
Puebla	1146	20
Hidalgo	1157	21
Guerrero	1223	22
México	1238	23
San Luis Potosí	1263	24
Sinaloa	1263	25
Tamaulipas	1370	26
Jalisco	1389	27
Guanajuato	1480	28
Oaxaca	1646	29
Michoacán	1846	30
Chiapas	2072	31
Veracruz	3612	32
Total	29932	

1

La ejecución del **PROCEDE** se lleva a cabo con la esencial y destacada participación de los integrantes de los núcleos agrarios, **en un marco operativo de coordinación interinstitucional** que permite a cada

¹ DATOS INTERNET-PROCEDE

una de las dependencias corresponsales, ejecutar las tareas que le son propias:

La **Secretaría de la Reforma Agraria**, como cabeza del Sector, es responsable de la coordinación del Programa, del diseño de las políticas generales, de la integración documental básica y aporte de información a partir de la cual se desarrollan los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra y coadyuva a la solución de los conflictos.

La **Procuraduría Agraria**, apoya la organización interna, la resolución de conflictos y la promoción de la ejecución del **PROCEDE** en los ejidos y comunidades, garantizando la observancia de los derechos de los núcleos de población y de sus integrantes, así como la integración de los expedientes y el cumplimiento estricto de la legalidad.

El **Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática**, tiene a cargo la realización de los trabajos técnico-operativos conducentes a la identificación, ubicación geográfica y medición de los linderos y superficies de las tierras de los núcleos agrarios, así como de la generación de los productos cartográficos que amparan los resultados de las mediciones.

El **Registro Agrario Nacional**, es responsable de la formalización de la tenencia de la tierra de propiedad social, derivada de los acuerdos de las asambleas, mediante la inscripción y certificación de productos cartográficos y la expedición de certificados y títulos, garantizando el control de la tenencia de la tierra y la seguridad jurídica y documental.

Los **Gobiernos de los Estados** y los **Ayuntamientos** participan en las tareas de coordinación y promoción, apoyando las actividades de regularización al favorecer las condiciones para la operación del Programa. Debe destacarse la importancia que para el

PROCEDE tienen los **fedatarios públicos**, cuya intervención es imprescindible para las actividades de certificación y titulación, según lo prevé la Ley.

Adicionalmente existen otras dependencias que coadyuvan a la ejecución del **PROCEDE**, como la **SEDESOL**, la **SAGAR**, la **SEMARNAP** y la **SCT**, entre otras.

El "Procedimiento General Operativo del **PROCEDE**", comprende un conjunto de actividades que deben llevarse a cabo para la certificación de los derechos ejidales y la titulación de los solares en los núcleos agrarios. Precisa en los diferentes ámbitos de operación y en cada etapa, las actividades que tienen que realizar la Secretaría de la Reforma Agraria, la Procuraduría Agraria, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática y el Registro Agrario Nacional; así mismo, señala las actividades que en apego a la Ley son facultad de los núcleos a través de sus Asambleas, puntualizando para cada actividad los resultados o los productos esperados y los instrumentos contemplados para su formalización.

El Procedimiento General Operativo del **PROCEDE**, básicamente está estructurado en 10 etapas; 3 de ellas previas a la presencia de las instituciones en los núcleos, 5 etapas que se desarrollan al interior de los núcleos, y las 2 últimas que corresponden a la formalización de los actos y acuerdos de la Asamblea y la calificación, inscripción y certificación de tales actos y finalmente, la entrega de certificados y títulos a los sujetos de derecho.

A continuación se detallan brevemente las actividades que se realizan en cada una de las etapas:

ETAPA I.- PROGRAMACION DE COBERTURA

En esta etapa SRA/PA/INEGI/RAN a través de los Comités Estatales definen y establecen la capacidad interinstitucional que existe en cada entidad para atender a los núcleos agrarios, realizando una programación general cuantitativa y cualitativa.

ETAPA II.- VALIDACION DOCUMENTAL Y DE INCORPORACION AL PROGRAMA

La SRA hace entrega de las Carpetas Básicas que amparan las acciones agrarias que integran al núcleo ejidal; la PA elabora el diagnóstico ejidal y se define interinstitucionalmente la viabilidad de incorporación del ejido al Programa.

ETAPA III.- COORDINACION Y CONCERTACION

La PA realiza la promoción del **PROCEDE** ante los órganos de representación en aquellos ejidos con diagnóstico favorable; de aceptar los órganos de representación se emite la convocatoria para efectuar la Asamblea de Información y Anuencia.

ETAPA IV.- ASAMBLEA DE INFORMACION Y ANUENCIA

La PA y el INEGI en una Asamblea Ejidal cuyo quórum debe ser del 50 % más uno de los ejidatarios, informan a ésta sobre la naturaleza, objetivos y características de los trabajos a realizar en el **PROCEDE**. De aprobar la Asamblea su incorporación al programa, formaliza su solicitud al respecto al RAN y designa una Comisión Auxiliar integrada por ejidatarios para los trabajos de identificación y delimitación de las tierras al interior.

**ETAPA V.- TRABAJOS DE LA COMISION AUXILIAR /PA /
INEGI**

Los integrantes de la Comisión Auxiliar, la PA y el INEGI , delimitan de conformidad con los colindantes sus linderos, elaboran un croquis de las tierras al interior del ejido, levantan las constancias de conformidad de colindantes e integran los expedientes individuales de los sujetos de derecho.

**ETAPA VI.- ASAMBLEA DE INFORME DE LA COMISION
AUXILIAR**

Una vez concluidos los trabajos de delimitación de las tierras ejidales por la Comisión Auxiliar, PA e INEGI, se lleva a cabo una asamblea en la que se presentan para su aprobación a los integrantes del núcleo ejidal: el croquis que define la delimitación de las tierras, las constancias de conformidad de linderos, la lista de posibles sujetos de derecho y se informa sobre el avance en la integración de los expedientes individuales.

**ETAPA VII.- TRABAJOS DE MEDICION Y GENERACION DE
PRODUCTOS CARTOGRAFICOS**

Una vez aprobados por la Asamblea los trabajos de delimitación de las tierras al interior del ejido, el INEGI lleva a cabo los trabajos de medición y el levantamiento de cédulas de información de los atributos de las diferentes áreas: uso común, asentamiento humano, zona parcelada, parcelas y solares. Los datos de medición son procesados y validados y se editan e imprimen los productos cartográficos de las mediciones realizadas.

**ETAPA VIII.- ASAMBLEA DE DELIMITACION, DESTINO Y
ASIGNACION DE TIERRAS**

Concluidos los trabajos de medición, la generación de productos cartográficos y la integración de los expedientes individuales, los planos resultantes del **PROCEDE** se exhiben durante un lapso de 8 a 15 días previos a la Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras que en términos de Ley debe ser convocada con 30 días de anticipación- en la cual con la presencia de un Fedatario Público y con un quórum mínimo del 75% más uno, los integrantes del núcleo ejidal aprueban: relación de sujetos de derecho, planos del ejido, asignación de derechos sobre las tierras de uso común y de parcelas, reconocimiento o asignación de solares y la solicitud de inscripción al RAN.

ETAPA IX.- INSCRIPCION DE ACTAS Y PLANOS Y EXPEDICION DE CERTIFICADOS Y TITULOS

La PA entrega el Expediente Final al RAN para su calificación, registro e inscripción de los acuerdos de asamblea así como de los planos y de proceder, se expiden los certificados y títulos, previa inscripción de éstos últimos en el Registro Público de la Propiedad.

ETAPA X.- ENTREGA DE DOCUMENTOS A BENEFICIADOS

La culminación de los trabajos del **PROCEDE** se da cuando el Registro Agrario Nacional, previa identificación de los interesados, hace entrega a integrantes de los núcleos ejidales de sus respectivos certificados o títulos que amparan sus derechos sobre las tierras del ejido.

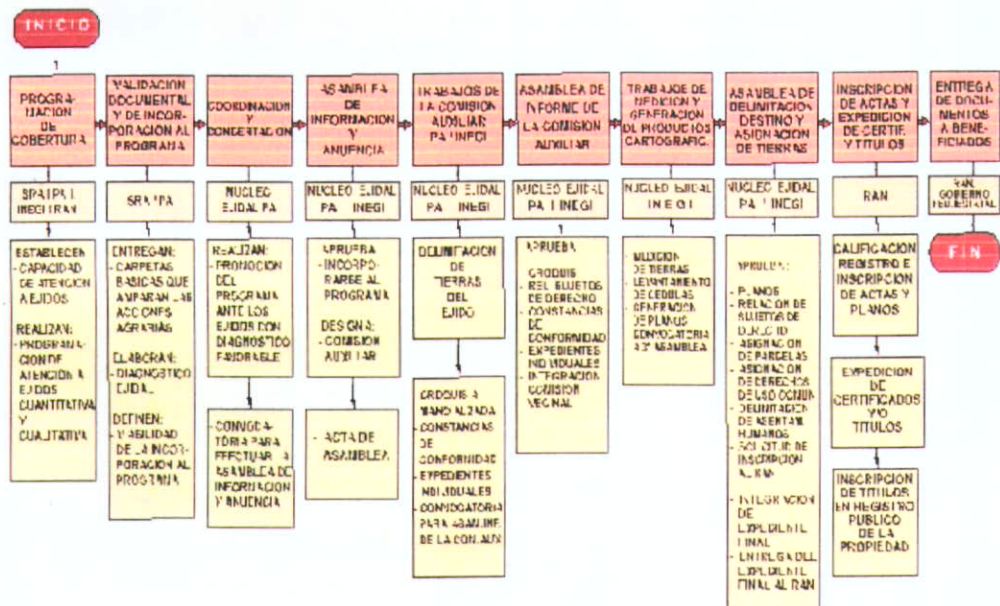
Dada la trascendencia misma del Programa, cuya operación y resultados coadyuvan al fortalecimiento del federalismo, la entrega física de los documentos a los beneficiados del **PROCEDE** se realiza en actos públicos que resaltan la participación de las autoridades federales y estatales y la coordinación interinstitucional.



PROGRAMA DE CERTIFICACION DE DERECHOS EJIDALES
Y TITULACION DE SOLARES



ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO GENERAL OPERATIVO
SRA / PA / INEGI / RAN



El protagonista principal del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos es la Asamblea.

A ella le corresponde delimitar las áreas de uso común, de asentamiento urbano y parcelada. La Asamblea tomara la decisión de regularizar la tenencia de la tierra como más le convenga, cumpliendo todas las formalidades y requisitos que la ley establece, para garantizar la

libertad y democracia en la toma de los acuerdos y el respeto a los derechos de los integrantes del núcleo Ejidal.

El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos comprende la realización de una serie de actividades al interior de cada ejido, las que permitirán que los ejidatarios se organicen y tomen sus decisiones apegadas a la ley, sin lesionar derechos de terceros y para el mejor provecho del núcleo de población.

Estas acciones, que van desde la información y sensibilización del ejido, hasta la verificación de la legalidad de la asamblea son responsabilidad directa de la Procuraduría Agraria. Cualquier solicitud deberá presentarse o ser canalizada por la misma **P.A.** ya que legalmente es la responsable de la representación social de los intereses de los campesinos y dentro del **PROCEDE** le corresponde, particularmente, coadyuvar en la organización del ejido para el mejor desarrollo de los trabajos.

Para ello, la procuraduría cuenta con un grupo de visitantes agrarios que, debidamente capacitados, participarán permanentemente en este proceso de regularización de la tenencia de la tierra Ejidal conforme a las costumbres y usos que prevalezca en el mismo, realizando sus funciones con base en los criterios de justicia establecidos por nuestra constitución.

ESQUEMA DE ORGANIZACIÓN AL INTERIOR DEL EJIDO

Como primer paso, la Procuraduría Agraria, a través de un visitador agrario, asistirá a reuniones de información y sensibilización con los órganos de representación del ejido y con grupos de ejidatarios, con el

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

objeto de explicarles el procedimiento las etapas y los beneficios del **PROCEDE**.

Asimismo, coadyuvará en la organización interna del ejido y asesorará para que la decisión que en su caso tomen los ejidatarios para delimitar y destinar las tierras, signifique un provecho real para el núcleo de población, y cuidara que la asignación de derechos ejidales o el reconocimiento de posesionados se realice en un marco de equidad y con apego a derecho.

UN aspecto importante en el que el representante de la Procuraduría Agraria participará con su apoyo, es el relativo al cumplimiento de las formalidades que deberán observarse en la celebración de la asamblea, a fin de que ésta se instale y se desarrolle en términos de ley, con absoluto respeto a la voluntad democrática de los ejidatarios.

La creación de una comisión auxiliar de titulación en la que participen los ejidatarios será un elemento fundamental para el desarrollo del **PROCEDE**. Esta comisión auxiliar trabajará estrechamente coordinada con el visitador agrario y con las brigadas del **INEGI**, a efecto de cuidar que los trabajos de medición se armonicen los intereses del núcleo de población Ejidal y de los ejidatarios.

Dentro del contexto del **PROCEDE** se establecieron las acciones básicas a desarrollarse al interior del ejido. Entre estas acciones se encuentran las de identificación, ubicación geográfica precisa y medición de las tierras ejidales, de las cuales será ejecutor técnico el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Lo anterior responde al convenio de cooperación que para tal efecto celebro el Registro Agrario Nacional con el **INEGI**. Además de los trabajos técnico-operativos

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

señalados, el INEGI participa en el diseño e instrumentación de la campaña de comunicación sobre el PROCEDE

TRABAJOS DE MEDICIÓN

En función de extensión, condiciones geográficas y disponibilidad de insumos cartográficos de cada ejido, para la identificación, ubicación y medición de los linderos y superficies ejidales se aplicaran dos métodos de levantamiento.

MÉTODO AEROFOTOGRAMÉTRICO

Con base en la utilización de productos fotogramétricos a escala detallada, este método implica un recorrido por el perímetro del ejido y hacia el interior, de las tierras parcelarias, las de uso común y las de asentamientos humanos. Para la localización de cada uno de los vértices, estos productos fotogramétricos son picados con una aguja. La obtención de coordenadas se efectúa mediante diversos procesos alternativos.

MÉTODO GEODÉSICO-TOPOGRÁFICO

A través de un recorrido físico por el perímetro del ejido, se ubican de manera precisa cada uno de los vértices. Posteriormente, se recorre el interior del ejido donde se obtienen las coordenadas exactas de los principales vértices, mediante posicionadores satelitales (GPS) y estaciones totales. A partir de estos vértices se generan en forma automatizada los cálculos de ubicación, distancias y superficies de las tierras ejidales.

Hay que apuntar que, para ambos casos, los trabajos de medición se realizan con estricto apego a las normas técnicas para la delimitación de las tierras al interior del ejido, emitidas por el Registro Agrario Nacional y publicadas en el diario oficial de la federación el día 25 de septiembre de 1992.

El registro Agrario Nacional (RAN) es el órgano responsable en primer termino, de certificar e inscribir el plano interno del ejido, que deberá contener la delimitación de las tierras de uso común, del asentamiento humano y de las tierras de parcelamiento. Así mismo, inscribirá el acta en la que consten las instrucciones de la asamblea para la expedición de los certificados y títulos correspondientes. El RAN es un órgano desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria, cuya función es llevar el control de la tenencia de la tierra y la seguridad de los documentos derivados de la aplicación de la ley agraria.

Posteriormente, con base en el plano interno del ejido y en las instrucciones contenidas en el acta el RAN expedirá:

Certificados Parcelarios

Certificados de derechos sobre tierras de uso común.

Títulos de solar urbano

Adicionalmente, el Registro Agrario Nacional, como órgano responsable de la emisión de las normas técnicas para la medición de las tierras al interior del ejido vigilara su cumplimiento, y se terminaran los problemas entre las limitaciones de los ejidos ya que cada ejido contara con sus planos y quedaran bien definidas sus jurisdicciones.

La realización exitosa de este programa (PROCEDE) redundará, sin duda alguna, en beneficios de los campesinos del país, al

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

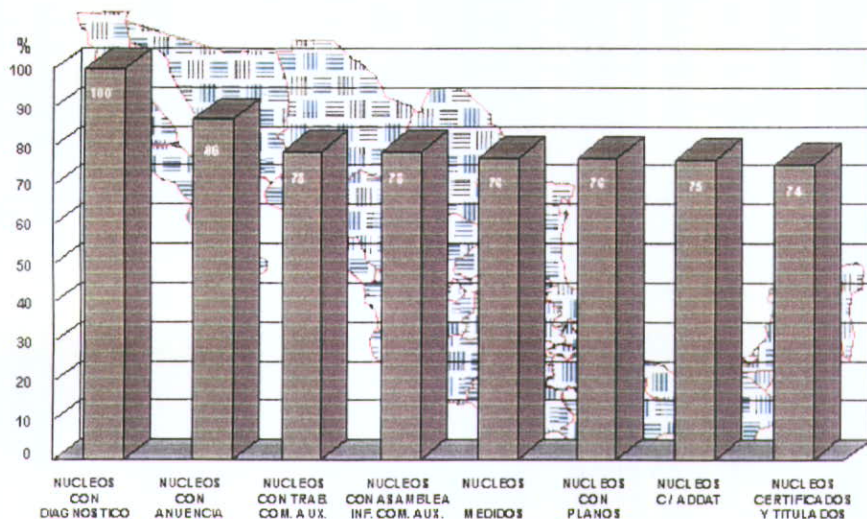
dotarles de certeza y seguridad jurídica en la tenencia de sus tierras. Esto a su vez, repercutirá favorablemente en la modernización del campo, lo que se significa aumentar la producción y productividad, mejorar los niveles de vida de la población rural, y revertir los fenómenos del minifundismo y la simulación.

Con lo anteriormente expuesto los ejidos y los ejidatarios tendrán seguridad de sus tierras ya que cuentan con un título, y podrán aportar tierras para el desarrollo urbano.



PROGRAMA DE CERTIFICACIÓN DE DERECHOS EJIDALES Y TITULACIÓN DE SOLARES

AVANCES OPERATIVOS ACUMULADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000



APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO



PROGRAMA DE CERTIFICACION DE DERECHOS EJIDALES Y TITULACION DE SOLARES

AVANCE GENERAL OPERATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

NUCLEOS AGRARIOS CONSTITUIDOS	NUCLEOS CON DIAGNOSTICO		NUCLEOS CON ANUENCIA		NUCLEOS CON TRABAJO CON. AUX./PATNEGI		NUCLEOS CON ASAMBLEA INF. COMISION AUX.		NUCLEOS MEDIDOS	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
29,932	29,932	100	25,690	86	23,431	78	23,255	78	22,879	76

NUCLEOS CON PLANOS ENTREGADOS		NUCLEOS CON ASAMBLEA DE DEL., DEST. Y ASIO DE T.		NUCLEOS CERTIFICADOS Y TITULADOS		TOTAL DE CERTIFICADOS Y TITULOS EXPEDIDOS	BENEFI- CIADOS	SUPERFICIE CERTIFICADA Y TITULADA (HECTAREAS)
ABS	%	ABS	%	ABS	%			
22,654	76	22,416	75	22,087	74	6'545,077	2'946,782	67'191,277

CAPITULO IV

**MEDIOS DE INCORPORACIÓN DEL SUELO SOCIAL AL
DESARROLLO URBANO**

B.- ASAMBLEA

La asamblea es el máximo órgano en un ejido, donde se toman las decisiones y destinos de la comunidad Ejidal o del ejido, y de sus tierras, ya que un ejidatario solo no puede decidir los destinos de su comunidad o de sus tierras. Por medio de la asamblea se pueden determinar, el destino de las tierras ejidales y la asignación de derechos, y en base al Art. 56 de L. A. Se tiene que tener formalidades para la asamblea, que a continuación mencionaremos algunas:

**PARA QUE EXISTA UNA ASAMBLEA DEBE DE EXPEDIR LA
CONVOCATORIA:**

- Comisario Ejidal
- Consejo de vigilancia
- Procuraduría Agraria
- Cuando el ejido no cuente con ellos (anteriores), 20 ejidatarios podrán solicitarla o la P.A. para que se lleve a cabo la convocatoria.

En una asamblea deben de existir formalidades que se basan en el Art.56 de la L.A. para el caso de la convocatoria existen dos expediciones.

PRIMERA: Con un mes de anticipación.

SEGUNDA O ULTERIOR: Ocho días antes.

CONTENIDO DE LA CONVOCATORIA

- Lugar y fecha de expedición
- Orden del día de los asuntos a tratar
- Lugar y fecha y hora de celebración de asamblea
- Firma o huella del convocante
- Sello si existiera

MAYORIA PARA TOMAR RESOLUCIONES DE ASAMBLEA

Primera, Segunda, o Ulterior: se requiere el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes, En caso de cuando empate el presidente del comisariato Ejidal tendrá el voto de calidad. Los acuerdos tomados son valederos para ausentes y disidentes.

Para la elección de presidente y secretario debe ser por mayoría de votos, siempre y cuando no se especifique lo contrario en el reglamento interno del ejido.

Una vez constituida la asamblea será sesión permanente con periodos de receso.

Y los documentos y planos se deberán detallar en el acta y el fedatario firmara y sellara cada uno de ellos.

NULIDAD DE LA ASAMBLEA

- Cuando se realizan actos de contravención a lo dispuesto en la ley.
- Cuando no se observen las formalidades.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

El presidente y el secretario de la asamblea, manifestaran al fedatario y al representante de la P.A. bajo protesta de decir verdad, quienes integran el núcleo agrario

CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA

- En el lugar habitual, salvo causa justificada
- Debe de estar presente un representante de la P.A.
- Presencia del fedatario Publico.
- Levantar el acta de la asamblea con un representante de la P.A. miembros del comisariato y consejo de vigilancia, también por el presidente y secretario de la asamblea, Ejidatarios que deseen hacerlo firmando o con su huella digital.
- Pasada ante la fe del fedatario publico
- Inscribirse en el R.A.N. (registro Agrario Nacional)

LIBRO DE REGISTRO DEL NÚCLEO AGRARIO

- RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO Ejidal
- De ejidatarios.
- De derechos.
- Ubicación y colindancia de parcelas y solares, numero, registro y fecha de expedición de certificado o titulo.
- Derechos de ejidatarios sobre tierras de uso común, proporcionalidad, numero, registro y fecha de expedición de los certificados.
- Enajenación y actos jurídicos que se realicen sobre derechos ejidales, fecha y constancia de notificación.
- Transmisión por sucesión.
- Generalidades del derecho de propiedad social.

De un comparativo e interpretación de los principios y regulaciones contenidas en el artículo 27 constitucional, la Ley Federal de la Reforma Agraria y la Ley Agraria pueden desprenderse entre otras, las siguientes conclusiones:

- Se tiende a eliminar la excesiva intervención de las dependencias del Sector Público Agropecuario en la vida interna y decisiones de los núcleos, limitándolas solamente a las acciones de fomento participativo, al registro de las operaciones agrarias y de asociación, a la defensa de los derechos de los núcleos y sus miembros y a la administración de justicia.
- Acorde con lo anterior, se amplían los márgenes de libertad de decisión y acción de los núcleos agrarios y de los ejidatarios individualmente, para decidir sobre su organización interna y productiva y respecto del destino de las tierras de su propiedad, incluso para decidir la terminación del régimen Ejidal.
- Se da un paso y avance que puede ser decisivo para evitar la venta de bienes ejidales, o como la venta o aportación bien organizada, así como la irregularidad en la tenencia de la tierra, al conferirse a la asamblea Ejidal la facultad para determinar el destino de las tierras formalmente parceladas, hacer el parcelamiento de estas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho y regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes, tanto en tierras destinadas al asentamiento humano, como de las parceladas y para el uso común.

No obstante lo anterior, cabe destacar que este supuesto operara en los casos en que el núcleo de población existe, tiene sus autoridades

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

constituidas y están funcionando; sin embargo, habrá que explorar soluciones para los casos particularmente en centros urbanos, en que dichos núcleos ya no existen y las tierras están ocupadas de hecho, por asentamientos irregulares y ya han sido absorbidas por la mancha urbana.

Tiene una gran importancia la perspectiva que plantea para facilitar el reordenamiento urbano planteado y la regularización de la tenencia de la tierra; la facultad reservada a la asamblea Ejidal para que con la intervención precisa y limitada que la ley y su reglamento confieren al R.A.N. y a la Procuraduría Agraria, promueva la delimitación de las tierras para el asentamiento humano en estrecha coordinación con las autoridades locales, así como la regularización, mediante la expedición de los títulos de propiedad a favor de los poseedores de solares urbanos (de hecho, por enajenación o por asignación de la propia asamblea) para su inscripción en RPP que corresponda y su regularización a partir de ello por el derecho común.

Resulta de vital importancia para la planeación y reordenamiento territorial de los centros urbanos, la previsión que se hace en el sentido de que los terrenos ejidales ubicados en el área de crecimiento o declarados reservas para el crecimiento de un centro de población, estos deberán incorporarse al desarrollo urbano atendiendo los ordenamientos y planes vigentes en la materia, y observando el derecho de preferencia que la legislación da a los gobiernos locales para su adquisición.

Por medio de la Asamblea se pueden regularizar las tierras y se puede reconocer la posesión de las tierras

- La asamblea puede reconocer el nuevo parcelamiento.
- Puede asignar parcelas.

- Asignación de parcelas a personas distintas de ejidatarios.
- Asignación de parcelas a grupos de personas.
- Regularización de la tenencia de los posesionados.

También por medio de la asamblea se puede las tierras ejidales incorporarse a proyectos inmobiliarios.

Los proyectos inmobiliarios pueden llevarse a cabo ya sea sobre las tierras de uso común, o sobre las tierras parcelarias, debiendo de apegarse a un procedimiento legal para cada una de ellas y que tienen su nacimiento en la asamblea.

Tipos de sociedades Mercantiles inmobiliarias que pueden constituirse con participación Ejidal

Es importante considerar que la aportación de tierras de origen Ejidal a una sociedad mercantil, tiene la finalidad de generar utilidades para los sujetos agrarios, de manera que estos al igual que aquellos inversionistas que, en su caso, aporten recursos al capital de dicha sociedad, están expuestos a un riesgo que dependerá del éxito o fracaso de la misma.

En este entendido, es necesario manifestar que una sociedad mercantil es una persona, moral independiente surgida de la asociación de dos o mas personas físicas o morales, que se unen para lograr un propósito común, de carácter preponderantemente económico y que constituye en cualquiera de las formas definidas por la ley general de sociedades mercantiles. Sin embargo, de ellas es la sociedad anónima de capital variable, la figura ideal para posibilitar desarrollos inmobiliarios, toda vez que sus acciones participen en forma equitativa, en proporción a sus aportaciones accionarias, de los beneficios del negocio;

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

adicionalmente este tipo de sociedades, los accionistas se obligan a responder únicamente hasta por el monto de sus recursos aportados a la misma, así como también existe la posibilidad de constituirlo bajo la modalidad de capital variable el cual otorga una mayor flexibilidad que el capital fijo.

SOCIEDADES UNICAMENTE EJIDALES	INMOBILIARIA PURAMENTE EJIDAL
LOS EJIDATARIOS Y EL SECTOR PUBLICO	INMOBILIARIA PARAESTATAL O PARAMUNICIPAL
LOS EJIDATARIOS Y EL SECTOR PRIVADO	INMOBILIARIA PRIVADA
LOS EJIDATARIOS Y EL SECTOR PUBLICO Y EL SECTOR PRIVADO	INMOBILIARIA MIXTA

LAS POSIBLES VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LAS DIVERSAS FORMAS DE ASOCIACION SON LAS SIGUIENTES:

VENTAJAS	DESVENTAJAS
INMOBILIARIA DE CONSTITUCION PURAMENTE EJIDAL	
Los beneficios y utilidades de la sociedad serán 100% del ejido y los ejidatarios.	Si el ejido no conoce a fondo la operación de una sociedad inmobiliaria en todas sus fases de anteproyecto, proyecto, constitución, comercialización, etc, esta expuesto a cometer serios errores que puedan llevarlo al fracaso.
INMOBILIARIA PARAESTATAL O PARAMUNICIPAL	

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Dependiendo de la Entidad Publica de que se trate, estas pueden ser desde el tramite de licencia, exención de impuestos, garantía en la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios públicos y, posiblemente, mercados específicos cautivos.	Puede estar expuesta a criterios alejados de la maximización de utilidades monetarias, en virtud del divorcio existente entre la figura del socio, que arriesga sus propios recursos y del administrador de la empresa publica; de igual manera, puede estar sujeta a legislaciones específicas para el control y vigilancia de los recursos públicos, lo que en muchos casos se traduce en pérdida de agilidad en la forma de decisiones. Por ultimo, la administración estatal esta sujeta a cambios políticos, lo que se traduce en falta de continuidad en la administración de la sociedad.
---	--

VENTAJAS	DESVENTAJAS
INMOBILIARIA PRIVADA	
Estas derivan del historial que el socio privado tenga en el medio de los desarrollos inmobiliarios, es decir, de su experiencia en el ramo del manejo del capital, financiamiento, tecnología: asimismo, puede contar con capacidades de gestión, organización, administración, promoción y comercialización y credibilidad en el medio.	Que el inversionista privado puede en un momento dado, influir en forma preponderante en la conducción de la sociedad inmobiliaria.
INMOBILIARIA MIXTA	

Serán la suma de las ventajas enunciadas en las dos sociedades anteriores, lo cual se traduce en la obtención de los apoyos públicos y la capacidad empresarial privada.	Se tiene el riesgo de la posible divergencia de objetivos del sector publico, frente a los objetivos de los inversionistas ejidal y privado. También pudieron presentarse las regulaciones especificas de control y vigilancia del manejo de fondos públicos.
--	---

**CONTRATO DE PROMESA PARA LA CONSTITUCION DE UNA
SOCIEDAD MERCANTIL INMOBILIARIA CON PARTICIPACION
EJIDAL**

El contrato de promesa tiene por objeto asegurar la constitución a futuro de una sociedad mercantil inmobiliaria, una vez que se han cumplido las condiciones y requisitos previos que la legislación agraria determina para que se puedan realizar esta clase de proyectos. En este sentido su celebración es importante ya que sienta las bases de lo que será la relación jurídica entre el ejido y el inversionista, organismo publico o promotor, según sea el caso, entre los cuales existe el interés común de que sea constituida una sociedad mercantil para el desarrollo urbano de las tierras propiedad del núcleo de población: asimismo, otorga certidumbre y seguridad a ambas partes al formalizarse una relación contractual que consigna derechos y obligaciones tanto para el ejido como para el inversionista, por lo que su celebración reduce la especulación.

En este sentido, las partes interesadas en construir una sociedad mercantil inmobiliaria, podrán acordar su posterior constitución a través de un contrato de promesa, en el que se especifiquen los derechos

obligaciones que asumirán los participantes, una vez que sean superadas las condiciones que impiden su inmediata formalización.

Así puede ocurrir, ejemplificativamente, que un núcleo agrario y una empresa constructora inmobiliaria deseen participar de manera conjunta en la urbanización de las tierras propiedad del ejido para su posterior enajenación con el consecuente margen de ganancias, para lo cual proyectan la aportación de dichas tierras al capital social de la empresa constructora, encontrándose limitadas a formalizar dicha asociación de intereses en virtud de que el núcleo agrario carece de la opinión a que hace referencia la fracción II del artículo 75 de la Ley Agraria.

Con el propósito de no desalentar ni inhibir la voluntad de las partes para el desarrollo del proyecto planteado, estas mismas se encuentran autorizadas por la ley en este caso por el Código Civil Federal, aplicado de manera a asegurar a través de un contrato de promesa de aportación de tierras a la sociedad, la futura aportación, en tanto que el núcleo agrario culmina los procedimientos y las acciones que le permitan aportar sus tierras de uso común a la empresa desarrollada, contando con la opinión de la Procuraduría Agraria.

De esta manera, las partes contratantes deberán ajustar sus relaciones contractuales a lo dispuesto por los artículos 2243 a 2247 del Código Civil Federal, recomendándose si el desarrollo del proyecto lo amerita, la suscripción conjunta de un contrato de usufructo que le permita la empresa, la ocupación inmediata de las tierras de uso común para el inicio de los trabajos requeridos, mientras se satisfacen los requisitos que le permitan disponer legalmente de las tierras ejidales.

LA ASOCIACION EN PARTICIPACION

Una de las alternativas que puede proporcionar al núcleo agrario una mayor rentabilidad por la comercialización de sus tierras, la constituye la suscripción de un contrato de asociación en participación en el que el ejido participe con una empresa desarrolladora de proyectos inmobiliarios, en las utilidades y pérdidas de las negociaciones mercantiles o de las operaciones de comercio que efectúe dicha empresa.

En este sentido, la asociación en participación es un contrato en el que una persona moral llamada asociante concede a otra denominada asociada, una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio, a cambio de las aportaciones de bienes o de servicios que la asociada realice.

En la especie, la sociedad mercantil constituida exclusivamente con la participación ejidal puede suscribir con una empresa desarrolladora de proyectos urbanísticos, un contrato de asociación en participación en el que la empresa ejidal aparte a la empresa inmobiliaria, un número determinado de tierras para que esta última emprenda su urbanización y comercialización, con el consecuente margen de ganancias para ambas partes.

Sin embargo, es posible que las partes constituyan instancias internas para la administración del proyecto, por las que se permita la coordinación de los procesos de comercialización que implique dicho contrato y en los cuales ambas contratantes asuman acuerdos referentes a la ejecución del proyecto de desarrollo y paralelamente se integre como la instancia que evalúe y vigile su debido cumplimiento.

El anterior esquema de asociación resulta altamente recomendable para los intereses ejidales al considerar que a través de esta figura contractual, la empresa mercantil ejidal puede imitarse exclusivamente a aportar las tierras que han ingresado a su patrimonio mediante la figura establecida por el artículo 75 de la Ley Agraria, a una negociación mercantil o a una o varias operaciones de comercio a ser efectuadas por la empresa inmobiliaria, encargándose esta última de la etificación y urbanización de las tierras así como de los gastos que genere su promoción y venta, reportando al ejido las utilidades que por la comercialización de las tierras se generen en su beneficio.

LA TERMINACION DEL REGIMEN EJIDAL

La aportación de tierras de uso común a una sociedad, puede tener como resultado, la terminación del régimen ejidal, cuando con motivo de dicha aportación, ya no existan al interior del ejido tierras sujetas al régimen órgano.

En efecto, es posible que un núcleo agrario, al delimitar, asignar y destinar sus tierras al parcelamiento, al uso común y al asentamiento humano en los términos del artículo 56 de la Ley Agraria, haya autorizado a la totalidad de los ejidatarios, a adoptar el dominio pleno de sus parcelas y haya decidido aportar la superficie identificada como de uso común, a una sociedad mercantil. Cabe recordar que respecto a las tierras del asentamiento humano, estas son desincorporadas del régimen ejidal desde su asignación a los ejidatarios, según lo dispone el artículo 68 de la Ley Agraria, regendiéndose a partir de este momento por las normas del derecho común.

Cabe igualmente suponer que el ejido aun no certificado, decida la aportación de la totalidad de sus tierras o que parte de las mismas hayan

sido expropiadas para regularizar la tenencia de la tierra urbana y rural, acordando aportar a superficie restante a una sociedad mercantil para su desarrollo inmobiliario.

En tales supuestos y tomando en consideración que al interior del ejido ya no se encuentran tierras afectas al régimen agrario, es procedente que la Asamblea Ejidal, con fundamento en lo dispuesto por la fracción XII del artículo 23 de la Ley Agraria, acuerde la terminación del régimen ejidal y con ello concluya la vida jurídica del ejido.

Para tales efectos, el Comisariado Ejidal, de manera previa a la celebración de la Asamblea que acuerde la terminación del régimen ejidal, deberá solicitar a la Procuraduría Agraria, que con fundamento en lo dispuesto por los artículos II fracción XII; 13 fracción X; 22 fracción VIII y 76 a 81 de su Reglamento interior, emita el dictamen correspondiente para ser considerado en la Asamblea que resuelva la conclusión del régimen agrario.

En este sentido el Comisariado Ejidal debe presentar ante la Procuraduría Agraria, la correspondiente solicitud, acompañando los documentos en los que se acredite la existencia de las condiciones que determinen la procedencia de la terminación del régimen ejidal, contando dicha institución con un plazo de treinta días para emitir el dictamen respectivo, que será publicado en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación de la localidad en que se ubique el ejido y promoverá el procedimiento respectivo para cancelar las inscripciones ante el Registro Agrario Nacional.

De esta manera, una vez que el Comisariado Ejidal cuente con el dictamen de terminación ejidal emitido por la Procuraduría Agraria, podrá convocar a la Asamblea Ejidal para resolver en términos de lo dispuesto

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

por la fracción XII del artículo 23 de la Ley Agraria, la terminación del régimen ejidal, debiendo publicar el acuerdo respectivo en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación de la localidad en la que se localice el ejido.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

CAPITULO IV

MEDIOS DE INCORPORACIÓN DE SUELO SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

C.-APORTACIONES A SOCIEDADES PISO (PROGRAMA DE INCORPORACIÓN DE SUELO SOCIAL AL DESARROLLO URBANO)

ANTECEDENTES

La garantía de un desarrollo urbano ordenado y sustentable para nuestras ciudades y el acceso a una vivienda digna y decorosa para la familia, son elementos indispensables para la construcción, conservación y mejoramiento del bienestar social de los mexicanos del nuevo siglo.

Son múltiples las razones que motivan el grado de dificultad para resolver la cuestión urbana, dos han sido fundamentales en nuestra realidad, la falta de disponibilidad de suelo susceptible de ser desarrollado racionalmente y el desconocimiento, de mecanismos de incorporación de suelo social.

La dimensión de este problema estriba principalmente, en que la naturaleza jurídica de la tenencia del suelo, que se demanda en dos terceras partes de tierra conurbana requerida es ejidal y comunal.

En este momento se pretende presentar en forma resumida los objetivos, características, estrategia, mecánica y acciones de un dispositivo para convertir suelo ejidal y comunal en suelo urbano, al que denominaremos: Programa de Incorporación de Suelo Social, y que por facilidad citaremos como PISO .

PISO tendrá que sustentar criterios políticas y estrategias concurrentes y que por su naturaleza, deberá ser coordinado por los

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

gobiernos estatales, con el apoyo en el ámbito de su competencia de las instituciones federales y municipales con funciones relacionadas.

2.-OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES

Contar con la disponibilidad legal y suficiente de suelo en cada ciudad para satisfacer ordenada y anticipadamente a costos razonables las necesidades de vivienda equipamiento urbano y desarrollo regional.

Abatir la necesidad de incorporación de suelo de desarrollo urbano por la vía de la irregularidad, mediante el rompimiento del ciclo invasión-regularización.

OBJETIVOS PARTICULARES

Contar con un mecanismo federalizado, coordinado, social. Transparente y flexible para la incorporación legal y sustentable de suelo social al desarrollo urbano, que priorice y concatene orden urbano, justicia campesina, acceso popular, desarrollo comunitario e inversión privada.

Garantizar las mejores condiciones de participación de los núcleos agrarios en las operaciones de incorporación de suelo, mediante la priorización de proyectos inmobiliarios ejidales y asociaciones en participación, sin menoscabo de otras formas participativas que los propios núcleos deseen darse.

Propiciar y garantizar oferta de suelo a precios realmente accesibles para la población popular que deba beneficiarse con la incorporación.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Promover la dosificación de los grandes predios baldíos intra urbanos, de propiedad publica o social y propiciar y estimular la utilización plena de aquellos de similar naturaleza, de origen privado, que contando con infraestructura y servicios, son objeto de especulación inmobiliaria.

Estimular la modernización municipal de las oficinas de registro publico de la propiedad, el fortalecimiento de los estados y la realización y/o actualización de los planes parciales de desarrollo urbano.

3.- CARACTERÍSTICAS

DE MATERIA DE TRABAJO

El piso es un programa de promoción entre los ordenes de gobierno y la sociedad, coordinado por el binomio federal SRA – SEDESOL a través del organismo publico descentralizado CORETT, para inducir previsoramente la incorporación ágil y concertada de suelo apto de origen ejidal y comunal para ser puesto, con aprobación y justo beneficio de los núcleos agrarios, en oferta legal, al servicio de las instituciones publicas, privadas y sociales de vivienda y desarrollo inmobiliario, de organizaciones sociales y personas físicas y morales en general, que deseen acceder a la tierra para la construcción, promoción, venta y utilización en vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional.

DE LOS PARTICIPANTES

En el programa participan el gobierno federal, como normativo y coordinador nacional, por medio de la SRA y la SEDESOL para lo primero y por conducto de la CORETT para lo segundo a nivel de las entidades federativas, participan los gobiernos estatales como coordinadores del

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

programa en su estado, con el apoyo de las representaciones federales involucradas directamente (SRA, SEDESOL, PA, RAN, CORETT, FIFONAFE), así como las instituciones federales, estatales, y municipios que estén relacionadas con la vivienda, el suelo, el medio ambiente y el desarrollo urbano.

DE SU ALCANCE Y OBLIGATORIEDAD

Para el gobierno federal, es un programa obligatorio. SEDESOL, SRA y las dependencias y entidades federales participantes, deberán sujetarse al mismo acuerdo con las bases de coordinación que al efecto se firmen y de conformidad con las funciones que a cada una le son propias, con lo que se garantiza que ninguna institución rebase, o sea rebasada, en los ámbitos de competencia que le han sido encomendados.

Para los gobiernos locales y municipales se trata de una participación convenida en un programa concurrente y coordinado entre los tres ordenes de gobierno. Para ello, si aceptan sumarse, deberá firmarse un convenio que defina sus responsabilidades y obligaciones, así como sus prerrogativas y atribuciones de dirección local y municipal.

Para la sociedad, la participación es voluntaria, concertada y convenida. En particular, para los núcleos agrarios, de acuerdo al mandato de su asamblea; para las organizaciones, personas morales o físicas que deseen ingresar a las bolsas del suelo o a las sociedades inmobiliarias ejidales o de otro corte que se formasen, su inscripción es voluntaria y, en su caso, sujeta a los instrumentos que suscribieran.

EL PISO operará, primero, solo en aquellas ciudades y estados del programa PILOTO, enseguida podrá hacerlo en todo el ámbito del Programa 100 Ciudades. Esto no significa que las entidades federativas

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

no puedan desarrollar iniciativas propias con la colaboración del gobierno federal.

DEL FINANCIAMIENTO Y ORIGEN DE LOS RECURSOS

EL PISO es un programa de inducción y promoción; no de compra y venta de suelo, aunque CORETT o cualquiera otra institución pueda, con recursos propios o fiscales y para efectos propios o estratégicos, adquirir suelo, desarrollarlo y comercializarlo. No. El propósito central -que no único- es promover, mediante la concertación, que el núcleo agrario que tengo suelo apto, si lo desea, lo oferte a quien lo necesite; cuidando que en el proceso se respete la normatividad agraria y urbana aplicable; se desalienten los procesos especulativos, procurando que los núcleos agrarios participen en tiempo, cantidad y calidad de los productos inmobiliarios y se garanticen superficies y precios accesibles, de suelo o vivienda, a los consumidores urbanos de escasos recursos.

EL PISO podrá, por medio de CORETT y a cuenta de operaciones futuras de realización garantizada, hacer anticipos recuperables a los núcleos que lo soliciten, para que los oferentes sociales con debilidad económica no estén desprotegidos ante la intermediación inmobiliaria y la ocupación irregular precaria. El origen de estos recursos podrá ser fiscal federal y/o estatal según se convenga en cada entidad, e inclusive, podría ser privado, de acuerdo a reglas claras de operación con las de mediante contratos de promesa de compra-venta o similares se garanticen prelación que jerarquicen la demanda, aseguren la oferta y la seriedad de las propuestas.

Aun en casos de financiamiento para anticipos, o de fondos destinados a obras de cabeza o adquisiciones por compra o expropiación,

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

el PISO esta concebido, para las instituciones publicas que por sus funciones participasen en adquisición, expropiación o desarrollos, como un programa autofinanciable no lucrativo; por lo que se considerara contar con sistemas de facilitación y mecanismo de recuperación; aunque se podrán operar, según disponibilidades, proyectos sociales con recuperación parcial o diferida.

Tratándose de proyectos de desarrollo rentables, auspiciados por inmobiliarias ejidales, el FIFONAFE podrá financiar con capital de riesgo infraestructura y servicios, así como urbanización secundaria. El propósito será apoyar la autogestion ejidal con inversión semilla recuperable, ya sea para reproducir la escala de la inversión inicial en el mismo u otro núcleo o para motivar la participación de inversionistas gubernamentales o privados.

DE SU DURACION

EL PISO esta diseñado para cumplir metas mínimas (20 mil hectáreas por año) pero en lo particular, operaria a voluntad de las partes concurrentes: federación, estados, municipios y núcleos.

En las operaciones concretas del PISO, se representarían las obligaciones de vigencia de cada uno de los instrumentos que se suscriban entre las partes concemientes de cada proyecto.

4.- ESTRATEGIA

A) INSTRUMENTACION

Se convendrá con los gobiernos estatales la firma de un convenio que comprometa el desarrollo de un Programa de Incorporación

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

de Suelo al Desarrollo Urbano, del que se derivarían el PISO para los terrenos de origen social y aquellas acciones conexas propias de la soberanía estatal, como la modernización de los procedimientos registrales de la propiedad y el catastro, entre otras.

El documento a firmar sería adicional y distinto, pero complementario, de los convenidos para la Alianza para la Vivienda y la Alianza para el Campo. En sentido operativo, el PISO también es un instrumento del Programa 100 Ciudades.

En cada entidad federativa se formara, de acuerdo con los gobiernos locales, un Comité Estatal de Incorporación de Suelo, cuyo Presidente sería el Gobernador del Estado; el Delegado de CORETT fungiría como Secretario Técnico y los representantes de SEDESOL, SRA, PA y el RAN serían Vocales Ejecutivos, en tanto las demás dependencias y entidades federales, estatales y municipales participarían como Vocales. En el Comité deberá incluirse la representación de los municipios involucrados. En su caso, la estructura del Comité se podría adecuar a las necesidades locales e, incluso, se podría aprovechar la operación de un Comité similar o afín, que ya existiese; en este supuesto, de no contar con ella, deberá garantizarse la participación de las instituciones del sector agrario y de la SEDESOL.

En ningún caso, la existencia del comité estatal supondrá la suspensión de comités municipales con funciones similares o de prevención y control del desarrollo urbano; al contrario, se verá la forma de articular la organización municipal para el fortalecimiento de las tareas.

Las entidades del sector agrario a nivel central (PA, RAN, FIFONAFE, INDA y CORETT) prepararan bajo la coordinación de la SRA, los manuales de procedimientos de desincorporaron agraria concertada

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

(de adquisición del dominio pleno y de aportación de tierras a inmobiliarias ejidales) que serán parte integral de la normatividad de los comités estatales. La operación de las entidades del sector agrario en el nivel desconcentrado, se hará una vez que el Comité Estatal aprobara en principio las incorporaciones urbanas, a propuesta conjunta del gobierno municipal, CORETT y la PA con el aval técnico de SEDESOL.

La SEDESOL, prepara la normatividad urbana que se deberá cubrir para un dictamen de aprobación a la incorporación en el caso de adquisición o expropiación por parte de CORETT, ya sea para regularización con area de previsión para el crecimiento, o bien de incorporación de suelo no ocupado; o, con los mismos fines y justificación de alguna otra dependencia o entidad federal. En este tipo de operaciones, mediará avalúo de pago por parte de INDA.

Los gobiernos estatales y/o los municipales, según se convenga en cada caso, además de operar y desarrollar sus atribuciones legales de usos; destinos del suelo, instituciones registrales y todo lo relacionado a sus programas y planes de desarrollo urbano, abrirán, clasificarán y mantendrán por medios electrónicos, los listados de solicitantes de tierra, así como la información relativa a lo que podrían denominarse bolsas de suelo.

Como bolsa de suelo, se entenderá el listado o relación de predios ofertados legalmente, con sus usos y destinos autorizados, la forma de conversión asumida o en proceso y los precios base y las condiciones o requisitos para acceder a los mismos. La bolsa será publicada y será coordinada por el area designada por el gobierno estatal.

Los Comités Estatales, preverán y propondrán al pleno las normas de operación de las bolsas, tanto para la asignación de predios

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ofertados a los solicitantes que cubran los precios demandados por el núcleo y los requisitos mínimos por la autoridad urbana respectiva, como para que las instituciones involucradas otorguen los permisos y licencias con agilidad.

Los núcleos agrarios, por ley, tienen autonomía para la toma de decisiones que afecten su patrimonio, las que serán respetadas en todo momento, por lo que el Comité Estatal, en caso de que algún núcleo no desee participar en el programa, deberá informar al núcleo, por conducto de autoridad específica, de la normatividad urbana establecida a la que deberá sujetarse la tierra de dicho núcleo y que sea factible de incorporarse al desarrollo urbano.

B) DE OPERACION

Solo podrán participar municipios que tengan autorizado su programa de desarrollo urbano municipal y que acepten realizar o actualizar, para sustentar la incorporación, el plan parcial resultante.

Solo podrán participar los núcleos agrarios que tengan certificados sus derechos ejidales (PROCEDE). Para efecto de mayor facilidad operativa, el Comité Estatal, podrá solicitar al Comité del PROCEDE la priorización de determinados ejidos. En caso de que el Comité Estatal del PISO lo establezca y el del PROCEDE lo acepte, CORETT y/o el gobierno estatal y/o el municipal, podrían acreditar ante el RAN la regularización en los términos del PROCEDE.

Solo podrán participar adquirentes de tierra o socios de los ejidatarios en inmobiliarias, aquellas personas que garanticen solvencia, seriedad y prioridad y no tengan antecedentes negativos registrados o conocidos en las instituciones involucradas.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

En el caso de inmobiliarias ejidales en las que CORETT sea socio, será esta, si así lo acepta el núcleo, quien desarrolle la planimetría y el proyecto de plan parcial. En casos distintos, el Comité Estatal del PISO verá que el beneficiario adquirente lo elabore y, según la naturaleza de las operaciones, las instituciones podrán prestar la asistencia técnica necesaria.

En todos los casos de incorporación, el Comité Estatal antes de aprobar las operaciones, deberá ver que se cuente con la aprobación en principio del área competente del municipio respectivo y que se garantice la introducción de la infraestructura y los servicios urbanos básicos en tiempos razonables, existiendo la posibilidad de acudir al financiamiento fiscal ordinario, en los casos de interés público y beneficio comunitario.

Para efectos de detonación, el PISO para iniciar operaciones validando los procesos autogestionarios de conversión que estén actualmente en desarrollo para agilizar y darles solvencia. De igual forma, podrá apoyar los procedimientos de adquisición o expropiación iniciales por CORETT, estado y municipios.

Se procurará operar únicamente en ejidos. La incorporación en comunidades se iniciará a partir de contar con una evaluación de los beneficios para los núcleos agrarios.

En el pleno de los Comités Estatales, los gobiernos locales y municipales, podrán ejercer el derecho de preferencia que señala la Ley Agraria en el artículo 89 y la Ley General de Asentamientos Humanos en el artículo 47.

C) DE SEGUIMIENTO Y EVALUACION

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

En el nivel federal, se formara un Comité Nacional de Seguimiento del PISO, presidido por los Secretarios de la SRA y la SEDESOL y coordinado por las Subsecretarias de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento de la Propiedad Rural, en el que los titulares del organismo operador y las entidades federales participantes informaran periódicamente los avances programaticos, así como los resultados y dificultades relevantes, para su retroalimentacion a los Comités Estatales.

5.- MECANICA DE OPERACION

Una vez firmado el Convenio para la Incorporación de Suelo, los gobiernos estatales constituyen o aprovechan, un Comité Estatal de la materia.

El Comité de ramo, discute y aprueba la propuesta de programa operativo para el año presentada por el grupo CORETT PA apoyada por los municipios involucrados y el dictamen técnico de SEDESOL. A este programa, una vez aprobado por el pleno, con sus tiempos y formas de incorporación propuestas en el grupo de trabajo de desincorporacion ejidal o comunal se le denomina Programa Operativo Anual (POA), mismo que según necesidades podrá actualizarse o modificarse.

Con el apoyo y vigilancia de la PA y la coordinación operativa de CORETT se concerta individualmente con los núcleos su participación y el método de conversión que mas convenga al núcleo y al programa.

Contando con el POA, (programa operativo anual) en paralelo al inicio de los procedimientos de incorporación, el gobierno del estado y sus municipios, elaboran el listado único de solicitantes de tierra por cada

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

polígono y abren y autorizan la inscripción de los núcleos a participar en la bolsa de suelo.

Con el apoyo del gobierno del estado y la coordinación de CORETT, se concerta con los adquirentes su forma de participación y los requisitos de solvencia y procedimiento que se deben cubrir. De ahí se establece la comunicación directa y autónoma de los interesados. En el caso de operaciones autogestionarias como las inmobiliarias ejidales, también interviene FIFONAFE y las dependencias y entidades que el proyecto requiere.

Una vez conciliados por su cuenta y autonomía, los intereses de vendedores y compradores, o, en su caso de desarrolladores sociales, las instituciones CORETT, PA, RAN, gobierno del estado y municipios, validan y apoyan la instrumentación jurídica de los procesos agrario y urbano y finiquitan la operación de acuerdo a los manuales de procedimientos respectivos.

Cuando se trate de operaciones expropiatorias o de adquisición por parte de dependencias o entidades federales y/o de otros ordenes gubernativas, las negociaciones serán entre los involucrados solamente. En el caso de las primeras la SRA y SEDESOL deberán dictaminar técnicamente con sus respectivas opiniones; pero en todo caso, se deberá informar al Comité del resultado de las mismas.

6.- ACCIONES INMEDIATAS

Elaborar el proyecto de convenio con los gobiernos estatales y las dependencias y entidades para desarrollar el Programa de Incorporación de Suelo Social, PISO. El documento se firmara con los estados participantes iniciando con los del Programa Piloto. Este

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

proyecto lo deberá preparar a CORETT y lo autorizaran SRA y SEDESOL.

Elaborar el documento Bases de Coordinación entre las Dependencias y Entidades para la Operación del PISO. Lo elabora CORETT y se pondrá a la aprobación inicial de SRA y SEDESOL y luego de cada institución firmante.

Elaborar el Manual de Organización del Comité Estatal de incorporación de Suelo, como modelo tipo a integrarse o adecuarse en cada estado. El proyecto lo deberá elaborar CORETT y será aprobado por SRA-SEDESOL.

Elaborar, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano de SEDESOL y CORETT, el Manual Unico de Procedimientos de Incorporación Concertada de Suelo Social, a partir de los procedimientos ordinarios de la Procuraduría Agraria y del RAN para las desincorporaciones ejidales y comunales y del manual del FIFONAFE para el apoyo a inmobiliarias ejidales.

Elaborar el documento de políticas y procedimientos del FIFONAFE para apoyar con capital de riesgo a las inmobiliarias ejidales que se incorporen al PISO.

Adecuar la normatividad de SEDESOL, para dictaminar proyectos de CORETT y otros promoventes para adquirir o expropiar suelo social para incorporarlo al desarrollo urbano.

Elaborar, a través de CORETT y la Dirección General de Desarrollo Urbano de SEDESOL, un documento gráfico y ejecutivo de

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

presentación del PISO a los gobiernos estatales y municipales en la etapa de sensibilización.

Elaborar el material gráfico, documental y videografico para sensibilizar e informar a los núcleos interesados y adquirientes potenciales. La CORETT, deberá elaborar los guiones a efecto de que los materiales sean desarrollados por las areas de comunicación de las dependencias participantes.

Elaborar el material de sensibilización, información y capacitación para núcleos con opción de formar inmobiliarias ejidales. Esta responsabilidad deberá ser desahogada por el comité.

Elaborar y autorizar el proyecto de reforma a los decretos de creación y reestructuración de CORETT para que tenga soporte en sus nuevas funciones incorporadoras y desarrolladoras. La CORETT lo desarrollara y someterá al acuerdo de su órgano de gobierno y de las autoridades competentes.

Diseñar un programa de difusión del PISO en medios. Para el efecto la SEDESOL y la SRA deberán coordinar a sus oficinas especializadas en la materia.

Diseñar y autorizar el esquema financiero que deberá sustentar las operaciones de CORETT, en materia de gasto corriente, inversión y expropiaciones derivadas del PISO, así como del fondo para anticipos a núcleos por operaciones organizadas. Esta tarea es propia de CORETT y deberá ser cometida a su H. Consejo de Administración, como consecuencia de la autorización de su reestructuración y participación en el PISO.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Desarrollar un programa de puesta en marcha, constituido por 6 etapas cortas:

- 1.- Integración de los materiales de organización y operación.
- 2.- Información, sensibilización y capacitación de servidores públicos de las instituciones federales participantes.
- 3.- Previsión y provisión de recursos para la operación de CORETT en el PISO.
- 4.- Sensibilización de gobiernos locales, organizaciones, campesinas, promotores de vivienda, organizaciones de solicitantes de suelo y vivienda, y la Banca.
- 5.- Organización e instalación de Comités Estatales del PISO.
- 6.- Difusión en medios.

7.- METAS OPERATIVAS

Como programa operativo institucional el PISO tiene metas, tiempos, costos y responsables. Por ahora, y a manera de ilustración, se proyectan las metas sin los tiempos específicos y responsables concretos; en su momento, en cada entidad se integrara el Programa Operativo Anual.

En virtud de que este es un programa en el que participan varias entidades administrativas, gobiernos estatales y municipales. La realización de las metas específicas será responsabilidad de cada una de las partes y se reportaran en cada una de ellas; sin embargo, como conjunto colegiado, el Comité Estatal conocerá y reportara las metas finales.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Para efectos de exposición, marcaremos como meta final, el concepto hectárea incorporada clasificada en: hectárea incorporada para vivienda y hectárea incorporada para otros usos.

Las metas finales alcanzadas, se clasificarán también en función del método de incorporación:

- 1.- Expropiación concertada para áreas de crecimiento de poblados en regularización.
- 2.- Expropiación concertada para incorporación de suelo libre para vivienda social y popular.
- 3.- Aportación de tierras a sociedades inmobiliarias.
- 4.- Adquisición de dominio pleno y comercialización autogestionaria.
- 5.- Adquisición de dominio pleno y comercialización institucional.

En nuestro esquema de trabajo, pero al interior de las instituciones participantes, también se señalará otro tipo de metas que llamaremos intermedias; sin embargo, estas serán determinadas en los manuales específicos y serán cuantificadas ante el Comité Estatal del PISO. Por metas intermedias entenderemos aquellas que señalan tramos de trabajo: por ejemplo, notificaciones, convenios, planes parciales, cartografías, etc.

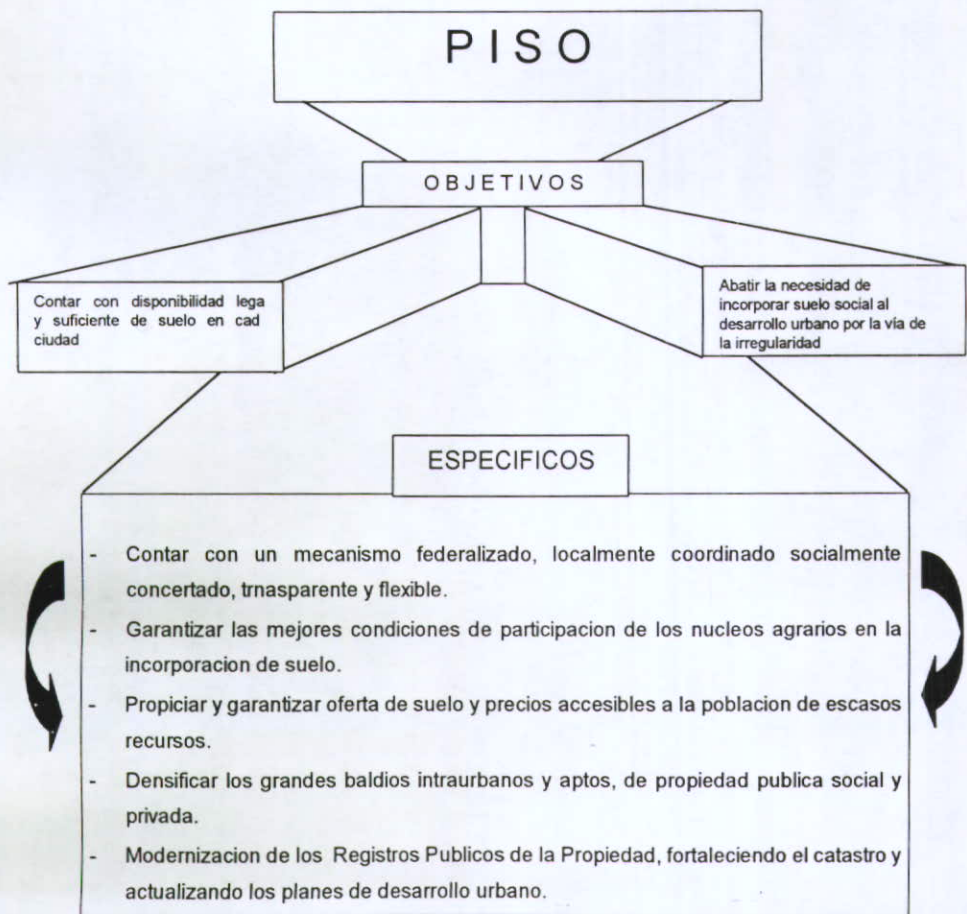
APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

PROGRAMA DE INCORPORACION DE SUELO SOCIAL

PISO

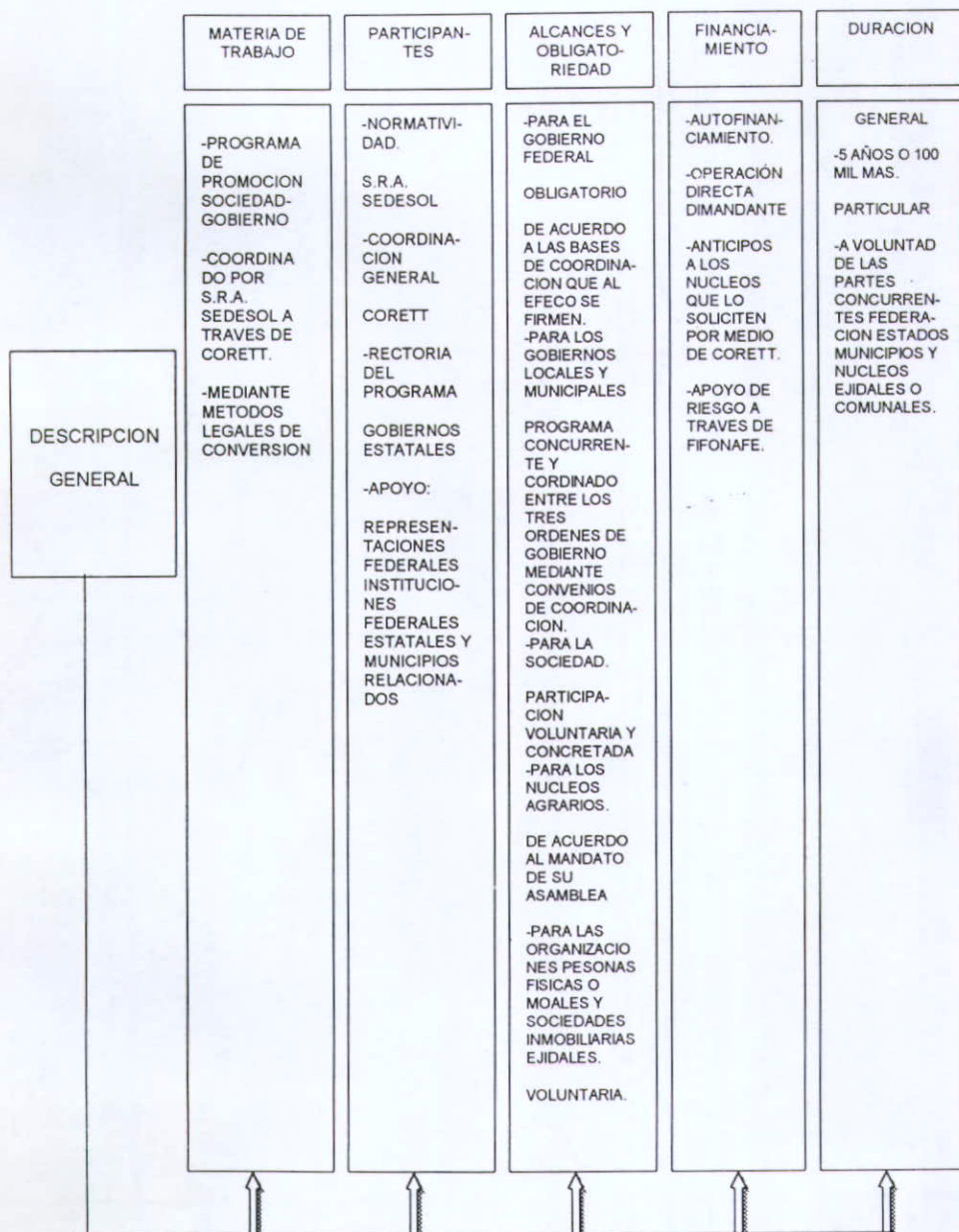
DIAGNOSTICO		CONTEXTO POSITIVO	ESTABLECIMIENTO DE UN PROGRAMA DE INCORPORACION DE SUELO	
ANTECEDENTES	CIRCUNSTANCIAS	NUEVOS INSTRUMENTOS DE POLITICA	CARACTERISTICAS INSTITUCIONALES	ALCANCES
-Falta permanente de suelo susceptible de ser desarrollado en orden -Carencia de mecanismos de incorporación de suelo que permitan hacer del mismo en alerta prima sana para un desarrollo urbano. -Se requieren incorporar 150 000 hrs en los próximos 5 años.	-Naturaleza jurídica del suelo que se demanda: 66% es ejidal o comunal	-Marca legal agrario urbana que permite la provisión de suelo. -Mayor potencial participativo Sociedad-Gobierno	-Transparencia operativa. -Coordinación institucional -Nueva -Amplia participación ciudadana. -Orden programático. -Coloridad de inicio desarrollo. -Sustentabilidad -Viabilidad financiera.	-Cambio de estrategia de conversión de suelo. -Designación de un organismo público experimentada

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

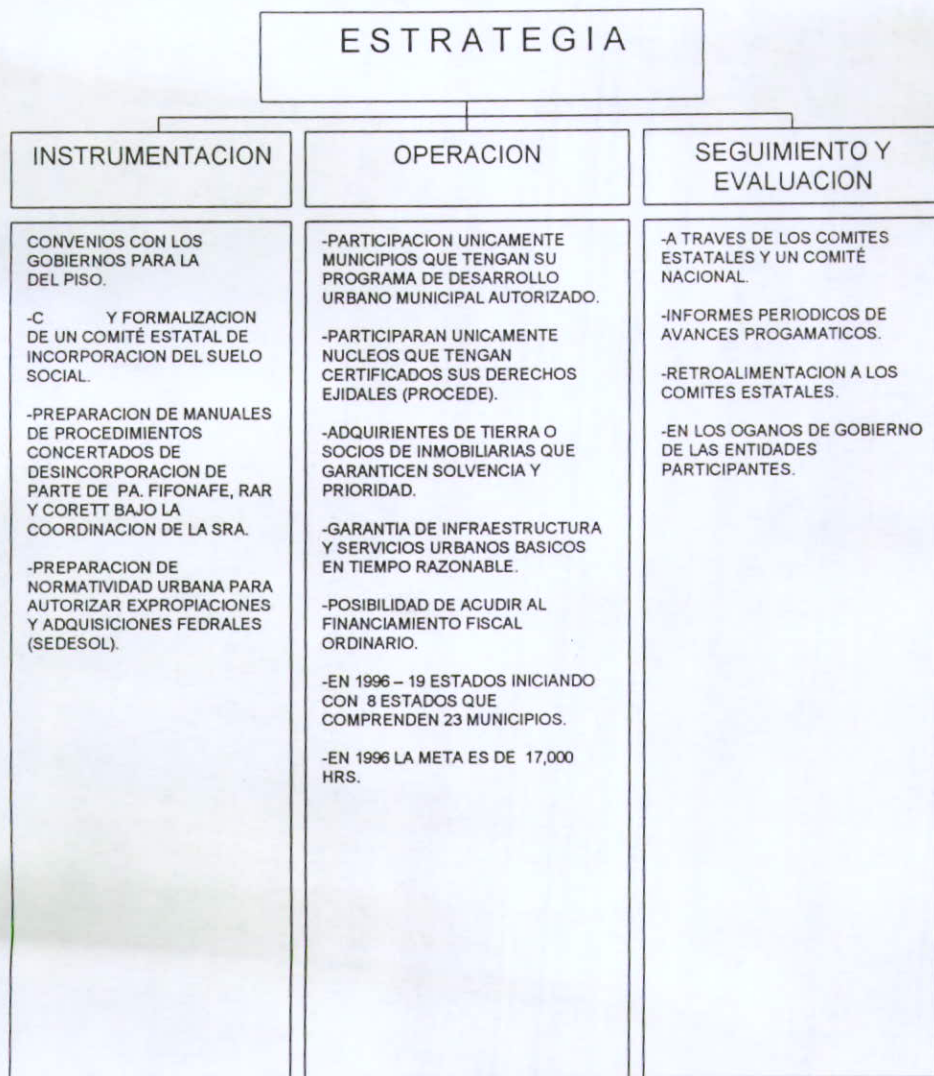


CARACTERISTICAS

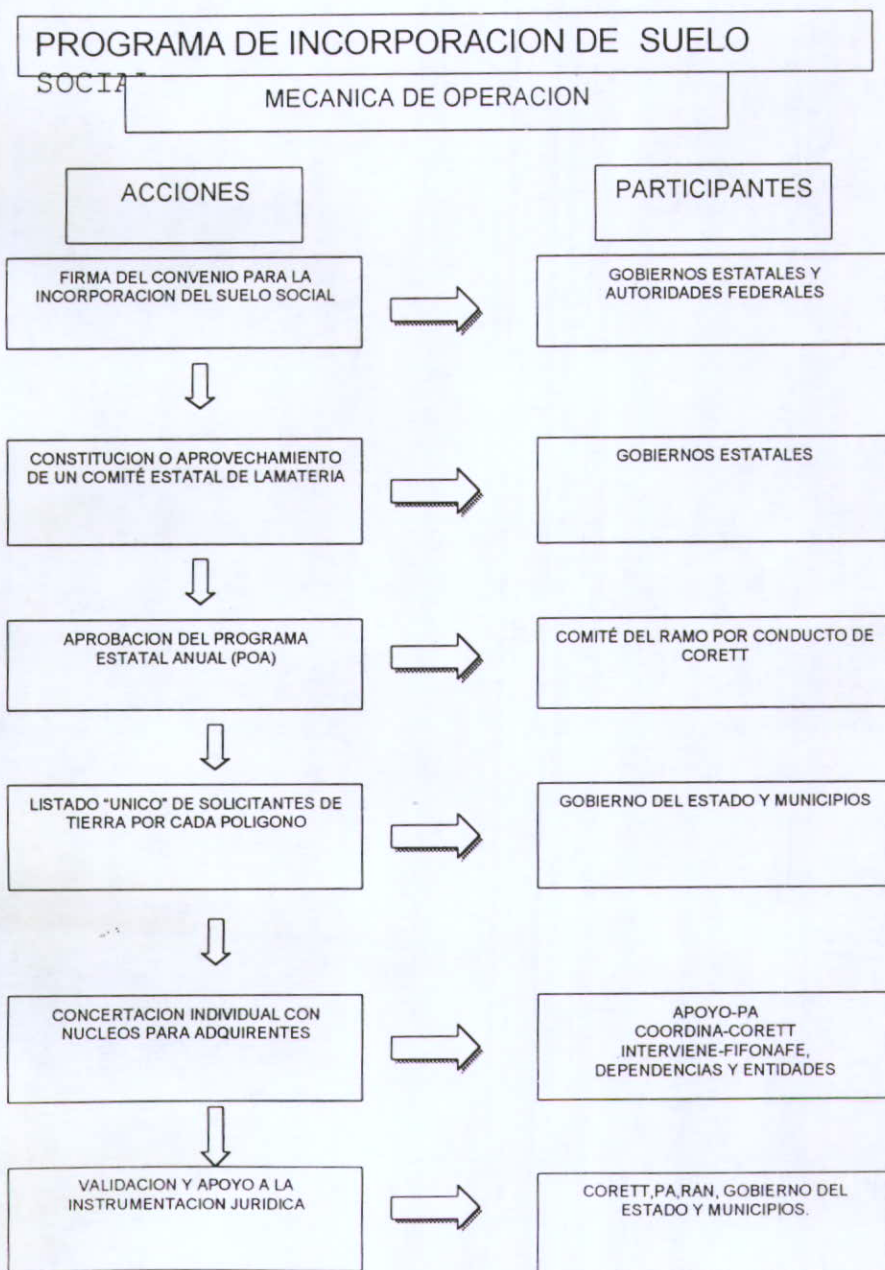
APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO



APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO



APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO



APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

	ACCIONES INMEDIATAS	RESPONSABLE
⇒	Proyecto de Convenio para desarrollar el programa de incorporación de Suelo Social (PISO)	CORETT
⇒	Bases de coordinación entre dependencias y entidades federales.	SEDESOL-SRA
⇒	Estructura, funciones e instructivo de constitución de Comité Estatal	CORETT
⇒	Manual único de operación de Programas de incorporación de Suelo Social.	SODESOL-CORETT
⇒	Políticas y procedimientos de FIFONAFE	FIFONAFE
⇒	Normatividad para dictaminar proyectos de CORETT y otros promoventes.	SEDESOL
⇒	Documento de presentación del "PISO" a los gobiernos estatales.	SEDESOL-CORETT
⇒	Material gráfico, documental y videográfico	CORETT
⇒	Material de información, capacitación y sensibilización	INDA
⇒	Proyecto de reforma a los decretos de creación y reestructuración de CORETT	CORETT
⇒	Programa de comunicación social y difusión del programa "PISO"	SEDESOL-SRA
⇒	Diseño y autorización del esquema financiero	CORETT
⇒	Diseño y autorización del programa de puesta en marcha e 6 etapas.	SEDESOL-CORETT

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL
DESARROLLO URBANO



CAPITULO IV

MEDIOS DE INCORPORACION DE SUELO SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

D.- APORTACIÓN A SOCIEDADES CORETT

ANTECEDENTES DE CORETT

El crecimiento demográfico, el agravamiento de los desequilibrios regionales, la migración del campo a la ciudad y la combinación de estos factores con el régimen legal agrario de la mayoría del suelo que rodea los centros urbanos dio origen, en muchas zonas, a los asentamientos humanos irregulares provocando entre otras cosas controversia sobre la tenencia de la tierra, posesiones al margen de la ley, desorden urbano, viviendas carentes de higiene y servicios primarios, conflictos sociales, así como una recurrente crisis fiscal en los municipios por la creciente demanda de servicios y la consecuente incapacidad para satisfacerla.

50712

Por ello, el Ejecutivo Federal, considero indispensable disponer de instituciones e instrumentos legales destinados a resolver dicha problemática mediante la legalización, con sentido social, de las ocupaciones basadas en operaciones informales en terrenos de régimen ejidal o comunal y a contribuir, en lo posible, al rescate del orden urbano y al mejoramiento de las condiciones de vida de millones de familias.

Así, por decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1973 se creo el **Comité** para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Por decreto presidencial del 6 de noviembre de 1974 publicado en el Diario Oficial de la federación el día 8 del mismo mes y año, el Comité se reestructuro, constituyéndose la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra como un organismo publico descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, reorientado su objeto a efecto de favorecer el crecimiento racional y homogéneo de las zonas urbanas en los centros de población a regularizar.

Este mismo decreto se reformo el 3 de diciembre de 1976, redefiniendo sus objetivos, pero manteniendo, en lo sustancial su objeto regularizador de la tenencia de la tierra urbana en predios de origen ejidal y comunal; Especializándose en la regularización de la que fue única instancia en casi dos décadas. Ahora, si bien sigue con su tarea regularizadora, el 26 de febrero de 1999, por decreto presidencial cambio al sector de la Secretaria de Desarrollo Social ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos.

Corett continua regularizando los asentamientos humanos irregulares en predios de origen ejidal y comunal, pero ahora bajo un espíritu social, podrá hacerlo en predios de propiedad federal, promoviendo la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

¿QUÉ ES Y QUE HACE CORETT?

Corett, es un organismo publico descentralizado del Gobierno Federal, de carácter técnico y social, cuyo objetivo central es regularizar la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen ejidal, comunal y federal.

La regularización tiene tres vertientes:

La **legalización** de la tenencia del lote, mediante la titulación a favor de sus posesionarios.

El **reordenamiento** urbano y/o la inscripción en los planes de desarrollo urbano municipal del polígono o poblado a regularizar.

La **incorporación**, actualización o normalización catastral de cada uno de los lotes incluidos en el polígono a regularizar.

La **legalización** se protocoliza mediante el desarrollo de dos procedimientos; uno de adquisición vía expropiación, compra, cesión o convenio con el núcleo agrario propietario del bien, del polígono a regularizar y otro de enajenación y titulación de los lotes a los legítimos posesionarios.

El **reordenamiento** urbano, o sea la incorporación del polígono al desarrollo urbano, se realiza mediante la sanción municipal y/o estatal de la cartografía del poblado a regularizar, la inscripción de los predios y sus titulares en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y la inclusión de los planos cartográficos autorizados, a los planes parciales, plan director o al programa de desarrollo urbano municipal con la consecuente vigencia de la normatividad de usos y destinos que aquel establezca.

De igual forma, la lotificación regularizada ingresa a los sistemas de nomenclatura urbana, las vías públicas y los espacios de servicios

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

públicos, se incorporan al patrimonio de la comunidad y el conjunto del asentamiento ingresa, en lo inmobiliario al derecho común, desincorporándose definitivamente al derecho agrario.

La incorporación catastral se concreta mediante la inscripción de los planos manzaneros lotificados en el catastro municipal, en el cual se asignan claves catastrales por lote quedando estos, desde ese momento en el registro de corresponsabilidad del gasto publico municipal.

¿CÓMO SE REGULARIZA CORETT?

La regularización comprende dos fases:

- A) La **adquisición** del polígono a regularizar.
- B) La **titulación** de cada uno de los lotes regularizados.

A. La **adquisición** es el método tradicional de regularización que Corett ha hecho desde su creación, parte del necesario cambio de naturaleza jurídica de los terrenos ejidales o comunales.

Es decir, se requiere **desincorporar** la tierra del régimen social y se requiere extinguir la propiedad que el núcleo agrario tiene sobre sus lotes, ahora en posesión de los colonos.

Para ello, se ha utilizado el mecanismo de la **expropiación**, a traves de la cual el polígono o predio a regularizar pasa mediante la acción expropiatoria, de la propiedad social a propiedad de la Federación a traves de **Corett**. Esto es, pasa al dominio privado de la Federación.

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Una vez expropiados y en poder jurídico de **Corett**, la propiedad de los viene pueden ser tramitada a sus ocupantes.

B. La titulación es el proceso de regularización, dado el sistema que se utiliza, cada operación de legalización asume la forma jurídica de una venta, para la cual se aplican valores y precios de venta que consideran la capacidad económica de los posesionarios.

Pero, ¿ como hacemos en lo general la regularización?

1.- Primero **verificamos** que el predio que nos han solicitado regularizar sea agrario, realizamos una inspección física y documental del asentamiento irregular y vemos si se encuentra dentro o fuera del ejido o comunidad. Con esta acción se dictamina que el asentamiento tenga por lo menos una densidad del 80% de lotes ocupados, y que la proporción de ejidatarios y posesionarios asentados se encuentre en mayor porcentaje de estos últimos; También se observa que el asentamiento no se encuentre ubicado en zonas de alto riesgo o que afecte la ecología del lugar, así como, que los factores económicos garanticen la recuperación de la indemnización y los gastos de operación que tengan que efectuarse.

2.- Si la verificación es positiva, integramos un **expediente técnico** para obtener el conjunto de documentos históricos del ejido o comunidad del cual se pretende afectar con la desincorporacion de terrenos, el levantamiento topográfico de la poligonal envolvente y el plano manzanero del predio del que se va a solicitar la expropiación, el dictamen técnico de SEDESO, y la opinión de la Procuraduría Agraria de no sobreposicion de los terrenos con los del Procede, entre otros.

3.- Obtenemos los **valores del indemnización** y los precios de venta ante la Comisión de Avaluos de Bienes Nacionales (Cabin) para el

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

primer caso y/o con las Sociedades Nacionales de Crédito para los segundos.

4.- Se elaboran las **cartografías**, que es una actividad fundamental dentro del proceso de expropiación-regularización, ya que permite conocer el inventario de lotes a regularizar, la identificación del lote y sus colindancias; requisitos que son solicitados en el Catastro y en el Registro Publico de la Propiedad y el Comercio.

5.- Obtenemos de la Presidencia de la Republica la publicación del decreto expropiatorio y a traves de la SRA efectuamos la ejecución del decreto expropiatorio mediante un procedimiento técnico-administrativo.

Este es el acto de entrega física de la superficie expropiada por parte del núcleo afectado, es así como en los estados, la SRA, a traves de la Coordinación Agraria, entrega formalmente la tierra a favor de Corett y se procede a la inscripción del decreto en el Registro Publico de la Propiedad y el Comercio y en el Registro Agrario Nacional. En acto previo o simultaneo se conviene y formaliza el pago de indemnización a los ejidatarios afectados.

6.- Antes de iniciar la etapa de regularización, verificamos el **uso y posesión de lotes**: recabamos los datos básicos de los predios a regularizar, para que la contratación este basada sobre información confiable, ya que los lotes con uso habitacional tiene un precio distinto a los demás.

7.- Antes de iniciar la contratación **promovemos, sensibilizamos y coadyuvamos con los colonos** para que inicien la regularización y participe la comunidad organizadamente en el proceso orientamos, informamos y motivamos a los posesionarios sobre el procedimiento para

regularizar, informando sobre los requisitos y sobre el precio de regularización, las tarifas de escrituración, las formas de pago, así como, los intereses por financiamiento cuando, se opta por un crédito.

De igual forma, motivamos la integración de los Comités de Regularización para que los beneficiarios vigilen el desarrollo del proceso y colaboren en su mejor desempeño.

8.- **Efectuamos la contratación:** a través de una solicitud, analizada técnicamente y aprobada por **Corett**, la regularización se convierte en un contrato, por medio del cual se inicia el proceso de escrituración, seguido en su caso, del procedimiento de cobro de adeudos.

9.- **Entregamos las escrituras,** una vez cumplidos todos los requisitos administrativos y legales, Corett, transmite formalmente la propiedad a favor de los adquirentes, mediante la formulación, inscripción y entrega de la escritura correspondiente.

10.- **Liberamos la reserva de dominio.** En el caso de regularizaciones a crédito, una vez que el adquirente ha cubierto sus adeudos, se procede a extenderle una carta de no adeudo que permite la liberación del dominio que Corett se reservó como garantía de recuperación.

Aunque en lo general este es el procedimiento ordinario de regularización. Hoy en día existen, sin embargo, otros procedimientos recientemente instaurados que iras conociendo conforme te vayas integrando a los distintos procesos de la operación.

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Generalmente CORETT ingresa cuando los predios han sido invadidos y la urbanización se encuentra en proceso, invadidos, supuestamente ya que los ejidatarios venden los predios y posteriormente cobran la expropiación este método es por medio:

REGULARIZACION A TRAVES DE LA EXPROPIACION

Este procedimiento, puede utilizarse por los gobiernos federales, estatales o municipales, cuando se determine que no es posible la regularización a través de la aplicación del PROCEDE o por cuenta del núcleo que presenta asentamientos irregulares.

Uno de los puntos de mayor importancia para los ejidos que cuentan con asentamientos humanos irregulares, radica en que se le pueda dar un tratamiento de acción concertada para la emisión del respectivo decreto expropiatorio, cuyos puntos comprenderían a la superficie a expropiar, el monto de la indemnización y el tiempo en el que se cubriría esta, así como el acuerdo con las autoridades municipales para la prestación de los servicios públicos indispensable, tales como luz, agua, alcantarillado, servicios asistenciales, centros culturales, escuelas, alineación de calles, construcción de avenidas, entre otros.

De igual manera, el núcleo agrario puede convenir con la autoridad la ocupación previa de los terrenos, con el fin de urbanizar el área expropiada, aun antes de terminar el procedimiento expropiatorio, siempre que se deposite parte o la totalidad del pago correspondiente a la indemnización, preferentemente en el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FIFONAFE), estableciendo la superficie a ocupar y su ubicación geográfica, así como las causas de rescisión del convenio, las bases para la devolución de la contraprestación y, en su caso, el pago de los daños derivados de la ocupación, en este tipo de convenios debe

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

intervenir la Procuraduría Agraria, brindando asesoría al núcleo agrario afectado y solicitando la inscripción del convenio en el Registro Agrario Nacional.

Resulta importante destacar que en este caso, el monto de la indemnización se establecerá por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), tomando en cuenta la cantidad que se cobrara por la regularización, de conformidad con lo establecido por el artículo 94 de la Ley Agraria.

También resulta recomendable que antes de la emisión del decreto expropiatorio, así como de la celebración del convenio descrito con anterioridad, se celebre asamblea general de ejidatarios en la que se autorice al Comisariado Ejidal la firma del convenio respectivo, con objeto de garantizar la ejecución en sus términos del decreto expropiatorio, ya que de lo contrario, cualquier ejidatario podría promover juicio de garantías en contra de la expedición del decreto expropiatorio, deteniendo de esta forma la regularización que se pretende realizar.

Como ejidos inmersos parcialmente en la mancha urbana, se encuentran considerados aquellos en los que parte de sus tierras han variado su vocación agrícola, ganadera o forestal, debido al crecimiento de la mancha urbana y que no se encuentren considerados dentro del Programa de Incorporación de Suelo Social (PISO).

Se debe verificar si existen expropiaciones a favor de la CORETT o de cualquier otra instancia regularizadora, que afecten a la superficie inmersa en la mancha urbana, debiéndose evitar la duplicidad de los trabajos de regularización.

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Toda vez que el objeto de la expropiación es desincorporar las tierras afectadas al núcleo agrario para su regularización y titulación a favor de sus posesionarios, las acciones corresponderán integralmente al organismo a favor del cual se decreta la expropiación.

En caso de que exista algún procedimiento expropiatorio en trámite deberá considerarse que en tanto no se expida el decreto correspondiente, jurídicamente no existe expropiación alguna, asimismo, también hay que considerar que ya se tienen trabajos técnicos y documentales elaborados por la CORETT, que en principio deberán ser respetados.

En el caso de que no exista un procedimiento expropiatorio en trámite o decretado, en la Asamblea de Ejidatarios que pretenda regularizar la zona de asentamientos humanos en la que se encuentre asentado el poblado, la Procuraduría Agraria hará de su conocimiento que el ejido se encuentra clasificado como "inmerso parcialmente en la mancha urbana" y lo asesorará en cuanto a las disposiciones jurídicas aplicables para la regularización de dicha zona, explicándola vía de la expropiación para regularizar el asentamiento humano irregular contenido en la fracción V del artículo 93 de la Ley Agraria y en su caso, sobre las facultades del organismo encargado de la regularización de la tenencia de la tierra en la que existan asentamientos humanos irregulares.

En consecuencia, se procederá a la delimitación y destino de la superficie como asentamiento humano; para tal efecto se deberá contar con la presencia en campo de un representante de la SEDESOL y del Ayuntamiento para que coadyuven con los trabajos de delimitación del polígono, sin realizar trabajos de asignación al interior, en tanto que las demás tierras ejidales, podrán ser delimitadas y asignadas conforme al

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE).

En aquellos casos en que el asentamiento humano se encuentre ubicado en suelo residencial, industrial o comercial, la regularización deberá efectuarse a través de la CORETT, los municipios, gobiernos de los Estados o inclusive por la Asamblea de acuerdo al artículo 39 de la Ley General de Asentamientos Humanos, pero no por la vía del PROCEDE.

1.- SOLICITUD DE EXPROPIACION

ART. 60 FRACCIONES I AL VIII, ART. 61 AL 64, 65 FRACC. I AL
VII

SOLICITUD

- 1.- DATOS BASICOS DEL NUCLEO
- 2.- REGIMEN DE PROPIEDAD
- 3.- PLANO Y SUPERFICIE A EXPROPIAR
- 4.- CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA (PROYECTO)
- 5.- DESTINO DE LA SUPERFICIE (BELENES)
- 6.- CONVENIO SI EXISTE OCUPACION PREVIA
- 7.- EN SU CASO DICTAMEN TECNICO Y DE
IMPACTO AMBIENTAL POR SEDESOL Y
SEMARNAP
- 8.- SI PROMOVENTES ES UN PARTICULAR
DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE AUTORIDAD
COMPETENTE
- 9.- COMPROMISO DE PROMOVENTE DE PAGO
DE AVALUO E INDEMNIZACION

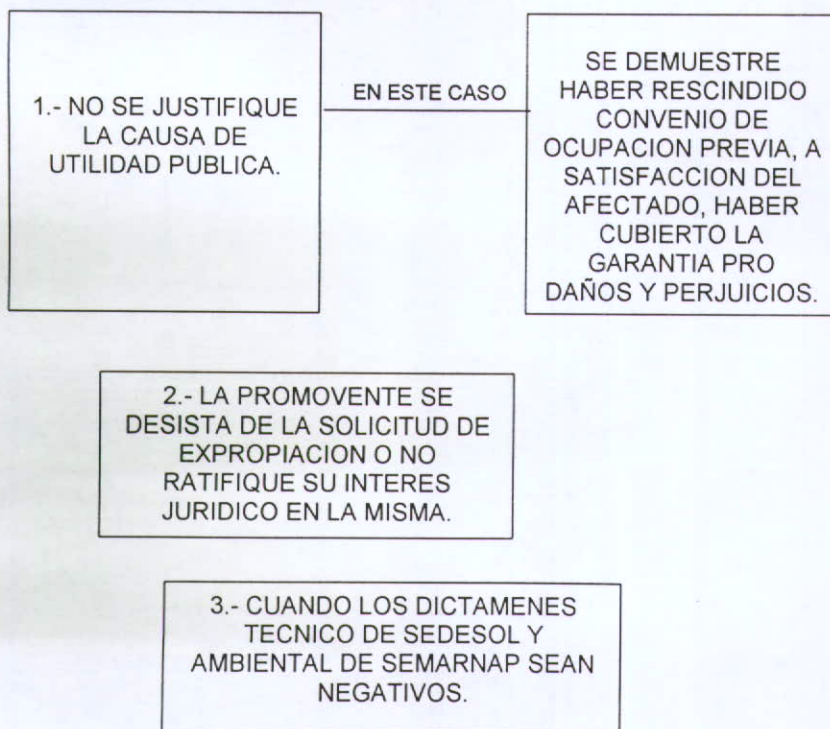
SRA PUEDE
SOLICITAR
EXPROPIACION

- 1.- SOLICITUD POR EL SUBSECRETARIO DE
ORDENAMIENTO Y OFICIAL MAYOR
- 2.- SOLICITAR AL R.A.N. HISTORIAL DEL NUCLEO
- 3.- SI DURANTE EL PROCEDIMIENTO LAS
TIERRAS DEJAN DE SER EJIDALES SE
NORIFICARA AL PROMOVENTE
- 4.- SI SON EJIDALES Y SE JUSTIFICA CAUSA DE
UTILIDAD PUBLICA SE ACUERDA PROCEDENCI

FUENTE DE CORETT

SERAN CAUSAS DE CANCELACION DEL PROCEDIMIENTO
EXPROPIATORIO CUANDO:

ART. 65 FRACCIONES I AL VII.



FUENTE DE CORETT

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO
URBANO

4.- LA SUPERFICIE SOLICITANDO
NO PERTENEZCA AL REGIMEN
EJIDAL O COMUNAL.

5.- SE COMPRUEBE QUE LA
SUPERFICIE SOLICITADA YA HA SIDO
EXPROPIADA CON ANTERIORIDAD.

6.- A JUICIO DE LA SECRETARIA NO SEA
POSIBLE LA CONTINUACION DEL
PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 65 PARRAFO SEGUNDO

NO PROCEDERA RECURSO ALGUNO CONTRA, EL
ACUERDO DE CANCELACION DEL PROCEDIMIENTO
EXPROPIATORIO QUE DICTE LA SECRETARIA.

FUENTE DE CORETT

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO
URBANO

DE LA OCUPACION PREVIA

ART. 66,67 FRACC. I,II Y III, 68 Y 69

REQUISITO INDISPENSABLE INSTAURACION DEL
EXPEDIENTE

PREVIA AUTORIZACION DE
ASAMBLEA O AFECTADOS

CONTENIDO DEL
CONVENIO

PAGO DE BIENES DISTINTOS
A LA TIERRA (COCECHAS,
SIEMBRAS E
INFRAESTRUCTURA)

1.- LA SUPERFICIE A
OCUPAR Y SU UBICACION
GEOGRAFICA

SUSCRIPCION DE CONVENIO

2.- LA

CONTRAPRESENTACION, LAS
MODALIDADES DE PAGO Y
GARANTIA DE CUMPLIMIENTO

3.- LAS CAUSAS DE
CANCELACION DEL
CONVENIO

EN LA SUSCRIPCION DEL
CONVENIO INTERVIENE LA
PROCURADURIA AGRARIA Y
SOLICITA LA

SI SE CANCELA TRAMITE
EXPROPIATORIO
CONCLUIRA CONVENIO

INSCRIPCION EN EL R.A.N.

CONSECUENCIA
DESOCUPACION DE
SUPERFICIE EN PLAZO
ESTABLECIDO, MAXIMO 30
DIAS DESPUES DE
CANCELACION DE
TRAMITE

FUENTE DE CORETT

TRABAJOS TECNICOS INFORMATIVOS

ARTICULO 70 FRACCIONES I AL VI, ART. 71 Y 72

T.T.I.

1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE
LA SUPERFICIE A EXPROPIAR.

2.- LA SUPERFICIE ANALITICA Y
COLINDANCIAS DE LOS TERRENOS.

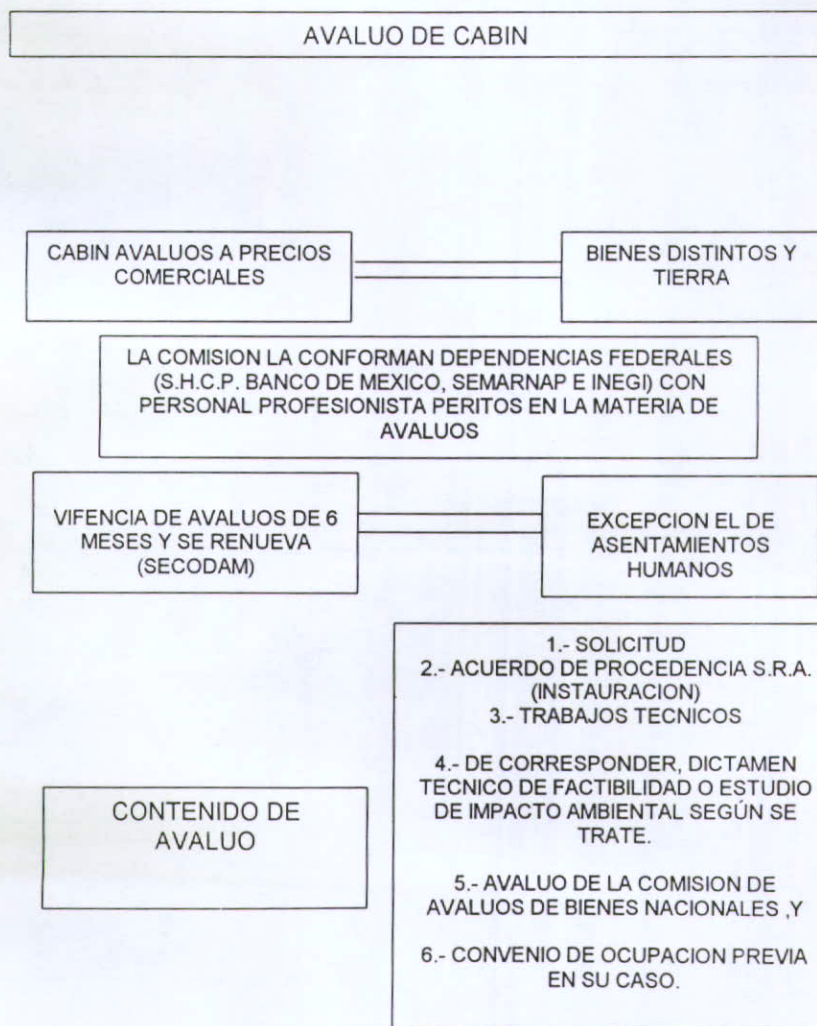
3.- LA CLASE Y APROVECHAMIENTO DE
LAS TIERRAS.

4.- LA ASIGNACION DE LOS DERECHOS
INDIVIDUALES Y DE USO COMUN.

5.- LA DESCRIPCION DE LOS BIENES
DISTINTOS A LA TIERRA EN SU CASO

6.- LOS ELEMENTOS TECNICOS O
LEGALES QUE PUEDAN INFLUIR EN EL
PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.

FUENTE DE CORETT



FUENTE DE CORETT

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO
URBANO

DEL PAGO DE LA INDEMNIZACION

ARTS, 80,81,82 FRACC. I Y II, 83 AL 85,86 FRACC. I AL V Y ART.

67

TERRENOS USO COMUN
PAGO AL NUCLEO

TERRENOS PARCELADOS
PAGO A AFECTADOS

PAGO DE PREFERENCIA EN FIFONAFE
VALLE DE BANDERAS REGLAMENTO
INTERNO DEL EJIDO, ACEPTAR CONDUCTO
FIFONAFE EVITAR MALOS MANEJOS

PAGO DE BIENES
DISTINTOS EN FORMA,
INMEDIATA Y A AFECTADO

RETIRO DE FONDOS
DE FIFONAFE

- 1.- SOLICITUD POR ASAMBLEA CON
DESTINO DE FONDOS
- 2.- CON EL ACTA SE ENVIARA LA DE
ELECCION (HABLAR SOBRE ORGANOS
DE REPRESENTACION POSIBLE
MODIFICACION LEY)
- 3.- FIFONAFE ANALIZARA
DOCUMENTACION Y RECABARA
RECIBOS CORRESPONDIENTES
- 4.- SI ES AFECTACION INDIVIDUAL
SOLO BASTARA IDENTIFICACION Y
SOLICITUD

FUENTE DE CORETT

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO
URBANO

DEPOSITO EN
OTRA
INSTITUCION

1.- RESPONSABILIDAD DE
PROMOVENTE PAGO Y RECLAMOS
QUE SURJAN

2.- AVISARA A FIFONAFE LA
PROMOVENTE UNA VEZ
EFECTUADO PAGO

PAGO CON BIENES
SIMILARES TIERRA POR
TIERRA

1.- CABIN DETERMINARA VALOR DE
BIENES A RECIBIR

2.- SI ES MAYOR A LA
INDEMNIZACION FIJADA SERA PARA
BENEFICIO DE AFECTADOS, SI ES
INFERIOR SE PAGARA LA
DIFERENCIA EN EFECTIVO

3.- PROMOVENTE PAGARA GASTOS
DE TRASLADO DE DOMINIO

4.- SI ES PARA EL NUCLEO SE
REQUERIRA ACTA DE ASAMBLEA

SI ES INDIVIDUAL ACUERDO POR
ESCRITO DE AFECTADOS

5.- PROMOVENTE RECABARA
RECIBOS CORRESPONDIENTES.

SI NO SE HA PAGADO, FIFONAFE REQUERIR A PROMOVENTE
OBLIGADAMENTE

FUENTE DE CORETT

EJECUCION DEL DECRETO EXPROPIATORIO

ARTICULO 88 Y 89

PARA EJECUTAR LA
S.R.A. SE REQUIERE

- 1.- PUBLICACION DE DECRETO
- 2.- ACREDITACION DE PAGO DE
INDEMNIZACION
- 3.- DESLINDARA Y ENTREGARA
FORMALMENTE SUPERFICIE A
PROMOVENTE
- 4.- SE ENVIARA AL REGISTRO LA
DOCUMENTACION PARA SU
RESGUARDO
- 5.- COPIA DE DOCUMENTACION A
PROMOVENTE
- 6.- AVISO DE EJECUCION A FIFONAFE

FUENTE DE CORETT

DE LA REVERSION

FIFONAFE VIGILARA SI SE DIO
DESTINO CONFORME A
UTILIDAD PUBLICA INVOCADA

REQUERIRA QUE EN 30 DIAS
MANIFIESTE LO QUE EN SU
DERECHO CORRESPONDA
RESPECTO AL DESTINO DE
BIENES EXPROPIADOS

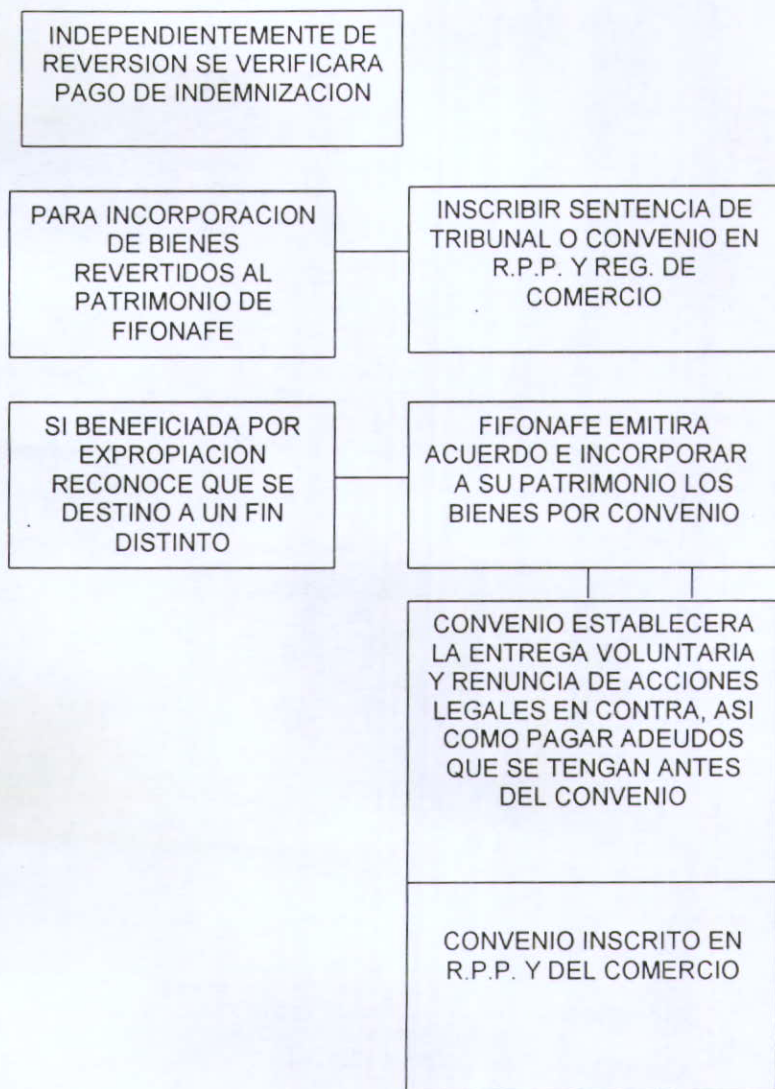
SI SE DEMUESTRA
CUMPLIMIENTO DE DESTINO SE
ARCHIVARA EL CASO

SI NO SE CUMPLIO CON
LA CAUSA DE UTILIDAD
PUBLICA 5 AÑOS

FIFONAFE EJERCITARA
REVERTIR ACCION
INTEGRÁNDOLOS A SU
PATRIMONIO

FUENTE DE CORETT

APROVECHAMIENTO DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO



FUENTE DE CORETT

REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE
ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL

FIFONAFE
DEMANDARA ANTE
TRIBUNALES
AGRARIOS
REVERSION
CUANDO

- 1.- QUE NO HAYA SIDO CUBIERTA
LA INDEMNIZACION
- 2.- QUE NO HAYA SIDO EJECUTADO
EL DECRETO
- 3.- QUE LOS AFECTADOS
CONSERVEN AUN LA POSESION D
LAS TIERRAS DE QUE SE TRATE, Y
- 4.- QUE HAYAN TRANSCURRIDO 5
AÑOS A PARTIR DE LA
PUBLICACION DEL DECRETO
EXPROPIATORIO.

DE SER PROCEDENTE LA
REVERSION, LA RESOLUCION
EJECUTORIADA SE INSCRIBIRA EN
EL REGISTRO, EN LOS REGISTROS
PUBLICOS DE LA PROPIEDAD Y DEL
COMERCIO CORRESPONDIENTE, Y
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

LA REVERSION DE LOS BIENES
EXPROPIADOS A QUE SE REFIERE
EL ART. 98 TENDRA POR EFECTO
QUE UNA VEZ INCORPORADOS AL
PATRIMONIO DEL FONDO ESTE DE
INMEDIATO REINTEGRE SU
TITULARIDAD A LOS AFECTADOS

CAPITULO IV

MEDIOS DE INCORPORACIÓN DE SUELO AL DESARROLLO URBANO

E.- REGISTRO AGRARIO NACIONAL (RAN) (Apoyo a Incorporación)

Es un órgano desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria, encargado de lograr el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, a través de las funciones registral, de asistencia técnica y catastral, así como la publicidad, resguardo y análisis documental del sector agrario para garantizar a los solicitantes del servicio la seguridad jurídica de las actas derivadas de la ley agraria y sus reglamentos.

El Registro Agrario Nacional Controla la tenencia de la tierra a través de las funciones:

A.- REGISTRAL: llevar el registro de los ejidos y comunidades, de las sociedades ejidales, de las colonias tanto agrícolas, agropecuarias, y ganaderas, terrenos nacionales y baldíos.

B.- ESTADÍSTICA: Como primer termino es llevar el historial Agrario de nuestro País, la estructura Agraria con la que contamos, y los tipos de siembra a que se dedican, para apoyar el buen funcionamiento de los ejidos.

C.- ASISTENCIA TÉCNICA: Expedición de normas y especificaciones técnicas, ejecución de trabajos técnicos.

D.- CATASTRAL: Control geográfico de la tenencia de la tierra, información de elementos técnicos para la regularización de la propiedad.

E.- PUBLICIDAD: Edición de boletines y en especial del boletín registral donde se informa de todos los registros realizados por el R.A.N. y todos los medios de información del sector agrario.

F.- RESGUARDO, ACOPIO Y ANÁLISIS DOCUMENTAL: Archivo general agrario y archivos estatales agrarios

ESTRUCTURA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

Dirección en jefe: Es la depositaria de la fe publica registral, encargada de controlar la tenencia de la tierra y dar seguridad documental de los predios rústicos y las acciones que crean, modifican o extinguen derechos agrarios, a través de la aprobación y expedición de los criterios jurídicos, técnicos y procedí mentales para normar la prestación de servicios registrales y técnicos.

Dirección general de asuntos jurídicos: Es la encargada de atender los asuntos jurídicos expresamente conferidos, ejercer la representación de la dirección en jefe y de los servidores públicos del propio organismo en los juicios contenciosos, así como asesorar, intervenir y representar en materia jurídica en todos aquellos asuntos relacionados con los intereses de la institución, elaboración de las propuestas para la actualización del marco jurídico aplicable asimismo, compilar, clasificar y divulgar las disposiciones jurídico administrativa inherentes a la esfera de competencia del organismo.

Dirección general de catastro rural: Normar y prestar la asistencia técnica a los sujetos de derechos y a la secretaria de la reforma agraria a través de la revisión y dictaminación técnica, de la realización de los trabajos topográficos y cartográficos, así como de la integración actualización y administración del catastro rural nacional para apoyar el ordenamiento, la regularización y el control de la tenencia de la tierra de la propiedad rural con apego a la ley.

Dirección general de titulación y control documental: Es la encargada de brindar seguridad y certeza a los sujetos de derechos agrarios respecto a la tenencia de la propiedad social, así como la difusión de la misma a los interesados, mediante la emisión de normatividad y el control documental y estadístico para la expedición de certificados y títulos, acopio, resguardo y administración del acervo documental, además de la actualización del historial y estructura agraria, para la planeación de los programas del sector.

Dirección general de registro: Es la encargada de ejercer la fe publica registral garantizando el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 constitucional y la ley agraria a través del procedimiento de calificación e inscripción de los actos y documentos relativos a los sujetos de derecho que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos u obligaciones en materia agraria con el fin de brindar seguridad jurídica.

Dirección general de delegaciones: Es un área de apoyo encargada de coordinar y verificar el funcionamiento integral de las delegaciones mediante la supervisión, seguimiento y evaluación de sus actividades y funciones, para lograr la uniformidad de la operación y la eficiencia en la prestación de los servicios.

Delegaciones estatales: Son las encargadas de llevar en su ámbito territorial, el control de la tenencia de la tierra y de los derechos legalmente constituidos, así como la seguridad documental para garantizar la seguridad jurídica y el carácter público de la información en beneficio de los solicitantes de los servicios a través de las funciones registral, de asistencia técnica, de actualización del catastro rural y el resguardo documental.

SISTEMA REGISTRAL

Definición: Conjunto de normas y procedimientos que tienen como objeto, la calificación e inscripción de los actos y documentos.

Sistema registral y folios agrarios: Es el instrumento en el que se practican los asientos que se originan por la inscripción de actos y documentos.

Procedimientos especiales: Adopción del dominio pleno
Sociedades propietarias de tierras (investigación de tenedores y sociedades) Terminación del régimen Ejidal.

Calificación registral e inscripción: Positiva .- se autoriza la inscripción

Negativa.- Se niega el
servicio registral

(recurso de revisión)

Prevención.- Subsanan
deficiencias en un término de 20 días hábiles

Efectos de la inscripción: Constitutivos

Declarativos

EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS, TÍTULOS, CERTIFICACIONES Y LIBROS DE INSCRIPCIÓN

Títulos de propiedad.- de solar urbano.

Certificados de derechos agrarios.- por resolución jurisdiccional.

Certificados parcelarios de poseedores.

Certificados parcelarios de ejidatarios

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Certificados de uso común.

Títulos de propiedad de origen parcelado.

Títulos de propiedad de origen de colonia.

El registro Agrario Nacional es un órgano importante para la regulación de la tierra de uso social ya que es donde culmina todo tipo de trabajo y quedan todos los cambios que un ejido realiza, evitando problemas a futuro, y quedando asentados en libros los documentos del Sector Agrario, controlando así la tenencia de la tierra para que posteriormente se cambie de social a particular.

CAPITULO V

EFFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO

POLITICAS DE URBANIZACION

La urbanización en México es el resultado de varios factores, dos de ellos, son fundamentales: Una alta y continua tasa de crecimiento natural, debido a que las tasas de natalidad se han mantenido casi estables desde hace varias décadas y en cambio, las tasas de mortalidad han descendido en forma pronunciada y una fuerte migración desde las áreas rurales hacia los principales centros urbanos de cada entidad, especialmente hacia las capitales de los estados y sus áreas metropolitanas, cuyo impacto de las migraciones internas en la urbanización varía según las entidades y las regiones del país.

ASPECTOS POSITIVOS DE LA URBANIZACION

Ningún estado de México ha orientado cordialmente las inversiones productivas y en equipamiento social, la construcción de la infraestructura rural y urbana y la ubicación de los recursos humanos con un criterio especial de alcance nacional y regional. Aun aceptando las dificultades de implementar esa orientación en países que operan bajo una economía de mercado, no deja de ser significativo que solo excepcionalmente hayan sido enunciados esos criterios en los planes nacionales de desarrollo. En tales circunstancias, la urbanización es un proceso espontaneo que se realiza sin una básica coordinación entre las inversiones del sector publico y privado, las que así favorecen a las grandes ciudades con respecto a las pequeñas, olvidan las necesidades indispensables del campo. A

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

pesar de ello la urbanización en México presenta aspectos positivos aunque a la vez se agudizan por la forma en que se esta produciendo, varios aspectos negativos.

Independientemente de cómo se esta produciendo la urbanización, la incorporación física de varios millones de habitante rurales a las areas urbanas significa que todos los años se produce un acomodamiento espontaneo a situaciones estructurales reales en el País.

Las causas de la migración rural han recibido la atención de numerosos especialistas. En cada estado y en cada región las causas de las migraciones pueden tener un origen diferente, pero básicamente se relacionan con la necesidad, por parte de una gran masa rural, de buscar empleos, mejores servicios y oportunidades en general. Se contraponen entonces una dinámica económica mayor en las ciudades y una presión demográfica mas intensa, en relación con los recursos explotados en las areas rurales. En cierto modo, si la localización de las inversiones productivas urbanas, del equipamiento social y de la población se hiciesen en forma mas ordenas, podrían lograrse equilibrios mejores entre las areas de rechazo y las areas de absorción.

Las entidades federativas dependen actualmente, en mayor o menor grado, del crecimiento de la producción agrícola para sostener un desarrollo económico continuo. Uno de los objetivos de las reformas agrarias es mejorar los niveles de vida de la población rural, evitando el acaparamiento de las tierras sin cultivar y promoviendo el aumento de la producción, pero esto no puede lograrse solamente con medidas agrícolas y mediante la entrega de la tierra a los agricultores.

La actual crisis de la producción agraria es el resultado de otras crisis; en otras palabras la reforma a la Ley Agraria no puede ser aislada

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

de otras reformas estructurales. Tan importante como la asistencia técnica y crediticia, la creación de nuevos mecanismos de comercialización, la diversificación de la economía rural y un grado adecuado de descentralización de la industrialización del agro son también los programas de educación, de salud y de servicios para la población rural. En muchas regiones se requeriría además un esquema diferente de asentamientos humanos que sirva a una dinámica rural nueva.

Al no haberse expandido en forma significativa las fronteras internas de nuestro país y al no haberse mejorado las condiciones de producción rural, esta ha disminuido con relación a la población total. Por lo tanto, a pesar de las migraciones hacia las ciudades, la presión sobre las áreas rurales en explotación seguirá intensificándose. En el año 2000 existirán mucho más habitantes rurales; estos, deberán encontrar trabajo en una economía agraria que hasta ahora no ha creado empleos suficientes en número y remuneración, pero que a la vez será mas tecnificada y más dependiente de pautas de vida urbana. Sin embargo, en la capacidad de las entidades federativas para aumentar y complementar su producción agraria y desarrollar su capacidad de redistribución de los ingresos y de retención de la población rural, reside buena parte del éxito de cualquier programa de desarrollo económico y social. Sin duda sería el complemento indispensable de un proceso de industrialización y urbanización orientado hacia la búsqueda de mejores equilibrios regionales.

Entre los aspectos positivos del desarrollo urbano, cabe mencionar los siguientes:

La urbanización crea expectativas y eleva el nivel de aspiraciones.

La urbanización permite un nuevo tipo de estructura social

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

La urbanización alienta la industrialización

La urbanización permite dar mejores servicios a un mayor porcentaje de la población.

La urbanización permite crear una conciencia nacional.

ASPECTOS NEGATIVOS DE LA URBANIZACION

La manera en que se produce la urbanización refleja también la existencia de economías precarias, dependientes de una escasa dinámica y de desarrollo regionalmente desequilibrado y sin planificar. En esas circunstancias la urbanización presenta notorios aspectos negativos:

La urbanización la carencia de adecuadas opciones ocupacionales.

Los costos de asentar a la nueva población urbana exceden las posibilidades de inversión.

La urbanización se adelanta a la industrialización y a la creación de fuentes de empleo urbanas.

Las ciudades no están adecuadamente preparadas para actuar como polos de desarrollo regional y como centros de integración social.

La urbanización se adelanta a la creación de nuevas instituciones y a la modernización de las existentes.

ALCANCES DE LAS POLITICAS DE URBANIZACION

Varios autores han intentado definir cuales serian los alcances de políticas nacionales y regionales de urbanización y de políticas locales de desarrollo urbano. En líneas generales coinciden en que se trata de un proceso de distribución de los recursos de capital y de los recursos humanos en macro regiones y micro regiones, las que a su vez deben integrarse y complementarse de manera más eficiente que la actual.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Las políticas de urbanización deben definir los roles de cada una de las aglomeraciones urbanas más importantes de los sistemas regionales-urbanos, buscando correlacionar el desarrollo regional con el proceso de urbanización.

Las políticas de desarrollo urbano deben ocuparse de los requerimientos de las aglomeraciones urbanas propiamente dichas para cumplir con los roles asignados. El resultado sería la determinación del mejor sistema urbano para el país y para sus diferentes regiones en función del tipo de desarrollo que se pretende lograr, basado en la fase de desarrollo en que el país o sus regiones se encuentran.

CAPITULO V

EFFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO

A) VIVIENDA

El principal objetivo del ser humano es tener su vivienda , al tener una vivienda digna se realiza como ser y dentro de la sociedad.

Existen instituciones dedicadas a la vivienda como son; Infonavit, Foviste, Iprovi, etc., que se encargan en parte de solucionar el problema de vivienda, pero estas instituciones no solucionan ni el 17% de la demanda de vivienda en el País, y un factor importante es la adquisición de terrenos que cumplan con las características urbanas con los mecanismos de incorporaron de suelo social se podrán abaratar los terrenos y se podrán construir mas viviendas y dar mas trabajo a la industria formal de la construcción.

Otro sector de la población que no cumple con los requisitos formales para adquirir una vivienda son los de autoconstrucción (que actualmente son Asentamientos Irregulares) para este tipo de personas, debe de tomar la responsabilidad los Gobiernos locales empezando por los Ayuntamientos y organizar sociedades mercantiles inmobiliarias y ofrecer a la población lotes con servicios de acuerdo a los ingresos, y que puedan pagar con facilidades y que las construcciones de estas viviendas estén regidas por los reglamentos de construcción para así poder tener seguridad de las mismas.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Todo esto es posible aplicando los mecanismos de desincorporación de suelo social para beneficio de la vivienda, de los Ayuntamientos y de los constructores.

CAPITULO V
EFFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO

**B) EVITAR ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y SUS
CONSECUENCIAS**

Los asentamientos humanos irregulares es un problema importante que existe en nuestro País, en nuestro estado son mas de 3,500 y es un problema suscitado principalmente por la falta de oferta de suelo a precio razonable a familias de escasos recursos económicos, y que la única opción que se les da, son los Asentamientos Irregulares, que si no hubiera existido esta si le podría llamar solución en estos momentos tuviéramos un movimiento social.

La mayoría de los asentamientos humanos irregulares provienen de origen ejidal o de tierra social (la creación de estos asentamientos los explicamos en el inciso "D" de este capitulo) donde los ejidatarios sin pensar el problema que originan y pensando únicamente en su beneficio personal dan inicio a este tipo de asentamientos.

Estos Asentamientos se pueden evitar conociendo los mecanismos legales de desincorporacion, y con la formación de Sociedades Mercantiles Inmobiliarias se pueden formar verdaderas colonias con servicios y a precio justo, y lo más importante sin dejar problemas a los Ayuntamientos ya que la urbanización con la presencia de los habitantes cuesta un 50% más realizarla.

La creación de Sociedad Mercantil Inmobiliaria la explicamos en el capitulo III inciso B "Asamblea".

CAPITULO V
EFFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO
C) OBJETIVO: TERRENOS PARA DESARROLLO

En nuestro país debemos de pensar en el desarrollo tanto en el área de vivienda como en el industrial o del turismo.

La vivienda es importante ya que todos tenemos derecho a ella así lo establece la constitución política en su art. 3° y requerimos de una vivienda digna y funcional.

La Industria es factor importante para nuestro país representa el sustento de la familia si existe industria existe trabajo al existir trabajo existe el ingreso a nuestras familias.

El turismo es la industria sin chimeneas y nuestro país tiene los elementos necesarios para crecer esta área ya que cuenta con ciudades, paisajes, costas y clima factores importantes para el desarrollo turístico.

Lo anterior es posible si contamos con oferta de tierra, es responsabilidad de los municipios solucionar esta problemática y se deben de conocer los mecanismos para desincorporar la tierra social, existen en nuestro estado leyes y reglamentos donde conocemos el uso del suelo que le debemos dar a la tierra, existen los programa, PISO, PROCEDE, R.A.N, y también los ejidos que realizan sus asambleas, pero que nos ganamos si no sabemos utilizarlos, pienso que es responsabilidad de todos llevar acabo estos mecanismos.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Al aplicar estos mecanismos y creando sociedades donde participen los ejidatarios, urbanizadores y gobierno solucionaremos gran parte de estos problemas.

Tendrá mas campo de acción la industria de la construcción y se desarrollaran los campos de la vivienda turismo e industria y como consecuencia se elevará el nivel de vida de las personas.

CAPITULO V

EFFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO

D) BENEFICIOS AL PROPIETARIO SOCIAL

Los logros adquiridos por los años de 1910 de cambiar las haciendas por los ejidos y repartir la tierra para quien la trabaja en su momento fue plenamente justificado pero con el paso de los años se ha visto tristemente que los ejidatarios son pocos los que progresan y son muchos, los que no pueden superar el nivel de vida, muestra de esto son la cantidad de personas que abandonan el campo para emigrar a la ciudad, y todavía rematan sus tierras para buscar progreso pasando a los Estados Unidos donde son tratados como maquinas de trabajo.

Las ciudades por la gran población que se acumula día con día, han llegado a los limites de la propiedad privada llegando a los ejidos, los cuales tienen que ceder las tierras para que las manchas urbanas se desarrollen, pudiéndose ceder de la siguiente manera:

A.- Cuando los ejidatarios: son abordados por personas que supuestamente son urbanizadores, y que en la realidad son explotadores ya que a los ejidatarios les prometen una cantidad de dinero por sus tierras, estas las ceden y son vendidas a personas que tienen necesidad de una vivienda y posteriormente se desaparecen dejando sin pagar a los ejidatarios y llevándose el dinero de las personas necesitadas de una vivienda y heredando el problema a los ayuntamientos. (Nacimiento de Asentamientos Irregulares).

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

B.- Cuando las personas son comandadas por supuestos líderes y de la noche a la mañana invaden predios ejidales despojando de sus tierras a los ejidatarios y demandan a los ayuntamientos los servicios.

C.- Los ejidatarios se sienten urbanizadores y fraccionan sus tierras sin ningún conocimiento de urbanización trazan sus calles como ellos piensan que deben de ser y explotan a las personas que tienen necesidad de una vivienda (Nacimiento de Asentamientos Irregulares).

Estas 3 causas de cómo cambia de propiedad la tierra social (de ejidatarios) deben de terminarse, conociendo los mecanismos legales que deben ser aplicados.

Los ejidatarios se beneficiarían ya que ellos recibirían mas dinero del que actualmente reciben y estarían dentro de la ley y las urbanizaciones se realizarían mediante reglamentos de construcción y de acuerdo al uso de suelo que determinen los ayuntamientos, formando sociedades de urbanización.

Esto debería de ser promovido por los Ayuntamientos y aprovechar el derecho de preferencia que tienen, para beneficio de las clases más desprotegidas.

CAPITULO V

EFFECTOS EN EL DESARROLLO URBANO

E.- LA GENERACIÓN DE RECURSOS Y CAPTACIÓN DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

Es importante saber que las personas que viven en Asentamientos irregulares por lo general no pagan impuestos, esto lo podemos entender ya que en nuestro país existen 2 economías la formal que representa del total un 35% y la informal que es un 65% y las personas que viven en Asentamientos irregulares pertenecen generalmente a la informal esto es que no pagan Impuestos.

Al momento que se regularicen estos Asentamientos comenzaran a pagar impuesto predial y este impuesto se les podrá regresar en servicios tanto de agua potable como de drenaje y alumbrado.

Si con tiempo se ordena el crecimiento y se cambia el uso de suelo de social a particular, y se organiza el Municipio en fomentar colonias que cumplan con sus servicios mediante una inmobiliaria mixta. Donde participen Ejidatarios, Municipio y Urbanizador desde el primer momento se puede recibir el impuesto predial y la población que seria una carga para el municipio serán una fuente de ingresos que el municipio pueda con gusto dar los servicios.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES

El crecimiento natural de las poblaciones rurales que en el contexto de un panorama urbano crecientemente deteriorado, provoca altas tasas de migración rural hacia las ciudades, y favorece, a corto plaza una concentración desmedida de la población en los lugares que ofrecen mayores perspectivas de ingreso y bienestar.

Las autoridades locales deben asumir bajo una rigurosa concepción de gobierno, la rectoría, control y conducción en lo general del proceso rural-urbano, a través de un sistema de coordinación interinstitucional con las dependencias o entidades federales, que en atención a sus competencias deban intervenir y resolver en materias específicas.

El reconocimiento de que la ubicación, característica y potencialidades de uso de las tierras en que están asentados los núcleos agrarios, deberán tener un tratamiento diferenciado en función de los objetivos y políticas de planeación urbana de los centros urbanos.

Aplicar una firme política institucional que desaliente la invasión o la venta ilegal de tierras agrarias, a partir de la definición de que previa identificación y censo de zonas a regularizar, concluyan los esfuerzos de regularización de bienes agrarios ocupados por asentamientos irregulares.

En el caso de áreas agrarias libres urbanizables, es recomendable establecer políticas y mecanismos que permitan a la autoridad local

decidir como órgano competente el destino final de esas tierras, así como él cuando y las características peculiares de los proyectos urbanos a realizar, para ello, será conveniente ponderar si el gobierno local de que se trate, controla esa tierra, vía expropiación o adquisición ejerciendo su derecho de preferencia que le confiere la Ley Agraria y estableciendo en su caso, mecanismos de participación en los que concurren los núcleos agrarios, particulares y el propio gobierno (empresas inmobiliarias sociales)

No obstante lo avanzado de nuestra legislación urbana, se precisa su actualización y modificación en muchas de las legislaciones locales en materia de desarrollo urbano, puesto que la dinámica agraria de los asentamientos humanos y de los procesos de urbanización, exigen que los ordenamientos jurídicos que los regulan tengan vigencia, puesto que algunos de los ordenamientos locales se han quedado a la zaga en aspectos que otras legislaciones ya han perfeccionado.

Es preciso actuar con la convicción de que la planeación de los asentamientos humanos es una actividad nacional prioritaria, continua e institucional. Es nacional porque compromete a los tres niveles de gobierno; es continua, porque solo puede entenderse como un proceso permanente para ajustarse constantemente a la realidad; y, es institucional, porque se traduce en acciones de todos los sectores que tienen efectos concretos en los asentamientos humanos, dentro de los causes institucionales y normativos que establece nuestro Estado de Derecho.

Adquiere gran relevancia, en el ámbito local, el imperativo de realizar una adecuada y oportuna elaboración, ejecución y control de los planes de desarrollo urbano, para que estos no sean meros documentos académicos, o planes decorativos, dado que en la medida que se

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

respeten y ejecuten adecuadamente dichos planes, su contenido y objetivos se cristalizaran en acciones, obras y servicios y, por lo tanto, en un ordenamiento rural y urbano con mayores niveles de bienestar para la población.

Este trabajo de investigación tiene como único objetivo dar a conocer los diferentes tipos de cambio de uso de suelo de social a particular, y que las autoridades principalmente las municipales los puedan aplicar, para que resuelvan los problemas de tenencia de la tierra proporcionando seguridad en la misma, y así elevar el nivel de vida de los mexicanos, evitando asentamientos humanos irregulares.

Recomendamos que la Responsabilidad la debe de tomar el municipio y que los órganos Federales y Estatales sirvan como normativos y de apoyo para que los municipios aplicando el Art. 115 Constitucional puedan resolver los problemas de urbanismo, también se requiere que los ejidos trabajen mas armónicamente con el municipio y que por medio de la asamblea puedan incorporar las tierras mas rápidamente.

Con los 2 puntos anteriores se puede conseguir a un inversionista que aporte la urbanización y realizar una inmobiliaria donde se aporte:

Ejido: Tierras para urbanizar.

Municipio: Permisos y Licencias.

Promotor: Urbanización.

Con estos 3 factores se podrá vender tierra urbanizada a buen precio tanto para los socios como para los que la comprarían y lo más importante es que las personas que la compran tendrán seguridad en la

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

tenencia de la tierra. Y los municipios no tendrán la carga social que actualmente tienen.

Lo anterior lo pensamos realizar en el municipio de Zapopan, y se espera que sea un detonador para el resto de los municipios, de la república Mexicana.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

CAPITULO VII

BIBLIOGRAFÍA

JIMÉNEZ RUIZ FELIX H. Tesis Como Evitar Asentamientos Humanos Irregulares por medio de PISO.

TORRES GONZALEZ JOSE ANTONIO Tesis: Estudio Jurídico, Económico y Social de la Reforma Agraria.

ISAÍAS RIVERA RODRÍGUEZ Apuntes de clases.

S.R.A. Información (Secretaría de la Reforma Agraria).

P.A. Información (Procuraduría Agraria).

CORETT Información (Comisión Para la Regulación de la Tenencia de la Tierra).

PROCEDE Información (Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de solares Urbanos).

R.A.N. Información (Registro Agrario Nacional).

PISO Información (Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano).

Entrevistas con Ejidatarios.

Entrevistas con Funcionarios Municipales, Estatales, Federales.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Entrevistas con Habitantes de Asentamientos Irregulares.

Ramírez Sergio Lic. Y Not. Ponencia: Reglamento de la Ley en materia de certificación de derechos ejidales y títulos de solares urbanos.

Pelayo Pelayo Ruth Lucila Lic. Ponencia: Procuraduría Agraria.

Petersen Biester Carlos Ing. Ponencia: Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

Luna Presich José Eduardo Lic. Ponencia: Ley de Desarrollo Urbano

Méndez Sergio F. Ponencia: Programas y Planes Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano.

Casillas Moreno Gabriel Arq. Ponencia: Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Estrada Macias Elizabeth Lic. Ponencia: Certificación de derechos Ejidales.

Puente Pérez Adalberto Ing. Ponencia: Procedimiento Expropiatorio

Fausto Brito Adriana Lic. Ponencia: Proyectos de investigación de las reservas territoriales.

Carrera Raquel Arq. Ponencia: Asentamientos Irregulares en la zona metropolitana de Guadalajara.

Bailón Díaz Celso Lic. Ponencia: Ejido Urbano

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

Ibarra Félix Gabriel Lic. Ing. Ponencia: El derecho de preferencia del estado y del municipio para adquisición de tierras ejidales para el desarrollo urbano.

Montfort Ramírez Gerardo Lic. Ponencia: Inmobiliarias Ejidales y la Asunción de dominio pleno.

Pérez Trujano Alfonso Lic. Ponencia: Intervención del FONAFE (Fondo Nacional de Fomento Ejidal) en el cambio de suelo de social a particular.

Márquez Carpio Martín Lic. Considerado luchador social en defensa de las personas que habitan los asentamientos irregulares. Entrevista personal.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

CAPITULO VIII

GLOSARIO DE TERMINOS

URBANIZAR: Convertir un terreno rustico, en terreno habitable dentro de un centro de población.

RURAL: Terreno dedicado a usos del campo, pudiendo ser agrícola, ganadero o de cualquier otro uso no urbano.

EJIDO: Terreno que se encuentra a las afueras de un centro de población, antiguamente eran unos terrenos que se entregaban a los habitantes de los centros de población para que, los dedicaran a usos agrícolas o ganaderos.

EJIDO URBANO: Es el ejido que por el crecimiento de la población, se ha incorporado a la mancha habitacional.

L.A.: Ley Agraria. Reglamenta todo lo concerniente al campo en sus diversas acepciones.

S.R.A.: Secretaria de la Reforma Agraria. El órgano rector, encargado de regular todo derivado con la posesión y tenencia de la tierra, y relacionado con el Art. 27 Constitucional.

P.A.: Procuraduría Agraria. Organismo dependiente de la SAR relativo a las controversias que se susciten con motivo de la tenencia de la tierra.

R.A.N.: Registro Agrario Nacional. Oficina en la que se inscriben las propiedades que han pasado de nacionales a particulares, así como las que han sido inventariadas dentro del PROCEDE.

CORETT: Comisión Regularizadora de la tenencia de la tierra. Que se encarga, de todo lo relativo a la liberación, expropiación y escrituración de los terrenos que estaban conceptuados como nacionales, en sus diversas acepciones, de usos del suelo.

PROCEDE: Programa de certificación de derechos ejidales y titulación de solares urbanos. Creado para darle agilidad, a la regularización y desincorporación de terrenos ejidales, para pasarlos al régimen de propiedad privada, y conseguir su inscripción en el RAN y Registro Publico de la Propiedad.

PISO: Programa de Incorporación de suelo social al desarrollo urbano. Una vez a que ha sido desincorporado una propiedad ejidal, aplicando dichos terrenos a funciones concretas del ámbito particular.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

INEGI: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Organismo descentralizado encargado de regular todo lo relativo a mediciones tanto de suelo; población en su densidad.

SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social. Encargada de dar seguimiento a todos los programas de índole social, procurando canalizar los recursos hacia los estratos mas necesitados.

SEDUE: Secretaría de Desarrollo Urbano. Es la encargada de regular todo lo relativo a usos del suelo, superficie, territorio, procurando buscar armonía en el crecimiento, y desarrollo de todas las áreas de crecimiento de la zona urbana.

ACASILLADOS: Peones (trabajadores) que vivían dentro de la Hacienda que se encargadas de vigilar, por potreros, teniendo unas pequeñas casas que les proporcionaba el hacendado a el y su familia.

TIENDA DE RAYA: Lugar que tenían los peones en la hacienda donde podían disponer de provisiones para su subsistencia, y firmaban los recibos correspondientes a su salario el cual recibían en especie.

PEONES DE TAREA: Trabajadores que se encargaban de realizar los trabajos concretos y aislados que les encargaba el hacendado personalmente o por medio del capataz.

S.C.T.: Secretaría de Comunicaciones y transportes. Que regula todo lo concerniente a caminos puentes, vías marítimas, Terrestres y aéreas en el ámbito del territorio.

PARCELA: Porción mínima de Tierra susceptible de posesión por un ejidatario.

USUFRUCTO: Derecho de uso temporal de un bien.

EXPLOTACIÓN RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES: Es el uso moderado dentro del orden y reglamentos, que se da a los bienes propiedad de la nación.

PROCAMPO: Programa para Protección del Campo. Que se encarga de proporcionar garantías y seguridades a los productores agrícolas en todo lo relacionado, a los usos, siembras y cosechas, habilitando a los poseedores de terrenos para fomentar la producción agrícola.

EJECUTIVO FEDERAL: Presidente de la Republica Mexicana titular del Poder Ejecutivo.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

ASAMBLEA EJIDAL: Órgano supremo de dirección de un ejido, que se reúne cuantas veces sea necesario previa convocatoria en los términos de la Ley Agraria vigente.

INTERINSTITUCIONAL: Entre varias instituciones.

SEMARNAP: Secretaria de Marina y Pesca. Se encarga de regular las operaciones, relacionadas con los usos marítimos, organización y explotación de los mares, flotas pesqueras y aprovechamiento de los recursos naturales existentes en los mismos.

CUANTITATIVA: Que regula las cantidades en forma proporcional.

CUALITATIVA: De acuerdo a las propiedades y cualidades que presentan los productos.

FEDATARIO PÚBLICO: Funcionario que autentifica y da fe, de los actos que en forma personal, se cerciora de la existencia de los mismos; depende del ejecutivo y tiene la facultad al autentificar que los hechos por el certificados tengan el carácter de validos.

POSESIONADOS: Se dice de los bienes que están detentados por determinada persona.

CERTIFICADOS PARCELARIOS: Son expedidos por la S.R.A. en los cuales le protege y le abala de la posesión, para el uso explotación, que en los mismos se refiere en los términos y condiciones establecidas por la ley.

INALIENABLE: Terreno sobre el que pesa la prohibición de venderse por su origen o por su destino, normalmente por ser propiedad nacional.

IMPREScriptible: Terreno que no se puede adquirir por la posesión derivada del transcurso del tiempo de la misma.

DEHESAS: Terrenos dedicados a la producción y explotación de hatos ganaderos.

LATIFUNDISMO: Movimiento que se dio en el campo y que se identificaba con los acaparadores y poseedores de grandes cantidades de terrenos, superiores a las que cualquier persona normal dedicada a la explotación agrícola, ganadera, lacustre necesitaba para su subsistencia.

ENAJENARSE: Venderse o transmitir la propiedad o posesión por cualquier título.

COMISARIADO EJIDAL: Es el jefe máximo dentro del organismo colegiado de un ejido.

APROVECHAMIENTO DE SUELO DE PROPIEDAD SOCIAL AL DESARROLLO URBANO

CONSEJO DE VIGILANCIA: Se encarga de cuidar los intereses y la buena aplicación de los reglamentos, recursos y patrimonio del ejido.

NORMATIVIDAD AGRARIA: Las leyes, usos y reglamentos que regulan todo lo relativo a la explotación de la propiedad nacional.

NORMATIVIDAD URBANA: Conjunto de leyes , usos y reglamentos encargados de regir todo lo concerniente, a las propiedades de uso urbano o particular.

FIFONAFE: Fidecomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal. Que se encarga de crear las condiciones adecuadas de crédito para la explotación de los programas relacionados con el campo y el ejido.

INDA: Instituto Nacional de Desarrollo Agrario. Organismo encargado de estudiar y fomentar todo lo relacionado con el agro.

PLAN PARCIAL: Es el resultado de los estudios y proyectos presentados para su aprobación , a los organismos reguladores quienes autorizaran los mismos una vez que se garanticen las mejores condiciones de ejercicio, a favor de la comunidad solicitante, esto es realizado por las autoridades respectivas.

