



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE
LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A

MA. ESTELA SALDAÑA ARREDONDO

MEXICO, D. F.

1985



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
EN EL DISTRITO FEDERAL

INTRODUCCION

CAPITULO I

- a) Antecedentes Historicos de la Tenencia de la Tierra.
- b) Fundo Legal.
- c) Zona urbana ejidal.
- d) Diferentes formas de ocupación de asentamientos humanos.

CAPITULO II

Instituciones que se crean para la regularizacion en el Departamento del Distrito Federal.

- a) Oficina de Colonias Populares.
- b) Procuraduría de Colonias Populares.
- c) Fideicomisos.
- d) (CODEUR) DIRET.
- e) DART.
- f) D.G.R.T.

CAPITULO III

La Regularización de Origen Ejidal.

- a) La comisión de la Regularización de la Tenencia de la Tierra - - (CORETT).
 - A.- Los organos de la comisión.
 - B.- Reglamento interno.
 - C.- Procedimiento.

CAPITULO IV

Los Fraccionamientos.

- a) Creación de Fraccionamientos Populares por el Departamento del Distrito Federal.
- b) Los Fraccionamientos Clandestinos.

CAPITULO V

Formas existentes de Regularización.

- a) La Ordinaria.
- b) Por Inmatriculación Administrativa.
- c) Por Inmatriculación Judicial.

CAPITULO VI

Ley General de Asentamientos Humanos y Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CAPITULO VII

Coordinación de la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal.

CAPITULO VIII

Programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y de la Región Centro.

- a) Definición.
- b) Estrategia.
- c) Línea de Acción.
- D) Investigación y Participación Social.

C O N C L U S I O N E S

INTRODUCCION

Es obvio que los habitantes de esas maxiurbes, México este entre los más grandes del globo terrestre, que desean fervorosamente hallar un modelo de Ciudad donde los servicios estén equilibrados con sus necesidades; que haya suficiente agua potable; que el transporte y la vialidad sean fluidos; que los asentamientos humanos irregulares pasen a formar parte del ayer; que cada familia llegue a ser poseedora de una vivienda propia por modesta que sea; que los focos de infección moral, social y de salud desaparezcan o se reduzcan al mínimo; que la contaminación ambiental quede al fin bajo control.

A lo largo de los años. mucho han trabajado los Gobiernos de la Ciudad de México para dar a sus habitantes esos satisfactores, - pero ese esfuerzo sostenido y en aumento, va siendo siempre superado por la explosión demográfica, factor determinante para todo proyecto de solución a los problemas ciudadanos e impida la cabal realización de aquél; porque de ese crecimiento se derivan nuevos problemas, nuevas demandas, nuevas necesidades, en su mayoría difíciles - de atender por insuficiencia de recursos económicos y hasta humanos.

De ahí, que aceptar la responsabilidad de Gobernar una Ciudad como la nuestra, implica un verdadero compromiso (hacia el pueblo mismo) que siempre esta dispuesto a participar en las tareas propias de su comunidad, en armonía con sus gobernanzas para superar carencias y mejorar sus niveles de vida.

El Distrito Federal, como todas las grandes urbes, esta lleno de problemas sociales y urbanísticos que han aumentado conforme ha crecido la metrópoli, y cada día son mayores las demandas de vivienda y servicios públicos, muy particularmente los de agua, drenaje, limpia, vigilancia, educación y transporte; prioridades que por razones circunstanciales no han sido atendidas satisfactoriamente en administraciones pasadas y que en consecuencia, debe enfrentar el nuevo Gobierno.

A esas demandas debe aunarse también la imperiosa necesidad de atacar frontalmente, problemas sociales, tales como el pandillerismo que entre otras cosas es fuente de violencia, drogadicción; con

- el fin de rescatar a la niñez y juventud desorientada que en uso de estimulantes y la búsqueda de emociones fuertes, pretende olvidar sus frustraciones y compensar su acomplejamiento.

Además al término de 1982, las condiciones urbanísticas del Distrito Federal no ofrecían alentador panorama, pese a lo realizado por las Administraciones anteriores; y era así como la sociedad Metropolitana se enfrentaba a una problemática realmente alarmante en materia de Tenencia de la Tierra, por la inseguridad que se refleja en constantes invasiones de predios que daban como resultado la aparición de nuevos asentamientos irregulares comúnmente llamados "Ciudades Perdidas". Aparejado a éste, venían otros problemas tales como: Escasez de vivienda, de centros escolares para atender las necesidades de esa nueva población; redes de agua potable, drenaje, alumbrado, limpieza, etc., y otros que eran prioritarios para las áreas de pobreza, en su mayor parte procedente del campo. La crisis económica por la que atraviesa el País obliga a empresas privadas y de participación estatal ubicados en el área Metropolitana a desplazar mano de obra como consecuencia de ello cientos de miles de trabajadores pasaron a formar parte de desempleados y subempleados, lo cual no ha dejado de ser preocupación de las autoridades capitalinas y por otro lado, el costo de la vida resultante de la especulación, el ocultamiento, acaparamiento y condiciones en la comercialización de los productos básicos, es otro de los gravísimos problemas que tienen las autoridades.

Estos problemas y muchos más tendrán que enfrentar. las autoridades de la nueva Administración Capitalina y para ello, sería preciso estructurar un efectivo cuadro realista programa de trabajo.

Al asumir la responsabilidad de conducir el destino de la Ciudad de México y su área Metropolitana por senderos de avance social, económico y material el C.P. Ramón Aguirre V., luego de agradecer la distinción y de ratificar su compromiso de servir al Gobierno Federal y al pueblo de la capital de la República con lealtad, empeño, capacidad, honestidad y entrega total, hizo la presentación de su programa de trabajo, documento que condensa las actividades que su administración se propone a realizar durante su Gobierno, entre - -

- otras cosas: Lograr la Regularización de la Tenencia de la Tierra, de la propiedad del suelo y la posesión de inmuebles tanto de particulares, como de los que correspondan al Departamento del Distrito Federal; coadyuvar a la política general de promoción al empleo, lograr una mayor y eficiente participación ciudadana en los programas y acciones del Gobierno; imprimir la mayor racionalidad al crecimiento de la Ciudad y obtener así el mejor aprovechamiento de los recursos urbanos; fomentar la construcción y autoconstrucciones de viviendas etc.

Los asentamientos humanos irregulares dentro de las grandes urbes no son exclusivas de la Ciudad de México, pues lo mismo se dan en los países del tercer mundo, que en las Naciones altamente industrializadas, en estas como producto del éxodo de cientos de miles de provincianos que buscan en la Ciudad un remedio a sus carencias económicas, sin preparación ni información que les permita pensar siquiera en el daño que causan a sus mujeres e hijos al abandonarlos en sus lugares de origen por un verdadero espejismo, sin apoyo y sin imaginar el futuro incierto al que habrán de enfrentarse, empezando por la falta de un lugar que habitar y un empleo sobre el cual sustentar las bases de su estancia en una Ciudad donde todo les es desconocido.

La llegada de estos campesinos a la Ciudad, cualquiera que esta sea, origina gran variedad de problemas pero, sin duda alguna, el que mas preocupa a las autoridades es el hacinamiento en núcleos cuya condición recibe múltiples nombres, pero que siempre constituyen zonas de degradación en la periferia de la Ciudad, llámense chabolas, barracas o simples cuevas en los países mediterráneos o bidonviles que habitan las gentes en vagones. En México, concretamente en el Distrito Federal, a esos hacinamientos en viviendas improvisadas, sin traza ni servicios públicos, se les llama con bastante propiedad, "Ciudades Perdidas"; áreas donde viven en condiciones infrahumanas las familias que las integran; un lugar de asentamiento que propicia la germinación de desarraigados económicos y antisociales; vagos, malvivientes etc., son reductos en que confluyen todas las taras inconvenientes que se dan dentro de la pobreza ciudadana en su máxima expresión.

Estas ciudades perdidas son el resultado en su mayoría, de la invasión dolosa de tierras, propiciadas por individuos que han encontrado en el despojo masivo su mejor forma de vida; son líderes profesionales de "paracaidistas" reclutadores que a veces defraudan a incautos, prometiéndoles terrenos en diversos lugares de la capital de la República, exhibiendo títulos falsos de propiedad e incitándolos a "tomar inmediata posesión" de "sus" lotes, para lo cual levantan casuchas improvisadas con desperdicios de madera y láminas de cartón y plástico. Este tipo de invasiones regularmente ocurre a altas horas de la noche.

Este problema afecta directamente a legítimos propietarios que por razones circunstanciales no han podido construir, o a los que por haber adquirido lotes con el sólo fin de lucrar con ellos aprovechando la plusvalía y aunque por años sirvan sólo de basureros, afecta también aquellos que no construyen por imposibilidad, apatía o por temor a enfrentarse a la serie de gastos que representan el impuesto predial, traslado de dominio, la conexión de drenaje, agua potable et., lo cual representa una elevada erogación en ocasiones difícil de cubrir, además de la enorme pérdida del tiempo implícito.

El Gobierno del Distrito Federal ha puesto especial interés en este rubro para dar seguridad jurídica sobre sus lotes a los capitalinos; y para tal efecto, las autoridades Delegacionales están debidamente instruidas a fin de que eviten este tipo de acciones ilegales que merecen ser castigadas severamente por las Autoridades Judiciales, como ejemplo de ello, nos dimos cuenta de las acciones emprendidas, por el Departamento del Distrito Federal a través de las Delegaciones, para dar vigencia a la política del Jefe de la Nación en materia de seguridad en la Tenencia de la Tierra, impidiéndose la creación de nuevos asentamientos.

Estos pillos autonombrándose "fraccionadores" o "luchadores sociales" pero a gran costo del ciudadano contribuyente exigen cantidades que van de los 20 a 50 mil pesos de enganche por terrenos que clandestinamente "venden" entre los 250 y los 400 mil pesos, para dar posesión inmediata de los lotes a los ilusos adquirentes y ha sido alarmante el índice de invasión de tierras, que los para

-caidistas han llegado a exponer la vida de sus seguidores ubicando los en áreas de peligro; terrenos donde hubo minas de arena, orillas de ríos y canales, márgenes de vías de ferrocarril o bajo las torres de conducción de energía eléctrica de alta tensión; y su osadía ha sido mayor al pretender adueñarse para negociar, también en forma clandestina de grandes extensiones de terreno propiedad del Gobierno Federal, incluso por medio de la violencia, pues en algunos casos al ser detenidos los responsables de las invasiones, se les ha decomisado armas de fuego, machetes, lo cual habla sólo en parte de la calidad moral de estos sedicentes líderes.

El combate a la invasión de tierras en el Distrito Federal, que busca garantizar la seguridad en la tenencia de los mismos, continuará permanentemente como respuesta a este problema social provocado por la voracidad de individuos que han hecho del despojo y el fraude una fácil y lucrativa profesión, así lo dio entender el Regente Ramón Aguirre V., al afirmar que pretendemos que el Gobierno de la Ciudad se de en forma armónica y ordenada. No permitiré más asentamientos humanos irregulares ni invasiones, pues con ello se contribuye a hacer de esta Ciudad un caos mayor.

La lucha no se manifiesta ni se manifestará únicamente en impedir los asentamientos humanos irregulares o desalojar a los invasores, "no". Las Autoridades Capitalinas tienen dentro de su programa a seis años, el compromiso de regularizar a 300 mil lotes que existen dentro de la Ciudad en condiciones legalmente inadecuados y para tal efecto, la Dirección General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal ha agilizado sus trámites y por lo menos hace tres entregas semanales de títulos de propiedad, con el fin de llegar a la meta trazada de escrituras como mínimo en cada año de los seis de Gobierno, un promedio de cincuenta mil. Es decir, que al concluir la presente administración se pretende dejar totalmente legalizados todos los predios irregulares de la Ciudad, con lo cual carecería de justificación alguna cualquier ocupación ilegal del suelo metropolitano.

En actos masivos precedidos por el Director General de Regularización Territorial del Departamento del Distrito Federal, se ha realizado la entrega de escrituras a los legítimos propietarios de predios. Como complemento y en busca de la solución o minimización

- de este grave problema social, el Departamento del Distrito Federal a través de las autoridades Delegacionales, construye módulos habitacionales para la reubicación de las familias que fueron defraudadas por los sedicentes fraccionadores o líderes demagogos y vividores; como es el caso de la zona Belveder donde habitan más de - - 5,000 mil familias en condiciones insalubres y con serias molestias urbanas.

El Oficial mayor de Gobierno del Distrito Federal afirmó que - la Regularización de la Tenencia de la Tierra y la organización de esfuerzos por la auto-construcción en las zonas populares son instrumentos indispensables a fin de alcanzar la regeneración de las - áreas urbanas, por ello demandó de la población un mayor esfuerzo - en los sistemas de auto-construcción, como alternativa que es también para mejorar el nivel de bienestar de los capitalinos.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

En la época Colonial cuando los españoles, al establecer el régimen de la encomienda, concentraron la tierra en manos de unos cuantos propietarios y dieron lugar en esta forma a la aparición del latifundio.

El Clero, por medio de las donaciones que los particulares le hacían y de los préstamos con interés, logró incorporar lentamente la mayor parte de estas propiedades a la iglesia, hasta llegar a convertirla en la primer latifundista de la Nueva España, ya que disponía de más de tres cuartas partes de la tierras laborables, mientras tanto, los indios, legítimos propietarios de la tierra, fueron despojados de sus propiedades y vivieron en deplorables condiciones de miseria.

Para corregir la situación, se hicieron varios intentos, de una incipiente reforma agraria que se establecieron en la Ley Lerdo y a partir de ella surgieron las Leyes de Reforma, en donde se estableció la Nacionalización de los bienes del Clero, sin indemnización, Juárez pretendió restar, poder económico, político y militar al Clero; separó la Iglesia del Estado, sostuvo la lucha en la cual el partido liberal derroto al partido conservador y se puso en practica la Nacionalización de los bienes eclesiásticos, luego, con la Ley del 15 de Diciembre de 1883, se fijo como base para la colonización del País, el deslinde y fraccionamiento de los terrenos baldíos, utilizándose compañías particulares para estos trabajos. La Ley del 26 de Marzo de 1894 suprimió el límite en la extensión de las adquisiciones de tierra y eliminó la obligación impuesta de tenerlas cultivadas, así preparo legalmente, la creación de grandes latifundios de la época Porfirista.

Nada se logró en beneficio de la gran masa campesina a pesar de las buenas intenciones de los legisladores pues, los latifundistas cambiaron de nombre y de número. Antes de la Reforma era uno "El Clero" y ahora eran cincuenta familias que de ninguna manera eran el pueblo campesino. Por eso se justificó ante propios y extraños, los planes políticos de los revolucionarios, el dar la tie

-rra a los Pueblos, quienes en otras épocas fueron víctimas de criminal despojo.

La Revolución en lo que respecta al problema agrario, contiene los planes políticos surgidos durante el calor de la lucha armada; así los hermanos Flores Magon decían: "El Estado debe tomar a su cargo las tierras que no se cultiven" y proponían que fueran entregadas a quienes las cultivasen y quitarlas a quienes las dejasen abandonadas.

Francisco I. Madero, dirigiéndose la opinión pública, lanzó su proclama del Plan de San Luis, en 1910 y al respecto dijo:

Abusando de la ley de terrenos baldíos, numerosos pequeños propietarios en su mayoría indígenas han sido despojados de sus terrenos por acuerdo de la Secretaría de Fomento o por fallos de los tribunales de la República. Siendo de toda justicia restituir a sus antiguos poseedores de los terrenos que se les despojó de un modo tan arbitrario se declaran sujetas a revisión tales disposiciones y fallos, y se les exigiera a los que los adquirieron de un modo tan inmoral, o a sus herederos, que los restituyan a sus primitivos propietarios.

El Plan de San Luis no se consideró suficientemente enérgico y otros caudillos lo modificaron y lo presentaron como Plan de Tacubaya, cuyo contenido respecto a la propiedad de la tierra es más claro y preciso.

El problema agrario en sus diversas modalidades es, en el fondo, la causa fundamental de la que derivan todos los males del País y de sus habitantes, y por eso se ha resuelto que las diversas soluciones de ese problema deben comenzar a ejecutarse y realizarse lo mismo que los demás ideales de la Revolución en el momento mismo en que el triunfo se verifique sin esperar más por motivo alguno, la ejecución de las soluciones del problema agrario, que constituye el mejoramiento económico de los habitantes y el establecimiento definitivo del verdadero progreso.

El descontento en el campo vuelve a adquirir manifestaciones ante el aplazamiento de la Reforma Agraria por el Gobierno Maderista. En 1911 Emiliano Zapata, proclama el Plan de Ayala, cuyo contenido agrario se evidencia en los siguientes párrafos:

Como parte adicional del Plan que invocamos, hace constar: que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los hacendados, - científicos o caciques a la sombra de la tiranía y justicia venal, entrarán en posesión de esos bienes inmuebles, desde luego los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes a estas propiedades, manteniendo a todo trance con las armas en la mano, la mencionada posesión y los usurpadores que se consideren con derecho a ellos lo deduciran ante tribunales especiales que se establezcan al triunfo de la Revolución.

En virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos mexicanos no son dueños del terreno que pisan, sufriendo los horrores de la miseria sin poder mejorar en nada su condición social ni poder dedicarse a la industria o a la agricultura por estar monopolizados en unas cuantas manos las tierras, montes y aguas, por esta causa se expropiarán; previa indemnización de la tercera parte de esos monopolios, a fin de que los pueblos y ciudadanos de México obtengan ejidos, colonias, fundos legales para pueblos o campos de sembradura o de labor y se mejore en todo y para todo la falta de propiedad y bienestar de los mexicanos. Los hacendados, científicos o caciques que se opongan directa o indirectamente al presente Plan se nacionalizaran sus bienes, y las dos terceras partes, que a ellos les corresponda, se destinaran para indemnizaciones de guerra, pensiones para las viudas y huérfanos de las víctimas que sucumbían en la lucha por este Plan. Para ajustar los procedimientos respecto a los bienes antes mencionados, se aplicarán Leyes de desamortización y nacionalización según convenga, pues norma y ejemplo pueden servir las puestas en vigor por el inmortal Juárez a los bienes eclesiásticos.

Este es el primer documento en donde se marca con perfecta claridad, la tendencia que más adelante tendría la legislación agraria que en definitiva adopto la Revolución.

Existe además otro documento importante que se produjo con motivo de la Convención Revolucionaria de Aguascalientes. El primer decreto sobre materia agraria fué emitido por el Coronel Emiliano Zarabia, Gobernador de San Luis Potosí, el 26 de Abril de 1915, como consecuencia de la célebre Ley del 6 de Enero del mismo año, expedida por el primer jefe revolucionario constitucionalista, Venustiano Carranza. Estos documentos tuvieron carácter permanente cuan

-do se incluyeron en la Constitución emanada del Congreso que se reunió en Querétaro, y que fué promulgada el 5 de Febrero de 1917, en el texto del artículo 27.

Posteriormente fueron promulgadas, la Ley de Ejidos del 28 de Diciembre de 1920, durante el Gobierno del General Alvaro Obregón: La Ley de tierras ociosas, el 23 de Junio de 1920, por Adolfo de la Huerta y el Reglamento Agrario, que se publicó el 10 de Abril de 1922.

Los elementos más importantes del artículo 27 Constitucional se refieren a la propiedad de las tierras y aguas y pueden agruparse de la manera siguiente:

- 1.- La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.
- 2.- Los Pueblos, Rancherías y Comunidades que carezcan de tierras y aguas, tendrán derecho a que se les dote de ellas.
- 3.- Los Estados deben dictar Leyes en las cuales se fije la máxima extensión que pueda poseer una sola persona o sociedad mexicana.
- 4.- La pequeña propiedad se protege de una manera especial proclamando siempre su desarrollo.
- 5.- El artículo 27 establece por último, que las riquezas del suelo y del subsuelo pertenecen a la Nación, con el objeto de reglamentar las disposiciones contenidas en el artículo 27, se expidió en el mes de Marzo de 1934 el Código Agrario, que además contiene todas aquellas disposiciones que están relacionadas de una manera directa con el fraccionamiento, distribución y conservación de la tierra.

Aunque en un principio el reparto de tierras se hizo con lentitud, la aplicación de las Leyes Agrarias se ha venido incrementando sobre todo a partir del Gobierno del General Cardenas.

El problema agrario de México, se ha tratado de resolver por medio de dotaciones y restituciones después de la segunda guerra mundial, en México se intenta una política de industrialización,

- basada en la apertura del capital extranjero, que trajo como consecuencia la generación de fuentes de trabajo en las actividades - que se establecieron en las Ciudades más importantes del País.

Por razón natural se generó la migración del campesino a las Ciudades, en una corriente gigantesca de hombres y mujeres, familias enteras, que abandonaron su lugar de origen en busca de mejores oportunidades de trabajo, educación (en particular la superior), de seguridad social y asistencia médica, así de fácil acceso a la cultura y al esparcimiento.

Este fenómeno económico que hizo que las Ciudades crecieran enormemente, creando los grandes centros industriales, tuvo como consecuencia la avalancha de los campesinos que tuvieron que asentarse en los terrenos que rodeaban estos centros de población que pertenecían a los ejidatarios o comuneros (1).

La explosión demográfica alcanzada en el país durante las últimas décadas fué tremenda. El nuestro es uno de los países del mundo con mayor tasa de crecimiento.

Este proceso se ha dado en un marco de fuertes desigualdades regionales. La población y las actividades se han concentrado en muy pocos centros como la Ciudad de México, que es el caso de metropolización más patente, aunque no el único, pues han surgido zonas metropolitanas en distintas partes de la República, tanto por la migración de los campesinos, como por la absorción que hace el núcleo urbano central de las numerosas localidades rurales durante su expansión física. Tales son los casos de Torreón, Orizaba, - - Puebla, Guadalajara y Monterrey (2).

- 1.- Ponencia presentada por el C. Felix Barra García, en el primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia de la tierra, organizado IEPES del PRI.
- 2.- El proceso de urbanización en México, ponencia presentada por el Arq. Luis Unikel, en la reunión Nacional de asentamientos humanos.

BIBLIOGRAFIA

- * Ponencia presentada por el C. Felix Barra García, en el primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia de la tierra, organizado IEPES del PRI.

- * El proceso de urbanización en México, ponencia presentada por el Arq. Luis Unikel, en la reunión nacional de asentamientos humanos.

F U N D O L E G A L

Fundo legal era el terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores, desde la Ley VII, Título VII, Libro IV de la Ley de indios dictada por Felipe II, se ordenó que lo primero que se sacaría al trazar un poblado, serían los solares del pueblo, que no es otra cosa que el casco el Fundo Legal, pues estas denominaciones aparecen en fecha posterior.

En cédula real del 26 de Marzo de 1567, el Virrey Marouéz de Falces, señaló que para el Fundo Legal, deberían ser quinientas varas de terreno hacia los cuatro vientos; la real cédula del 4 de Junio de 1687 aumentó a seiscientas varas la medida, para que los indios vivieran y sembraran sin limitación, ni escases incluso aumentando tal cantidad la vecindad fuere más que ordinaria. Las protestas de los españoles hicieron que la anterior cédula se modificara mediante la cédula real del 12 de Julio de 1695, en que se dispuso que las seiscientas varas se contaran desde el centro de los pueblos, desde la iglesia y no desde la última casa. Esta medida tiene importancia actual en los casos de restitución de ejidos y es la que se toma como verdadera ya que la audiencia de Guadalajara confundió en Fundo Legal con el ejido y señaló la extensión para ambos con la de este último (1).

Los antecedentes antes reseñados nos aportarán un elemento constante sobre el concepto de Fundo Legal, aunque con sensibles variantes en las instituciones modernas. Así permanece el concepto original la idea de que estos terrenos pertenecen al pueblo congregado en un Municipio, representado por su ayuntamiento y están destinados a su fraccionamiento y entrega a los vecinos para construir en ellos su casa habitación. Por efecto de la aplicación de nuestro orden jurídico contemporáneo, dentro de la circunscripción territorial del Municipio, puede existir como realmente ocurre, predios propiedad de particulares del Estado, de la federación y también del Municipio, pues en virtud del artículo 115 de la Constitución Mexicana, estos están dotados de personalidad jurídica, por ende pueden ser titulares de bienes inmuebles.

Si retomamos la idea del Fondo Legal expresado en líneas anteriores como los terrenos pertenecientes al pueblo para la edificación de las viviendas de sus pobladores, resulta que el Fondo Legal está actualmente compuesto ya no por la totalidad de la superficie donde se asienta el caserío esto es, fondo y límites de la Ciudad que no sinónimos, sino que aquel estará compuesto únicamente por el conjunto de los terrenos que haya adquirido el Municipio por cualquier título, bien sea por compra venta o por el ejercicio de la facultad económica coercitiva, al aplicarse en pago de impuestos omitidos.

En suma Fondo Legal, es el conjunto de terrenos propiedad de un Municipio, susceptibles de fraccionarse en solares para enajenarlos a particulares, ubicados dentro del plan regulador de una Ciudad o Villa, o bien de no haberlo, dentro de la circunscripción territorial hasta donde lleguen los servicios públicos fundamentales que preste el ayuntamiento, de carácter urbano y cuyos habitantes en consecuencia son sujetos al pago de impuestos y cooperaciones por tales conceptos. (2)

BIBLIOGRAFIA

* Derecho Mexicano Agrario.- Martha Chavez Padrón.

* Revista CORETT 1975 México Distrito Federal.

LA ZONA URBANA EJIDAL

La Ley Federal de Reforma Agraria y la Urbanización Ejidal. - El Reglamento de las zonas de urbanización de los Ejidos.

La Ley Federal de Reforma Agraria, vino a substituir al anterior Código Agrario del 31 de Diciembre de 1942; fué expedido el 16 de Marzo de 1971 y publicado en el Diario Oficial de la Federación mediados del mes de Abril siguiente. Este ordenamiento legal, aún cuando en concepto de muchos tratadistas y estudiosos de nuestro Derecho Agrario, entre otros el Dr. Lucio Mendieta y Nuñez, el Dr. Guillermo Vázquez Alfaro, dista mucho de constituir el más acabado y perfecto instrumento legislativo tan anhelado por el sector Agrario Nacional, urgidos de una legislación agraria acorde a la compleja problemática de la materia y en armonía con los procesos de transformación política, económica, jurídica y social que supone toda Reforma Agraria, no obstante la Ley de que se trata, constituye un loable esfuerzo legislativo en materia tan trascendental y que debe ser superado con la urgencia que el caso lo requiera

A continuación, pasaremos a analizar cada una de las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Agraria, en materia de urbanización Ejidal.

El artículo 90 de la Ley Federal de Reforma Agraria, dispone que toda resolución presidencial dotatoria de tierras, debe determinar la constitución de la zona urbana ejidal, además dispone que cuando un poblado ejidal se asiente en terrenos ejidales y carezca de Fondo Legal o de zona urbana ejidal, debe dictarse resolución presidencial a efecto de que los terrenos ocupados por el caserío se destinen a zonas de urbanización.

Por lo que toca a la segunda parte del artículo 90 de dicha Ley corresponde la distinción entre el Fondo Legal y Zona Urbana Ejidal.

El artículo 91 de la Ley, contempla la necesidad de que al fijarse la extensión de toda zona de urbanización ejidal se prevea prudentemente su futuro crecimiento y de dichas zonas se constitu-

-yan para satisfacer las necesidades propias de los campesinos y no de poblados o ciudades próximas a los ejidos. Como posteriormente se verá, estimamos que esta disposición resulta insuficiente para frenar el problema, que constituye la absorción de las zonas de urbanización ejidales, sobre todo por las grandes Ciudades limítrofes de dichas zonas.

El artículo 92, dispone que las zonas urbanas ejidales deben deslindarse y fraccionarse, reservándose las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad de acuerdo con los estudios y proyectos aprobados por la Secretaría de la Reforma Agraria.

El artículo 93, contiene importantes disposiciones; en efecto primeramente señala la manera expresa que los ejidatarios tienen derecho a recibir "gratuitamente", un solar en la zona urbana, se establece que el solar urbano ejidal, en cuanto a su extensión superficial, no debe de exceder de 2,500 Mt²., así mismo se autoriza el arrendamiento y la enajenación de los solares excedentes.

En el párrafo segundo, se dispone que el ejidatario que pierda o enajene su solar asignado en la zona de urbanización no tenga derecho a que se le adjudique otro.

Artículo 94.- En él se establece la obligación a los ejidatarios de ocupar su solar urbano y construir.

En el artículo 95, se establece que los contratos de arrendamiento de solares urbanos, así como los de compraventa, deben ser aprobados por la Secretaría de la Reforma Agraria.

En tales condiciones del texto de este artículo se desprende que si bien es cierto que tales contratos debe celebrarlos el "Núcleo de población ejidal" como textualmente se dice, que los ejidatarios, en lo particular, no pueden enajenar ni sujetar a arrendamiento su solar urbano, lo que sólo es admisible tratándose de lotes o solares excedentes que si son materia de venta y de arrendamiento, pero como facultad exclusiva de la asamblea general de ejidatarios, o como se expresa en dicho artículo, del núcleo de población, requiriéndose, como formalidad para el perfeccionamiento de la operación la aprobación correspondiente de la autoridad agraria

El artículo 97 del ordenamiento que se comenta, dispone el respeto de los derechos sobre solares y casas que hayan adquirido personas que no formen parte del ejido, pero siempre y cuando la adquisición sea anterior a la resolución presidencial se entiende dotatoria de ejidos o de creación de nuevo centro de población ejidal.

El artículo 98, sanciona con la pérdida de los derechos posesorios sobre el solar urbano por abandono durante un año consecutivo, tratándose de avercindados y de dos años consecutivos respecto de los ejidatarios.

El artículo 99, dispone que todo solar vacante por falta de heredero o sucesor legal debe volver a la propiedad del núcleo de población para su adjudicación a ejidatarios que pudiesen carecer de solar en la zona de urbanización.

Pero en el reglamento de las zonas urbanas de los ejidos, de que habremos de ocuparnos, se conocerá el procedimiento conforme al cual debe darse cumplimiento éste.

Finalmente, el artículo 100 de la Ley de que se trata, previene la expedición a ejidatarios y a no ejidatarios de certificados de derechos a solar urbano y una vez llenados los requisitos de los demás artículos relativos, la expedición de un título de propiedad.

EL REGLAMENTO DE LAS ZONAS DE URBANIZACION DE LOS EJIDOS

Este reglamento, fué expedido por el presidente Ruz Cortinez y apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación el día - 25 de Mayo de 1954, constando de 17 artículos, más tres transitorios, constituyendo propiamente una reglamentación del articulado relativo a zonas urbanas ejidales, pero en cuanto que las disposiciones del propio reglamento no se contraponen al régimen de propiedad sobre solares urbanos establecidos por ley vigente (Ley Federal de Reforma Agraria), ni las disposiciones ya examinadas, que sobre la materia se trata, este reglamento conserva su vigencia, hasta en tanto no se expida un nuevo reglamento que los derogue expresamente.

En la exposición de motivos del reglamento, se contiene importantes consideraciones en que se fundamenta la necesidad de su expedición; en efecto, se alude primeramente a que la creación de las zonas urbanas en los ejidos, obedece al propósito de agrupar a los campesinos para facilitar la introducción al campo de los servicios públicos indispensables, como base para el progreso del medio rural. Así mismo, se habla del hecho relativo a que algunas zonas de urbanización ejidal se constituyeron sin tomar en consideración las verdaderas necesidades de los campesinos, dándose el caso de expedición de títulos de propiedad sobre los lotes en zonas de urbanización ejidal, a particulares y no a ejidatarios, sin observarse los requisitos legales correspondientes mediante de una asamblea general de ejidatarios y con la consiguiente complicidad de los Comisarios Ejidales, hasta el extremo de privar en sus derechos ilegalmente a ejidatarios. Alócese igualmente al hecho de que por simples disposiciones o indicaciones de los miembros del Comisariado Ejidal se ocuparon terrenos incorporados al régimen de propiedad ejidal, sin la intervención correspondiente de las autoridades agrarias competentes, efectuándose traspasos y ventas de los solares, antes de la expedición de los títulos relativos, llegandose a adjudicar solares a todos los miembros de una familia y dándose el caso de arrendamientos sobre las construcciones, lo que venfa a desvirtuar, la finalidad de la adjudicación del solar, conforme a las modalidades establecidas por la Ley. En el último considerando del Reglamento de que se habla, que por la importancia que representa para este trabajo se transcribe dice "Que a veces con el pretexto de dar zonas de urbanización a algunos poblados cercanos a Ciudades se ha hecho en realidad una ampliación de los Fondos Legales o de zonas urbanas, pagandose cantidades irrisorias a los ejidatarios, con lo que, además de las irregularidades que antes se anotan, se sustrae parte del patrimonio de los ejidatarios al régimen jurídico que los protege, colocandolo como instrumento de especulación inmoral y contraviniendo los postulados que inspiran la Reforma Agraria". Este último considerando transcrito, es perfectamente aplicable a los ejidos o comunidades existentes en el Distrito Federal, se han visto absorbidos por el natural crecimiento de la población capitalina.

Los artículos 10, 20, 30, del reglamento a que venimos aludiendo, constituyen una paráfrasis; respeta el espíritu y letra,-

- de los artículos 90 y 91 de la vigente Ley Federal de Reforma Agraria.

En su artículo 4º, el reglamento establece las normas fundamentales de procedimiento para la integración de las zonas urbanas ejidales, a partir del momento de la expedición de la resolución presidencial constitutiva, lo que obviamente supone dos hipótesis, la primera que en la resolución presidencial dotatoria se haya determinado la constitución de la zona urbana ejidal y, la segunda, cuando careciendo un núcleo de población ejidal de zona urbana y se asienta en terrenos ejidales, vista su conveniente la autoridad competente (Secretaría de la Reforma Agraria), haya dictado resolución presidencial para que los terrenos ocupados por el caserío se destinen a zona de urbanización ejidal.

Las normas de procedimiento a que se alude en el numeral que se indica y que representan los pasos de tramitación sucesivos para su debida integración constituida y a la zona urbana ejidal, se reduce a los siguiente.

- a) Trabajos técnicos que comprenden el deslinde y el amojonamiento del terreno que se habrá de destinar para zona urbana, incluyendo el levantamiento del plano, así como la proyección del trazo del poblado y la lotificación del terreno en solares.
- b) Avalúo de los terrenos que habrán de integrar la zona urbana y que debe ser precisamente avalúo comercial, que debe practicar la Dirección General de Avalúos, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, siendo necesaria tal diligencia para la determinación del precio que deba pagar los solares quienes no sean ejidatarios.
- c) Sorteo de los solares en Asamblea General de ejidatarios, circunstancia de que el hecho de salir agraciado en dicho sorteo, no faculta para que el interesado tome posesión del solar, lo que solamente ocurre al tiempo de ejecutarse la resolución presidencial de solares en la zona urbana.
- d) Practicados los anteriores trabajos y diligencias, pasan a estudio del cuerpo consultivo agrario para la emisión del dictamen correspondiente y de ser positivo, se procede a -

- la elaboración de un proyecto de fallo presidencial de adjudicación de solares que al ser firmado por el titular del poder Ejecutivo Federal, constituye resolución presidencial que da por terminado el procedimiento de que se habla.

El artículo 5°, del propio reglamento, se refiere a la ejecución de las resoluciones presidenciales de adjudicación de solares urbanos, que consiste en la entrega material de sus lotes a los beneficiarios juntamente con su certificado de derecho a solar.

El artículo 6°, se establece la obligación a la Secretaría de realizar periódicamente inspecciones en las zonas de urbanización ejidal para comprobar la situación que guarden; esto es, si se han respetado las superficies destinadas al servicio público, si los solares conservan subdivisiones originales, si se han construido en ello y si están en posesión de sus legítimos adjudicatarios y cual sea la condición similar de los solares vacantes.

Los artículos 7°, 8° y 9°, disponen respectivamente, que las inspecciones de que habla el artículo anterior deben practicarse - cuando menos uno cada cuatro años, tratase de ejidatarios o no ejidatarios que como consecuencia de dichas inspecciones la autoridad agraria este en condiciones de tomar las medidas necesarias: impedir la invasión de los terrenos destinados a servicios públicos, impedir el monopolio de solares y tramitar la pérdida de derechos - cuando proceda y, finalmente, refiriéndose al artículo 9°, se establece que con los resultados de las inspecciones practicadas al transcurrir cuatro años desde la ejecución de la resolución presidencial y con la opinión del cuerpo consultivo agrario. El Secretario de la Reforma Agraria, debe dar cuenta al Presidente de la República para que dicte su resolución ordenando la expedición de títulos de propiedad a los tenedores de certificados de derecho a solar urbano que haya cumplido con los requisitos legales correspondientes.

El artículo 10°, prohíbe la expedición de títulos de propiedad al mismo tiempo que se dicte la resolución presidencial que adjudique los solares. Sobre el particular se considera inequitativo el trato que la Ley da por igual a ejidatarios y a ciudadanos en cuanto a los requisitos que fija; pues pensamos que el ejidatario bien

- podría expedirsele su título de propiedad al terminar de construir su solar adjudicado y comprobar que lo ocupa personalmente; pues no parece justo que tenga que esperar cuatro años, como condición para que se le expida su título de propiedad, si tal plazo resulta haberse impuesto, al parecer, teniéndose a la vista la situación de los avecindados beneficiarios de un solar en la zona de urbanización, ne cesariamente sujeto a contrato de compra-venta.

El artículo 11°, Previene la nulidad de los actos jurídicos que hayan tenido por objeto ceder o transmitir total o parcialmente los derechos sobre los solares urbanos, cuando tales actos se hayan realizado antes de la expedición del título de propiedad, pero con la disposición del artículo 92 de la Ley Federal de Reforma Agraria, resulta que la enajenación total o parcial de los solares urbanos es improcedente antes y después de la expedición del título de propiedad en virtud de que el solar en la zona urbana ejidal, constituye un patrimonio familiar, cuya enajenación, en todo caso requerirá formalidades específicas, por tanto, dicho artículo décimo primero del Reglamento, debe considerarse derogado en cuanto a la parte final que tácitamente admite la enajenación de los solares después de adquirido el título de propiedad.

El artículo 12°, establece la nulidad de pleno derecho de actos o resoluciones de las asambleas generales de ejidatarios, de los comisariados ejidales y de cualquier otra autoridad local que hayan tenido por objeto privar de los derechos sobre el solar urbano a quienes hayan sido legalmente reconocidos como poseedores, o que hayan tenido por objeto privar de los derechos sobre el solar urbano a quienes hayan sido legalmente reconocidos como poseedores, o que hayan tenido por objeto disponer de los solares excedentes sin la aprobación de la autoridad competente.

El artículo 13°, del reglamento que se estudia, dispone que --- cuando en una zona urbana ejidal esten organizadas las autoridades municipales a éstos corresponde el control de los servicios públicos, ello resulta en consecuencia con la expedición de motivos del propio reglamento, una de cuyas finalidades, según se expreso con anterioridad, consiste en facilitar la ministración de los servicios públicos al campo para promover el progreso en el medio rural, por otra parte, es evidente la conveniencia de tal disposición, en cuanto que tiende a evitar un enfrentamiento entre las autoridades municipales y los ---

- de los núcleos de población, reconociendo el papel de auxiliares de la administración pública, de controlar y ministrar los servicios públicos

El artículo 14°, precisa que la obligación de habilitar el solar se cumple, cuando el interesado vive en él, de modo normal, como avecindado en el lugar.

El artículo 15°, se encuentra en armonía con el artículo 98 - de la Ley Federal de Reforma Agraria, que alude a la pérdida de los derechos sobre el solar urbano, cuando el interesado abandona su solar, debiendo aclararse que, si bien en el artículo 182 tal sanción se imponía indistintamente a ejidatarios y avecindados, cuando abandonasen su solar durante un año consecutivo; en el artículo 98 de la Ley vigente, se fija como causal de pérdida de derechos el abandono por un año consecutivo para avecindados y por dos años consecutivos para ejidatarios, lo que resulta más equitativo. En esas condiciones, el artículo 15° del Reglamento de que se habla, alude a la privación de los derechos de posesión sobre el solar urbano, antes de adquirir el pleno dominio sobre el solar, debiendo por lo tanto corregirse que tal privación resulta improcedente cuando haya expedido ya el título de propiedad.

El artículo que se comenta, pues enumera las siguientes causas de privación de los derechos "posesorios" de que se trata.

- a) Cuando no se pague en la forma convenida el precio especificado, con la clara referencia a los ejidatarios.
- b) Cuando se abandone por más de un año, aún cuando de conformidad con las disposiciones legales vigentes debe entenderse abandono de un año consecutivo respecto de avecindados y de dos años consecutivos respecto de ejidatarios, como se dijo con anterioridad.
- c) Cuando transcurridos cuatro años no se haya realizado la construcción. Refiriéndose indistintamente a ejidatarios y a avecindados y finalmente.
- d) Cuando se haya incurrido en acaparamiento de solares ya sea directamente o por medio de interpósitas personas.

LO QUE SE APLICA A EJIDATARIOS Y A NO EJIDATARIOS

El artículo 16°, se refiere, de manera expresa, a que la privación o pérdida de derechos, debe ser decretada por el Presidente de la República, previo procedimiento, que se asimila al juicio - privativo de derechos agrarios, pero como tal disposición se recoge en la Ley vigente sobre la materia y como el Reglamento no se - contrapone a la propia Ley, continua vigente, salvo las circunstancias de que con la nueva jurisdicción que la Ley Federal de Reforma Agraria, atribuye a las comisiones agrarias mixtas, corresponde a estas iniciar el procedimiento de privación de derechos agrarios y por lo tanto, también les corresponde iniciar el procedimiento, en relación con la privación y pérdida de derechos de posesión sobre el solar ubicado en la zona urbana ejidal, cuando ocurren los causas señalados en las cuatro fracciones del artículo décimo quinto del Reglamento que se comenta

Finalmente el artículo décimo séptimo del Reglamento de las zonas de urbanización de los ejidos, habla de que las autoridades agrarias "consignaran" a empleados y a campesinos que incurran en falsedad, alterando dolosamente hechos y documentos, con el propósito de reconocer o desconocer, ilegalmente, derechos sobre solares urbanos.

DIFERENTES FORMAS DE OCUPACION DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES

La problemática agraria, está vislumbrando el surgimiento de una nueva forma de Tenencia de la Tierra Ejidal y Comunal.

La detección de predios agrícolas para fines de habitación urbana, o sea la proliferación excesiva de las zonas de urbanización ejidal, que sin serlo legalmente, de hecho existen.

Las personas carentes de un lugar donde asentarse en las grandes Ciudades, ya sea por la falta de predios particulares o por las excesivas rentas de los mismos, recurren a los terrenos de siembra para hacerlo; por lo anterior estamos afirmando que el ejido es generador de los asentamientos humanos irregulares, ya que las Ciudades no contaban con las reservas territoriales suficientes y las tierras de los ejidos circundantes a las grandes urbes fueron ocupadas para establecer viviendas.

Las invasiones a los ejidos para fines urbanos se presenta como un fenómeno natural incontrolado, sin ninguna vigilancia de las autoridades agrarias, sin mediar alguna autorización lícita para ocupar los predios; en fin fuera de todo orden y legalidad, así los terrenos ejidales van siendo ocupados, en ocasiones con la sanción de la Asamblea General de ejidatarios, o sin ella, en algunos casos porque se trataba de familiares o amigos y en otros, porque aún no siéndolo, se fué solidario con familias de precaria situación económica. El ejido primero recibiendo avocindados en lo que fué la zona urbana y cuando esta se agota, los asentamientos se inician en las distintas parcelas, provocando con todo ello el fenómeno de la irregularidad y del crecimiento anárquico. Otra de las formas en que se realizan los asentamientos humanos irregulares en tierras ejidales o comunales es, por venta y compra ilícitas de pequeñas o grandes superficies, (por los líderes de los campesinos y con la complacencia de estos).

Los fenómenos expuestos en este capítulo explican las causas por las cuales más de un millón y medio de familias, confrontan en México problemas de irregularidad en sus viviendas. (1)

1.- Ponencia presentada por el C. Felix Barra García, en el primer

- seminario para el estudio de la Regularización de la tenencia de la tierra, organizado por el Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales del PRI.

CAPITULO II

INSTITUCIONES QUE SE CREAN PARA LA REGULARIZACION EN EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

LA OFICINA DE COLONIAS POPULARES

Fué creada por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, Lic. Javier Rojo Gómez el 13 de Mayo de 1941.

Había venido figurando hasta este año como Mesa, después la elevaron al rango de Sección dependiendo de la Oficina de Cooperación de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal y se rige de acuerdo a los siguientes instrumentos jurídicos:

- a) Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, publicada en Diario Oficial el 31 de Diciembre de 1941.

En lo que compete en el artículo 22, que dice son funciones del Departamento del Distrito Federal, en su inciso V, fracción.

- 1.- Llevar a cabo las expropiaciones por causa de utilidad pública en los términos de Ley.
- 2.- En general, proveer en la esfera administrativa al mejor desempeño de las funciones consignadas en este capítulo y de las que llegasen a encomendarles, así como el mejoramiento de la comunidad y del medio urbano, para la cual el Departamento del Distrito Federal, tendrá la facultad permanente de expedir los reglamentos, circulares o acuerdos que tiendan a las más eficaz realización de estos fines.

Por acuerdo del C. Jefe del Departamento de fecha 13 de Mayo de 1941 por medio del cual crea la Oficina de Colonias Populares - dice:

C. Oficial Mayor.

Tanto porque las disposiciones de la Nueva Ley de Cooperación

- a aumentado de manera sensible las labores de ese ramo, con tendencia a incrementarse todavía más para el futuro, cuanto porque los asuntos relativos a las Colonias que están encomendadas a la Oficina de Cooperación dependiente de la Tesorería del Distrito Federal ameritan una especial atención; conviene crear desde luego una Oficina que se encargue exclusivamente de atender los asuntos de Colonias en cuya formación y desarrollo a intervenido o interviene el Departamento, dependencia que con el nombre de "Oficinas Populares" quedará a cargo del C. Ing. Victor José Moya, quien con el mismo nombramiento que actualmente tiene, acordará con el suscrito, con Usted y con el C. Director General de Obras Públicas, el C. Ing. Manuel Calderón de Palacio, que hasta ahora ha tenido encomendada la Oficina adscrita a la Comisión Mixta de Planificación, con el carácter que señala el nombramiento que se le tiene expedido se hará cargo de la Oficina de Cooperación, una vez que se hayan segregado de la misma los asuntos relativos a Colonias y firmará la documentación relativa como Jefe de dicha Oficina, acordando directamente con el C. Tesorero del Distrito Federal y con el C. Director General de Obras Públicas.

El personal que actualmente presta servicios en la Oficina de Cooperación, deberá dividirse en dos grupos y en la forma más adecuada del caso, quedando uno a cargo del Ing. Calderón de Palacio y el otro al Ing. Victor José Moya, para formar la nueva Oficina de Colonias.

Sírvase Usted disponer lo que proceda para que se de cumplimiento desde luego al presente acuerdo, haciendo las modificaciones del caso a todas las dependencias del Departamento, que deban quedar enteradas de la formación de la nueva Oficina de Colonias.-

(1)

A T E N T A M E N T E

LIC. JAVIER ROJO GOMEZ

Reglamento de asociaciones del 14 de Mayo de 1941 Manuel Avila Camacho, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes salud:

- Que con fundamento en los artículos 21, 24 fracciones II, IX, - XXXVIII, y 7 transitorio de la Ley Orgánica del Distrito y Territorios Federales y.

CONSIDERANDO

Que el número de Colonias en la Ciudad de México y sus contornos ha venido aumentando en los últimos años de una manera inusitada, por el afán muy justificado de llegar a poseer una casa propia.

Que por toda regla general los vecinos de las Colonias de reciente formación han adoptado la práctica de fundar Uniones, juntas y otros organismos para la defensa de sus derechos, para ayudarse mutuamente y para otros fines que aumentan la ayuda de las autoridades; pero que no siempre estas agrupaciones cumplen tan loable finalidad, sino que con frecuencia se convierten, como la experiencia lo ha demostrado, en instrumento de especulación y abuso en perjuicios de los mismos colonos, o cuando menos no llenan satisfactoriamente su objeto y se estorban a veces unas a otras o se exceden en sus funciones;

Que el Departamento del Distrito Federal, existe la Oficina de Cooperación, entre cuyas atribuciones se comprende de la organización y fomento de esta clase de Colonias, así como la de servicios públicos que les son indispensables, por lo que, sin menos cabo de actividades de los grupos que en ellas se forman con fines ilícitos al principio expresados, la autoridad debe intervenir en dichas actividades por conducto de la Oficina que se menciona, por ser la más indicada en el caso; que conforme a la Ley Orgánica del Distrito y de los territorios Federales, el Departamento del Distrito Federal, tiene a su cargo la solución del problema de abaratar las habitaciones, por lo que procede reglamentar esta función del propio Departamento, he tenido a bien dictar el siguiente.

REGLAMENTO DE ASOCIACIONES PRO-MEJORAMIENTO DE LAS COLONIAS DEL DISTRITO FEDERAL

ARTICULO 1º.- Toda clase de organizaciones que persigan la -

- agrupación de los vecinos o habitantes de una Colonia, dentro del Distrito Federal, para la defensa de sus derechos para el mejoramiento de la urbanización o de los servicios públicos, para la fundación de nuevas Colonias o para cualquier otro fin lícito de beneficio colectivo que se relacione con la habitación o la vida en las Colonias, deberá constituirse en Asociaciones pro-mejoramiento de las Colonias, con arreglo a las prevenciones del presente Reglamento.

ARTICULO 2º.- Las Asociaciones a que se refiere el artículo presente tendrán personalidad jurídica y serán constituidas con arreglo a las normas que fijan los artículos 25, fracción VI y 2670 a 2680 del Código Civil.

ARTICULO 3º.- La Constitución de esta clase de Asociaciones só lo podrá ser acordada mediante Asamblea en la que estén presentes - cuando menos 75% de los Jefes o cabezas de familias que habiten en la Colonia de que se trate, la cual deberá ser convocada oficialmente por el Departamento del Distrito Federal, a solicitud de un número no menor del 20% de los vecinos, publicandose la convocatoria en el órgano de prensa del propio Departamento, si lo hubiese y de los principales periódicos de la Capital. Cuando se trate de la creación de nuevas Colonias, se necesita la concurrencia, por lo menos de 200 Jefes de familia.

ARTICULO 4º.- Las Asociaciones a que se refiere este Reglamento estarán regidas por un comité directivo que constará de un número siempre impar de colonos, que no podrá ser menor de tres ni mayor de nueve, debiendo uno de ellos tener la calidad de Presidente, el cual tendrá representación legal de la Asociación.

ARTICULO 5º.- Uno de los componentes del Comité Directivo tendrá a su cargo la Secretaría de la Asociación y llevará un libro de actas autorizadas por el Departamento del Distrito Federal.

ARTICULO 6º.- Además de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, las Asociaciones de que trata este Reglamento tendrán que registrarse en la Oficina de Gobierno y Trabajo de la misma dependencia y en la Oficina de Cooperación, la cual tendrá al efecto un libro en el que se anoten todas las particularidades que

- se juzguen necesarias relativos a cada Asociación.

ARTICULO 7°.- En la Asamblea en que se acuerde la constitución de una Asociación conforme a las disposiciones de este Reglamento, deberá intervenir un Representante del Departamento del Distrito Federal, el cual estará obligado a cerciorarse de que en la formación de aquella se satisfacen todos los requisitos legales y en especial los que establecen este Reglamento.

ARTICULO 8°.- Solamente podrá funcionar una Asociación en cada Colonia y no podrá intervenir en los asuntos relacionados con otra u otras Colonias.

ARTICULO 9°.- Se reputará ilegal la existencia de cualquier otra Agrupación no autorizada por el Departamento del Distrito Federal, que pretenda realizar los mismos fines a que están destinados las Asociaciones de que habla este Reglamento o que puedan convertirse en instrumentos de explotación o de abuso en perjuicio de los Colonos, por considerarse que constituye un perjuicio social el funcionamiento de organismos que estorben o interfieran en de las Asociaciones debidamente autorizadas.

ARTICULO 10°.- Cualquier Agrupación que funcione o se constituya sin la autorización necesaria, será inmediatamente disuelta, procediéndose a su liquidación mediante un interventor que nombre el Departamento del Distrito Federal, debiendo denunciarse ante las autoridades competentes a todas aquellas personas que hubieren incurrido en alguna responsabilidad o delito.

ARTICULO 11°.- Las Asociaciones autorizadas por el presente Reglamento no estarán facultados para cobrar cuotas o cooperaciones de ninguna especie a los Colonos, sólo el Departamento del Distrito Federal, será el facultado para cobrar a los Colonos las cuotas que por concepto de cooperación señalan las Leyes y aquellas que correspondan al precio de los terrenos que les venda el propio Departamento.

ARTICULO 12°.- Ninguna obra podrá emprenderse en las Colonias, sin que el proyecto y presupuesto respectivo hayan sido aprobados por la Dirección de Obras Públicas y por la Oficina de Cooperación.

ARTICULO 13°.- Cuando para la realización de alguna obra se necesite alguna aportación o ayuda de parte del Departamento del Distrito Federal, la tramitación respectiva se hará por conducto de la Oficina de Cooperación.

ARTICULO 14°.- Siempre que de conformidad con el artículo 11° de este Reglamento tengan los Colonos que hacer entregas en numerario los fondos deberán depositarse en las cajas de Tesorería en donde serán guardados hasta que se les de la aplicación a que estén destinados, debiéndose llevar una cuenta detallada para cada Asociación. Estos servicios serán gratuitos.

ARTICULO 15°.- El Departamento del Distrito Federal levantará un padrón de habitantes de cada Colonia en el que se exprese quienes tienen calidad de Jefes o cabezas de familia, a fin de expedir boletas de empadronamiento, también intervendrá la Oficina de Cooperación en la celebración de Contratos de Compra-venta y en la expedición de Títulos de propiedad, respecto de los terrenos que pertenezcan al Departamento del Distrito Federal, por haberlos expropiado, para entregarlos a los Colonos.

ARTICULO 16°.- Al adquirir un lote o terreno que pertenezca al Departamento del Distrito Federal, todo Colono se obliga a constituir con el patrimonio de familia, con arreglo al Título XII, Capítulo Único, del Libro primero del Código Civil, y sin la aceptación de este requisito, no podrá ser enajenado el lote o terreno. La misma obligación tendrán los Colonos cuando así se determine en los estatutos de las Asociaciones, aún cuando los terrenos que adquieran o hubiesen adquirido no hayan pertenecido al Departamento del Distrito Federal.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Este Reglamento surtirá sus efectos cinco días después de su publicación en el Diario Oficial.

ARTICULO SEGUNDO.- Se concede a las agrupaciones u organismos que existen actualmente en la Colonias del Distrito Federal, un pla

-zo de noventa días, a partir de la vigencia de este Reglamento, para que constituyan y ajusten su funcionamiento de conformidad con las prescripciones del mismo.

El cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Reglamento en la residencia del Poder Ejecutivo a los 14 días del mes de Marzo de mil novecientos cuarenta y uno- Manuel Avila Camacho- Rd -brica- cumplase- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, - - Javier Rojo Gómez

DECRETO PARA EL FOMENTO Y MEJORIA DE LAS HABITACIONES PARA CASAS POBRES Y DE LA PEQUEÑA IRRIGACION Y MEJORAMIENTO DE LOS SUELOS DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA DE JUNIO DE 1943.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice:

Estados Unidos Mexicanos.- Presidente de la República, Manuel Avila Camacho. Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes salud.

Que en uso de las facultades extraordinarias que me fueron concedidas por el H. Congreso de la Unión por decreto del primero de Junio de 1942, para legislar en las diversas ramas de la Administración Pública, y considerando.- que es de urgente necesidad Nacional elevar las condiciones de vida de la población y fundamentalmente en sus aspectos económicos, morales, educacionales y de higiene, con objeto de incorporar a la gran masa que por razón de lo escaso de sus recursos y de su condición general de vida, constituye un sector social desvinculado de los demás sectores que ya han logrado una vida superior, considerando que esto es tanto más importante si se toma en cuenta que un país sólo puede prosperar con seguridad, si todos los hombres y las mujeres son un factor de progreso, por que al esforzarse para vivir una vida personal elevada, también elevan las condiciones generales de la Nación.

Considerando.- que desgraciadamente una gran parte de la población del país ha venido actuando con un lamentable conformismo res-

-pecto de su situación precaria en que vive, sin desarrollar esfuerzos considerables para adquirir una situación mejor y, por lo tanto, es conveniente que se despierten aspiraciones, entusiasmo y fe en la lucha por alcanzar un nivel de vida mejor, pues sin desconocer las limitaciones que les impone su falta de recursos, es perfectamente posible obtener mejores condiciones con el esfuerzo particular de ellos y el apoyo del Gobierno:

Considerando.- que si logra ese propósito se pueden sumar eficazmente los esfuerzos y recursos de los particulares a la acción decidida del Gobierno para desarrollar un programa constructivo y de aliento en beneficio de quienes más lo necesiten:

Considerando.- que si se tiene éxito en un ensayo de esta naturaleza, por lo menos, en el Distrito Federal, se puede aplicar en el resto del país, asegurando una acción de incalculables beneficios para la República, y procederse después con igual criterio adelantando la solución de todos y cada uno de los demás problemas que la afecten:

Considerando.- que no obstante que se hace necesario impulsar todas las actividades del Pueblo para resolver los múltiples problemas que lo afectan, es prudente tratar de resolverlos en forma paulatina, tomando por ahora dos cuestiones principales, que se refieren a la mejor habitación y al impulso que debe darse a la producción agrícola, como fuente de recursos económicos para los particulares que trabajan la tierra y para lograr mejor establecimiento a la población en general en estos momentos de emergencia; por las consideraciones espuestas y con fundamento en los artículos 4 y 5 del Decreto del 1° de Junio de 1942, al principio citado, he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO

ARTICULO 1°.- Se declara de utilidad pública, el fomento y mejora de las habitaciones para las clases pobres, igualmente se declara de utilidad pública el fomento de la irrigación y mejoramiento de los suelos en el Distrito Federal.

ARTICULO 2°.- El Departamento del Distrito Federal procederá a estudiar los tipos de construcción de casas para habitación que reúnan los requisitos indispensables de higiene y comodidad y cuyo precio sea el más bajo posible, para que estén al alcance de las clases necesitadas del Distrito Federal.

ARTICULO 3°.- Para los fines que se indican en el artículo anterior, los tipos de construcción de casa habitación se dividirán en dos grandes clases: Una para las zonas urbanas y otra para los centros de población rural.

ARTICULO 4°.- El Departamento del Distrito Federal dividirá en zonas apropiadas las diversas Colonias urbanas, procurando que formen Unidades homogéneas, no sólo por las clases sociales que las habitan, sino también por las condiciones del terreno, estilo arquitectónico que más convenga y demás características que se consideren necesarias y determinará el tipo de habitación que debe existir en cada zona.

ARTICULO 5°.- El Departamento del Distrito Federal sólo aprobará el establecimiento de nuevas Colonias urbanas para las clases pobres, si concurren las circunstancias siguientes:

- I.- Que en una distancia de un kilómetro del perímetro de la zona, donde se pretende establecer la nueva Colonia, no exista otro del mismo tipo, salvo el caso de que esta última Colonia no tenga lotes vacíos o los que tuviere, no excedan del 5% del total de lotes en que hubiese sido dividida.
- II.- Que los predios que se señalen para la creación de la Colonia, no estén situados en zonas consideradas como industriales, de acuerdo con la Ley de zonificación del Distrito Federal.

III.- Que la Colonia pueda establecerse sin perjuicio de la planificación general de la Ciudad y que las calles y servicios públicos de ésta puedan ligarse con los de aquella - sin grandes dificultades y sin perjuicio para la eficacia de dichos servicios.

IV.- Que los colonos se comprometan a construir sus casas de acuerdo con las especificaciones a que se refiere el artículo 4° de este Decreto y den garantía suficiente para cumplir esta obligación.

ARTICULO 6°.- Tratándose de centros de población rural, también se establezcan unidades homogéneas en los términos del artículo 4° con el fin de facilitar la aplicación de las disposiciones de este ordenamiento.

ARTICULO 7°.- Cuando, por lo menos, el 80% de los habitantes de los centros urbanos y rurales a que se refiere este Decreto, hayan construido sus casas o a juicio del Jefe del Departamento del Distrito Federal, sus propietarios hayan dado la suficiente garantía de que lo harán de acuerdo con las especificaciones que marca este propio ordenamiento, la citada Dependencia proporcionará en forma gratuita, los siguientes servicios:

- a) De agua potable
- b) Drenaje, si el núcleo de población está ligado inmediatamente con centros urbanos de importancia, o si es aislado, que por lo menos cuente con cincuenta casas habitación.
- c) Pavimento, si por la importancia o situación del núcleo de población así se requieren;
- d) Alumbrado público;
- e) Escuela, si esta es indispensable;
- f) Parques y campos deportivos, en la medida que estos sean indispensables;
- g) Línea de transportes públicos;
- h) Servicio de policía;
- i) Servicio de limpia.

ARTICULO 8°.- A todos los centros de población urbana o rural, que cumplan con lo establecido por este Decreto, se les eximirá del pago impuestos por un periodo no menor de seis años. A juicio del Jefe del Departamento del Distrito Federal, se otórgará ese beneficio por tiempo mayor que el señalado o será extensivo a los que, sin sujetarse precisamente a los tipos de habitación señalados por las autoridades, construyan con especificaciones superiores, por lo que respecta al impuesto, el propietario pagará sólo lo correspondiente al terreno.

ARTICULO 9°.- El Departamento del Distrito Federal, ayudará a gestionar ante las Instituciones de Crédito, a petición de los interesados, el financiamiento de las construcciones, intervendrá igualmente, cuando los interesados sean trabajadores asalariados, para obtener de los patronos respectivos, su cooperación en las edificaciones.

ARTICULO 10°.- Además de los beneficios que se consignan en los artículos anteriores, el Departamento del Distrito Federal, llevará a cabo, sin costo alguno para los interesados a que se refiere el artículo 7°, la planificación, los alineamientos, la colocación de números oficiales y el otorgamiento de las licencias de construcción.

ARTICULO 11°.- Cuando el 80% de los habitantes a que se refiere el artículo 7°, esté gozando de la prerrogativas que se concede este Decreto, a los remisos se les sancionará en la siguiente forma:

- a) Se les cobrará el importe de las obras públicas que haya realizado el Departamento del Distrito Federal, en la proporción que marque la Ley de cooperación que este en vigor.
- b) Pagaran los impuestos prediales sobre el valor de la tierra y la construcción, sin gozar del beneficio de la cuota mínima que la Ley de Hacienda actual concede para los predios cuyo valor no llegue a \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M/N).
- c) El Departamento del Distrito Federal podrá expropiar los terrenos de quienes se hubiesen negado a cumplir este Decreto, a efecto de entregarlos a los colonos necesitados o dispues

-tos a construir sus casas en la forma y términos a que este mismo Decreto se refiere.

ARTICULO 12°.- Los centros urbanos y rurales que no satisfagan las disposiciones del presente Decreto en el porcentaje que el mismo señala, estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- a) No les serán proporcionados, gratuitamente, los servicios - que se refiere el artículo 7°.
- b) Pagaran sus impuestos en las condiciones ordinarias que mar que la Ley de Hacienda en vigor; sin gozar del beneficio de la cuota mínima que la misma establece para predios con valor inferior de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 M/N).
- c) Para el efecto que los remisos paguen su impuesto en la for ma que se refiere la fracción anterior, el catastro procede rá desde luego a valuar con exactitud los predios de que se trate.

ARTICULO 13°.- Sólo gozarán de los beneficios que otorga este Decreto, los propietarios de las construcciones que no tengan una - capital mayor de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M/N).

ARTICULO 14°.- A las Colonias urbanas ya establecidas y a los centros de población rural que deseen acogerse a los beneficios de este Decreto, se les fijará un plazo prudente, no menor de diecio - cho meses, para que los habitantes de ellas transformen sus habita - ciones de acuerdo con las especificaciones que para cada una de - - ellas se les señalen.

ARTICULO 15°.- Las Colonias que hasta la fecha hayan recibido en beneficio de ejecución de obras públicas o que esten en proceso de construcción o sujetas a la Ley de cooperación seguirán cubriendo sus cuotas hasta completar las que por ese concepto les corres - pondan.

ARTICULO 16°.- El Departamento del Distrito Federal formulará y desarrollará un programa de irrigación y mejoramiento de las tie - rras tendientes a aumentar la producción y para mejorar las condi - ciones económicas de quienes cultiven el suelo.

ARTICULO 17°.- Para ejecutar el programa a que se refiere el artículo anterior, en el Distrito Federal, este se dividirá en cinco grandes zonas, cuya extensión fijará el Departamento, los que a su vez se subdividirán en distintas unidades de riego, tomando en consideración:

- I.- La Población rural.
- II.- La calidad de las tierras.
- III.- Clases de cultivo apropiados;
- IV.- Mercados; y
- V.- Todos aquellos factores que estén íntimamente ligados con la producción agrícola.

ARTICULO 18°.- Una vez dividido el territorio del Distrito Federal en la forma establecida en el artículo anterior, se organizará a los agricultores, ejidatarios y pequeños propietarios, en sociedades autorizadas por la Ley o por lo menos en grupos que trabajen armónicamente, para facilitar la aplicación de la técnica agrícola.

ARTICULO 19°.- El Departamento del Distrito Federal, de acuerdo con los grupos o sociedades que se formen en virtud del artículo antes citado, estudiarán los distintos problemas agrícolas que afectan a las Unidades correspondientes, ya sean de irrigación, drenaje o bonificación de suelos, a fin de determinar los trabajos y obras que haya necesidad de ejecutar en cada una de ellas, como perforación de pozos, construcciones de presas, desviación de corrientes, construcciones de drenajes abiertos o cerrados, etc., a efecto de hacerlos más productivos.

ARTICULO 20°.- Realizados los estudios a que se refiere la disposición que antecede, se firmarán convenios con los agricultores de cada Unidad para llevar a cabo las obras de riego que se aprueben, las que serán cubiertas en un sesenta por ciento por el Gobierno y un cuarenta por ciento por los interesados, procurando que a éstos se les tome preferentemente como aportación, el trabajo manual que puedan aportar.

ARTICULO 21°.- Aprobados los proyectos de las obras de irrigación necesarios, el Departamento del Distrito Federal procederá a -

- su inmediata ejecución para tal efecto, los agricultores de cada Unidad agrícola en que se lleven a cabo obras de esta naturaleza, -- acreditarán a un representante para que junto con el que designe el propio Departamento, dirigirán la parte administrativa y financiera. El aspecto técnico quedará encomendado exclusivamente a la dependencia citada.

ARTICULO 22 °.- Los proyectos, especificaciones y presupuestos de la obra, deberán ser aprobados tanto por el Departamento del Distrito Federal como por la mayoría de los componentes de cada unidad.

ARTICULO 23°.- Una vez determinadas las obras de irrigación el Departamento del Distrito Federal, las entregará para su aprovechamiento gratuito a los beneficiados. Los gastos de conservación de las obras serán por cuenta de los usuarios, pero el mismo Departamento se reserva el derecho de exigir que se ejecuten los trabajos que tiendan a tal objeto o de ejecutarlos por cuenta de los interesados, si estos no los realizan oportunamente.

ARTICULO 24°.- Cuando los ejidatarios usuarios de una Unidad agrícola estimen necesaria la adquisición de maquinaria e implementos agrícolas para el cultivo de sus tierras, previa aprobación del Jefe del Departamento del Distrito Federal, esta, se adquirirá de acuerdo con las prevenciones de los acuerdos número 71 del 15 de Diciembre de 1940 y 880 del 9 de Abril de 1941 tratándose de pequeños propietarios, las aportaciones se harán en la proporción de un 50% por los pequeños propietarios.

ARTICULO 25°.- Los integrantes de una zona agrícola que se sometan a las disposiciones de este Decreto, tendrán los siguientes beneficios adicionales:

- I.- Serán exceptuados del pago de impuesto predial por un periodo no menor de cinco años, contados a partir de la fecha en que se hayan terminado las obras de riego o los trabajos de bonificación de tierras de que se trate.
- II.- El Departamento del Distrito Federal, los dotará de las vías de comunicación adecuadas para cada región.

- III.- Les proporcionará gratuitamente la dirección técnica para sus cultivos, cuando así lo soliciten.
- IV.- Les donará oportunamente de las especies de árboles frutales o de ornato que el propio Departamento cultive en sus viveros.
- V.- El Departamento del Distrito Federal, procurará facilitarles, a los precios más bajos posibles, los abonos producidos con las basuras que genere.
- VI.- Se les desinfectará gratuitamente las semillas necesarias para sus cultivos.
- VII.- Para evitar las ventas al tiempo, el Departamento del Distrito Federal, gestionará en las Instituciones de crédito, a solicitud de los interesados, la pignoración de sus productos y que se les concedan créditos de refacción, habilitación y avío.

ARTICULO 26°.- Los integrantes de una Unidad agrícola gozarán de los beneficios contenidos en esta Ley, si llenan los siguientes requisitos:

- I.- No tener capital mayor de \$10,000.00 (diez mil pesos ---- 00/100 M/N).
- II.- Obedecer las orientaciones de carácter técnico que les - marque la Secretaría de Agricultura y Fomento del Departamento del Distrito Federal, de acuerdo con el Reglamento de esta Ley y en especial, que para cada una de estas unidades agrícolas formulará el propio Departamento del Distrito Federal.

TRANSITORIO

ARTICULO UNICO.- Esta Ley entrará en vigor, tres días después de su publicación en el "Diario Oficial", de la Federación.

Dado en la residencia del poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México Distrito Federal, a los dieciocho días del mes de -

- Junio de mil novecientos cuarenta y tres - Manuel Avila Camacho - Róbrica.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Javier - - Rojo Gómez Róbrica.- Lic. Miguel Alemán Secretario de Gobierno.-Pre sente.

DECRETO QUE ADICIONA AL ARTICULO 30 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, DE FECHA 4 DE AGOSTO DE 1944 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL 26 DE AGOSTO DE 1944 MANUEL AVILA CAMACHO.- PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS, A SUS HABITANTES SALUD.

Que el uso de las facultades que me confiere el artículo 5° - del Decreto de primero de Junio de 1942: y

CONSIDERANDO

Que con la finalidad de que el Poder Ejecutivo Federal puede - hacer frente a las necesidades que impone el Estado de guerra en - que nuestro País se encuentra, le fué conferida por el artículo 5° del Decreto de primero de Junio de 1942, la facultad de legislar en los distintos ramos de la Administración Pública: Que una de esas necesidades es la de fortalecer las condiciones económicas de las clases laborantes, especialmente afectados por la natural elevación del precio de los medios de subsistencia, por las críticas contingencias de la guerra, con objeto de evitar graves trastornos populares que debilitarán el esfuerzo bélico y que no existe mejor manera de lograr dicho fortalecimiento que la de ayudar a los trabajadores a consolidar la adquisición de casas baratas para la permanente y segura habitación de sus familias, a lo que sin duda contribuirá la fijación de un impuesto predial equitativo y proporcional, a la extensión de los terrenos, a la calidad de las construcciones, a las condiciones de urbanización y a la categoría de las zonas en que se encuentran establecidas las Colonias para los trabajadores, - he tenido a bien expedir el siguiente:

DECRETO

ARTICULO UNICO.- Se adiciona el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, de 31 de Diciembre de 1941, en los siguientes términos:

Los predios edificados en las Colonias para trabajadores o para la constitución de patrimonio familiar, sea que se encuentren en regiones catastradas o no catastradas, si están ocupadas por sus mismos dueños, pagarán el impuesto sobre la base de 12.6% mensual sobre la renta estimativa que fije una junta integrada por un Representante del Departamento del Distrito Federal, y un Representante del Comité Regional de Colonias proletarias que corresponda a la ubicación del predio. Se expedirá un Reglamento de esta disposición con objeto de establecer el procedimiento que debe seguir para fijar la renta mensual y la cuota bimestral - que corresponda a cada predio, los cuales tendrán una duración de 10 años durante los cuales no podrá alterarse, a menos que el predio reciba modificaciones. Al terminar este período de 10 años, contados apartir de la fecha del primer giro de boletas sobre esta base, quedarán los predios sujetos a las normas generales de tributaciones que establezca la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los cuatro días del mes de Agosto de mil novecientos cuarenta y cuatro.

REGLAMENTO DEL DECRETO QUE ADICIONA EL ARTICULO 30 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, - RELATIVO AL IMPUESTO SOBRE PREDIOS DE COLONIAS PARA LOS TRABAJADORES.

Manuel Avila Camacho.- Presidente Constitucional de los Estados Unidos a sus habitantes salud:

Reglamento de la disposición que adiciona el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, según Decreto de 28 de Julio de 1944, para fijar las cuotas del impuesto predial que deberán cubrir los predios edificados y habitados por sus dueños en las Colonias para trabajadores del Distrito Federal.

ARTICULO 1º.- La Dirección de Tesorería del Distrito Federal, fijará la cuota bimestral del impuesto predial correspondiente a los predios edificados para los trabajadores o para la constitución del patrimonio familiar en el Distrito Federal, calculando dicho impuesto a razón de 12.6% mensual, sobre la renta.

ARTICULO 2º.- Se integrará una Junta de rentas de predios edificados en Colonias para los trabajadores con un Representante que designe el Jefe del Departamento del Distrito Federal, y otro que designe el Comité Regional de Colonias Populares del Distrito Federal, que corresponda a la ubicación del predio, el Representante del Departamento del Distrito Federal, será el mismo para todos los casos, en tanto el Representante de Colonias tendrá a cambiar según el Comité Regional que pertenezca dicha Colonia con el objeto de que la Junta nunca tendrá dos mismos miembros, todas sus resoluciones serán tomadas a avenencia, y en caso de discrepancia en sus opiniones las someterá al Director de Tesorería del Distrito Federal, para que resuelva en definitiva.

ARTICULO 3º.- No podrán gozar beneficios que concede el Decreto que adiciona el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, aquellos predios que no hayan sido edificados o que se encuentren alquilados o que por cualquier otro motivo no estén habitados por su propietario.

ARTICULO 4º.- Cuando un predio edificado este ocupado una parte por su propietario y otra parte alquilado el impuesto se determinará de acuerdo con las reglas generales de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

ARTICULO 5º.- Los avalúos transitorios que practique la Dirección de Catastro de acuerdo con el artículo VI del Título II de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, sobre predios de avenencia, tendrá solamente el carácter de informativos o -

- de estadística pero no surtirá efectos fiscales.

ARTICULO 6°.- Cuando se acumulen a cargo de los Colonos las boletas que se les da para el pago de impuesto predial y los que se les gire para el pago de abono al precio de sus lotes, la boleta del impuesto predial se cubrirá en el mes que corresponda conforme a la - Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y la otra se - cubrirá en el mes siguiente.

TRANSITORIOS

ARTICULO 1°.- Para disfrutar de los beneficios que concede la disposición que se reglamenta, será necesario que los comites regionales de Colonias proletarias del Distrito Federal, proporcionen, - dentro de un plazo de un año, contado a partir de la fecha en que este Reglamento y puesto en vigor, un plano de cada una de las Colonias para los trabajadores. organizadas y reconocidas por la Oficina de Colonias, en donde se marque cuales son las pruebas que a su juicio, satisfagan los requisitos que la mencionada disposición y - el presente Reglamento exigen para que pueda gozar de dichos beneficios. Al plano general de la Colonia se adjuntará el particular de cada uno de los predios.

REGLAMENTO DE LA FRACCION V DEL ARTICULO 30 DE LA LEY DE
HACIENDA DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 2 DE
ENERO DE 1946, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL EL 18 DE -
ENERO DE 1946

Manuel Avila Camacho, Presidente Constitucional de los Estados
Unidos Mexicanos a sus habitantes salud:

Que el uso de la facultad que me concede la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 5° y 23, fracción II inciso IV de la Ley Orgánica del Gobierno del Distrito Federal, he tenido a bien expedir el - siguiente Reglamento.

ARTICULO 1°.- La Dirección de Tesorería del Distrito Federal, fijará la cuota bimestral del impuesto predial correspondiente a los predios edificados en las Colonias de trabajadores o para la construcción del patrimonio familiar en el Distrito Federal, calculando dicho impuesto a razón de 12.6% mensual sobre la renta que estime la Junta de que habla el artículo siguiente:

ARTICULO 2°.- Se integrará una Junta estimadora de ventas de predios edificados en Colonias para trabajadores, con un Representante que designe el Gobierno del Distrito Federal, y otro de que entre los Colonos designará uno por cada Distrito electoral, la Oficina del Gobierno del Departamento. El Representante del Gobierno del Distrito Federal, será el mismo para todos los casos en tanto que el Representante Distrital tendrá que cambiar según la ubicación que corresponda a cada Colonia, con objeto de que la Junta nunca pase de dos miembros, todas las resoluciones serán todas mediante avenencia y en caso de discrepancia en sus opiniones la someterá al Director de Tesorería del Distrito Federal, para que resuelva en definitiva.

ARTICULO 3°.- No podrán gozar de los beneficios que concede el derecho que adiciona el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal aquellos predios que no hayan sido edificados o que se encuentren alquilados o que, por cualquier otro motivo, no esten habitados por sus propietarios.

ARTICULO 4°.- Cuando un predio edificado esté en parte ocupado por su propietario y en parte alquilado, la avenencia para determinar la renta estimativa se hará solamente por la parte ocupada por el propietario, pues por la parte alquilada el impuesto se determinará de acuerdo con las reglas generales de la Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito.

ARTICULO 5°.- Cuando algún predio al que ya se le haya fijado la base de Colono por medio de la avenencia, sufra modificaciones por ampliación de construcción o cualquier otra causa, estando dentro del período de 10 años de franquicia que establece la fracción V del artículo 30 de la Ley de Hacienda y su propietario desee seguir disfrutando esa franquicia, deberá presentar a la Tesorería

- por conducto del Representante Distrital y dentro de un plazo máximo de tres meses dos ejemplares del plano o croquis del predio en su nuevo estado para que se celebre una nueva avenencia ajustado a las condiciones del predio. La base así determinada estará vigente por el tiempo que falte para completar el período de 10 años, a menos que ocurra nueva modificación pues entonces se repetirá el procedimiento señalado en este artículo, conjuntándose invariablemente el plazo de 10 años, a partir del primer giro de boletas hecho conforme a la primera avenencia. Cuando no se cumpla con la presentación de planos dentro del término señalado en este artículo se dará por cancelada la concesión y se hará el cobro que proceda, conforme a las condiciones generales de la Ley de Hacienda, a partir de la fecha en que el predio cambió de condiciones.

ARTICULO 6°.- Cuando un predio que esté pagando sobre avenencia deje de habitarlo el propietario por destinarlo para alquiler o por algún otro motivo, el mismo propietario deberá dar aviso de esa circunstancia a la Tesorería y desde luego quedará cancelada la avenencia haciéndose la cotización del impuesto predial en las condiciones generales de la Ley de Hacienda.

ARTICULO 7°.- Cuando la Tesorería descubra que se ha incurrido en falsedad al declarar que un predio está habitado por su propietario y se haya celebrado avenencia, esta quedará cancelada y la Tesorería procederá a recobrar el impuesto que corresponda de acuerdo con las condiciones generales de la Ley de Hacienda a partir de la fecha con que se puso indebidamente en vigor la avenencia.

ARTICULO 8°.- Cuando se acumulen a cargo de los Colonos las boletas que se les giren para el pago del impuesto predial y los que se les giren para el pago de los abonos al precio de sus lotes, la boleta del impuesto predial se cubrirá en el mes que corresponda conforme a la Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal y la otra se cubrirá en el mes siguiente.

ARTICULO 9°.- Los avalúos transitorios o definitivos que practique la Dirección de Catastro de acuerdo con el capítulo VI del Título de la Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal, sobre predios sujetos a avenencia, tendrán solamente el carácter de datos informativos o de estadísticas, pero no surtirán efectos fiscales.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Se deroga el Reglamento de 4 de Agosto de 1944 y el Decreto de 22 de Septiembre de 1944 que lo adiciono.

ARTICULO SEGUNDO.- Para disfrutar de los beneficios que concede la disposición que se reglamenta será necesario:

- I.- Que los Representantes de los Colonos de Colonias proletarias del Distrito Federal que funcionaron de conformidad con el Reglamento que se deroga entreguen dentro de un plazo que expirará el 15 de Enero de 1946 a los Representantes Distritales designados por la Oficina de Colonias la documentación que haya recibido en cumplimiento de lo que disponía el propio Reglamento de 4 de Agosto de 1944.
- II.- Que los Colonos que aún no hayan entregado su croquis o plano lo hagan al Representante Distrital que corresponda, dentro del término que oportunamente se fijará para cada Colonia de acuerdo con lo que dispone el artículo siguiente.

ARTICULO TERCERO.- Dentro de un plazo que terminará el 31 de Enero de 1946, la Oficina de Colonias determinará y comunicará a cada uno de sus representantes Distritales y a la Tesorería el plazo improrrogable que fije a cada Colonia para la entrega de planos o croquis de aquellos predios que deban ser sujetos a avenencia para la fijación del impuesto, sin que en ningún caso ese plazo exceda del 30 de Junio de 1946.

ARTICULO CUARTO.- Transcurridos los plazos improrrogables fijados de acuerdo con el artículo anterior, por ningún motivo ni bajo ningún pretexto se admitiran nuevos casos para acogerse a los beneficios del Decreto que se reglamenta.

ARTICULO QUINTO.- Las nuevas construcciones que se terminen en el futuro, posteriormente al vencimiento de los plazos que se fijan de acuerdo con el artículo segundo transitorio deberán ser manifestadas a la Tesorería en el plazo improrrogable de tres meses a contar de la fecha de terminación o aprovechamiento de las construcciones, para que se sujeten a avenencia en el caso de que esten habita

-dos por sus propietarios. La manifestación a que se refiere el párrafo anterior consistirá en la simple presentación por conducto del Representante Distrital que corresponda a la ubicación del predio de dos ejemplares del plano o croquis del mismo predio.

Si no se hace esa manifestación dentro del término señalado la Tesorería quedará facultada para cobrar el impuesto en las condiciones generales de la Ley de Hacienda, aplicando las multas que procedan.

Los predios no destinados a habitación de sus propietarios se manifestarán en la forma normal establecida en la propia Ley de Hacienda.

ARTICULO SEXTO.- El impuesto que se calcule de conformidad con el artículo 1º de este Reglamento se cubrirá a partir del bimestre anterior a la fecha del informe respectivo que haya rendido la Junta estimadora de rentas de predios edificados en Colonias para trabajadores, respecto de cada predio que haya sido materia de avenencia, a cuyo efecto la Dirección de Tesorería retirará las boletas anteriores a ese bimestre que ya esten en giro, y hará un nuevo giro sobre la base fijada por dicha Junta.

ARTICULO SEPTIMO.- Se deja sin efecto el acuerdo del C. Gobernador del Distrito Federal de 6 de Septiembre de 1946, así como el Oficio número 5090 girado por la Secretaría General del propio Gobierno con fecha 3 de Septiembre de 1943, que establecieron que, tratándose de Colonias de trabajadores y empleados al servicio del mismo Gobierno, el impuesto predial empezaría a causarse hasta que estuvieran pagadas el valor de los lotes y los derechos de cooperación, importe de los servicios.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente en la residencia del poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, a los dos días del mes de Enero de mil novecientos cuarenta y seis.-- Manuel Avila Camacho, el Gobernador del Distrito Federal,- Javier - Rojo Gómez.

ACUERDO

PRIMERO.- La enajenación y cambio de destino de los bienes del Departamento del Distrito Federal, no podrá realizarse sino mediante acuerdo expreso previo y escrito, dictado por el Ejecutivo Federal y refrendado, en todo caso, por el C. Secretario de Bienes Nacionales e Inspección administrativa y el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El presente acuerdo entrará en vigor en la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" de la Federación.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los once días del mes de Julio de mil novecientos cuarenta y siete.- Miguel Alemán.- El Secretario de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa.- Alfonso Caso, el Jefe del Departamento del Distrito Federal, Fernando Casas Alemán.

BIBLIOGRAFIA

CREACION DE LA OFICINA DE COLONIAS

- (1) Acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, - - Lic. Javier Rojo Gómez, el 13 de Mayo de 1941.
- (2) Reglamento de Asociaciones del 14 de Mayo de 1941 Manuel Avila Camacho.
- (3) Decreto para el fomento y mejoría de las habitaciones para casas pobres de la pequeña irrigación y mejoramiento de los suelos del Distrito Federal de fecha 18 de Junio de 1943.
- (4) Decreto que adiciona el artículo 30 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, de fecha 4 de Agosto de - - 1944 y publicado en el Diario Oficial el 26 de Agosto de 1944, por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Manuel Avila Camacho.
- (5) Reglamento de la fracción V del artículo 30 de la Ley de Hacienda del Gobierno del Distrito Federal de fecha 2 de Enero de - 1946, publicado en el Diario Oficial el 18 de Enero de 1946.
- (6) Acuerdo que fija la norma para la enajenación y cambio de destino de los bienes del Departamento del Distrito Federal, del 11 de Julio de 1947.

En el sexenio del Presidente Luis Echeverría Álvarez, se creó la Procuraduría de Colonias, por la urgente necesidad de crear un organismo que viniera a crear las bases de regularización en el Distrito Federal en virtud de la creciente generación de asentamientos humanos, estableciendo Colonias Populares.

Los habitantes de la Ciudad de México, a partir de esta fecha, elevaron en forma dramática, la solicitud de regularización de Colonias propiedad del Departamento del Distrito Federal o de particulares. Sin embargo este es el período del Gobierno Federal que usó la ocupación a grandes extensiones de propiedad particular, ejidal o comunal (através de las invasiones hormiga).

El primer Procurador fue el Lic. Castro Brito encomendó las siguientes facultades.

CREACION DE LA PROCURADURIA DE COLONIAS POPULARES

ARTICULO 62.- Corresponderá a la Procuraduría de las Colonias Populares:

- 1.- Proponer y ejecutar en su caso, las normas y criterios que habrán de aplicar las Delegaciones para regularizar y rehabilitar a las Colonias y zonas urbanas populares;
- 2.- Promover, con la colaboración de sus habitantes la regularización y rehabilitación de las Colonias y zonas urbanas populares.
- 3.- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la Habitación popular;
- 4.- Asesorar a los habitantes de las Colonias y zonas urbanas populares del Distrito Federal, en la resolución de sus problemas;
- 5.- Proponer las acciones judiciales o administrativas que procedan, en contra de quienes, valiéndose de la ignorancia o

- estado de necesidad de las personas, las hagan víctima de explotación, las induzcan a la comisión de delitos o impidan la solución legal, en cuanto a la forma irregular de Colonias y núcleo de habitación, así como a la ocupación ilícita de predios, u otras conductas análogas;
- 6.- Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones los recursos y los medios de apremio que legalmente procedan;
- 7.- Llevar el registro de las Colonias y zonas urbanas populares, así como de las asociaciones que sus habitantes integren;
- 8.- Coadyuvar con los Delegados, dependencias y organismos Federales así como con los Gobiernos de los Estados Municipales limítrofes, en la regularización y rehabilitación de las Colonias y zonas urbanas populares;
- 9.- Actuar como árbitro y conciliador, a solicitud de las partes en los conflictos que se presenten en las Colonias y zonas urbanas populares.
- 10.- Promover programas de bienestar social en las áreas de su competencia y
- 11.- Las demás atribuciones que le señalen las Leyes, Reglamentos, otras disposiciones legales, o el Jefe del Departamento.

LOS FIDEICOMISOS

Entre los Fideicomisos más importantes tenemos el de Fideurbe, un Fideicomiso de interés social para el desarrollo urbano de la Ciudad de México, radicado en el Banco de Obras y Servicios Públicos (como Institución Fiduciaria), creado por acuerdo del ex-presidente Luis Echeverría Álvarez, de fecha 31 de Mayo de 1973.

Los motivos en que el ex-presidente sustentó su acuerdo para la constitución de FIDEURBE, presagiaban ya las anteriores modificaciones y adiciones a los artículos 27, 73 y 115 Constitucionales en materia de asentamientos humanos; la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Fue para ello que FIDEURBE, que intervino activamente en el proceso de redacción de la nueva Legislación sobre Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, apoyó decididamente el criterio del Departamento del Distrito Federal, de instituir un instrumento que superara las limitaciones del plano regulador y organizara el desarrollo de la Ciudad, tomando en cuenta las condiciones socio-económicas de la población y la vocación natural de los terrenos para determinar su uso y destino; para constituir reservas territoriales; para el mejoramiento de zonas decadentes y particularmente, para proteger los elementos naturales en condiciones ecológicas adecuadas.

Orientó la opinión, en el sentido de que el Plan directo del Desarrollo urbano del Distrito Federal no es operante por sí mismo, pues la ordenación del territorio debe comprender el régimen del suelo, las modalidades a la propiedad y limitaciones al dominio que hagan posible su observancia, declarándose previamente la utilidad pública y el interés social de las acciones de planear los usos, destinos y reservas del suelo y el desarrollo urbano del Distrito Federal.

Sin contar aún con una legislación previsorá, que instituyera el concepto de reserva territorial propia de urbanismo moderno, el Departamento del Distrito Federal y FIDEURBE, por vías de Derecho privado, empezaron a constituir las y más de mil hectáreas, fueron destinadas a programas de habitación popular, los estudios realiza-

-dos por FIDEURBE en diversas zonas ejidales y comunales de la Entidad, así como en terrenos de propiedad privada, detectaron áreas - idóneas para ser constituidas en reservas territoriales de la Ciu-dad y en zonas de conservación, como en el caso de la serranía del Ajusco y otras alledañas a la Ciudad.

Las circunstancias que prevalecían en México cuando se consti- tuyó FIDEURBE, determinaron que los fines urbanísticos que le fue - ron asignados, correspondieran con las necesidades que la realidad imponía. El primer apartado considerativo del Acuerdo se refiere a los terrenos sujetos a régimen ejidal y comunal en el Distrito Federal.

La posición de los ejidos, por su misma razón de ser, se en - cuentra próxima a las Poblaciones y los bienes comunales son y for - man parte de un Poblado y han sido los terrenos más expuestos a los desbordamientos incontrolados de la Población, por lo que el frac - cionamiento de esos terrenos, su lotificación y subdivisión, actos que siempre han estado regulados por las Leyes de Planificación, se han realizado al margen de los planes rectores del desarrollo de la Ciudad y generalmente, sin observar ningún principio de planeación, que encuadre estos nuevos asentamientos en forma articulada, a los requerimientos generales de la urbe. A este crecimiento anárquico están expuestos 45-800-00-00 hectáreas aproximadamente de terrenos ejidales o comunales, que equivalen a 458 Kilómetros cuadrados. La mancha urbana de la Ciudad de México fué estimada en 1975 por la - Oficina del plano regulador del Distrito Federal en 542 Kilómetros cuadrados. Esto significa que casi otro tanto de la actual superficie urbanizada, está expuesta a un proceso incontrolado de urbanización.

Los datos que entrega la experiencia del Distrito Federal posi - blemente hayan determinado que la nueva Ley General de Asentamien - tos Humanos estableciera que las áreas y predios de un centro de Población, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las - autoridades, conforme a esa Ley y que cuando en los procesos de urbanización, deban comprenderse territorios ejidales o comunales, - los ayuntamientos en cuyas jurisdicciones queden ubicadas, harán - las gestiones correspondientes a fin de que se expidan los Decretos

- de expropiación, necesarios y, a nivel local, la Ley del Distrito Federal, establece que los derechos de propiedad, el de posesión o cualquier otro derecho derivado de la Tenencia de la Tierra, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en esa Ley y de acuerdo con los correspondientes destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques que se expidan, es por ello que no resulta indicado mantener dentro del régimen ejidal o comunal suelos que ya han sido absorbidos por el proceso de urbanización de la Ciudad, así como continuar manteniendo dentro de esos regímenes suelos de escaso rendimiento agrícola, o que de plano son improductivos, por lo que deban integrarse al desarrollo de la Ciudad, como reservas territoriales, institución prevista en la nueva Legislación para ordenar el futuro crecimiento de la Ciudad, pues la acción urbanística debe proceder al fenómeno demográfico, y en vez de ser su consecuencia, debe encausarlo hacia lugares adecuados, ordenando mediante la constitución de estas reservas territoriales el crecimiento de la Ciudad, como forma de coordinar la política del suelo con la ordenación urbana.

La integración del desarrollo urbano y la regularización de la Tenencia de la Tierra, son grados distintos en el proceso de ordenación del territorio. La integración presupone la regularización, pero no la agota, instituir la regularización presupone la consolidación de la seguridad, la irregularidad mantendrá también caracteres institucionales.

Consideramos que la regularización en un grado de la integración porque lleva la seguridad jurídica al ocupante de un terreno produce efectos multiplicadores: El ocupante se vuelve propietario y recibe por ello el mayor estímulo para mejorar sus condiciones de vida, para invertir en su vivienda, para transformar en definitiva las construcciones provisionales, pues se convierte en titular de todos los atributos inherentes al derecho de propiedad: Usar, disfrutar y disponer de los bienes que le pertenecen y es posiblemente esta seguridad jurídica, lo que ha impulsado espectacularmente el mejoramiento de la vivienda de las clases de escasos recursos.

Hemos visto en las Colonias regularizadas por este Fideicomiso como, al obtener los Colonos un título de propiedad inobjetable y -

- la seguridad jurídica que ello entraña, los techos de cartón se substituyen por los de concreto; las casas se pintan, se mejoran - los pisos, se instalan servicios y nacen los jardines.

El siguiente grado consiste en la integración al desarrollo urbano, es asunto vecinal, en donde unidos el Pueblo, las autoridades de la Ciudad y FIDEURBE rectifican el trazo de las calles, se realizan acciones de reacomodo, liberan espacios para equipamientos urbanos, dotan a la comunidad de los servicios y equipamientos que requiere e incluso se ventilan problemas domésticos, encuadrándose la Colonia regularizada en concordancia con la Ciudad en su conjunto, conforme a las normas rectoras del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Otro aspecto crítico de la Ciudad, está constituido por los núcleos de población asentados en fraccionamientos clandestinos, realizados sin la autorización de las autoridades porque quienes los promovieron no tenían derecho a disponer de los terrenos fraccionados, o lo hicieron sin observar los requisitos previstos por las Leyes de Planificación y de Hacienda, carentes de servicios, generalmente uspiciados por el afán de lucro de sus Promotores, en donde los Colonos viven en una constante inseguridad jurídica.

Cuando tales fraccionamientos llegan a ser expropiados por el Departamento del Distrito Federal y afectados por Fideurbe, la nueva Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que el importe de la indemnización será cubierto por el propio Departamento o por la persona de derecho público o privado a cuyo patrimonio pase el inmueble expropiado, en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes del proceso de regularización en el concepto de que, del monto de la misma, se deducirán las cantidades que el fraccionador hubiese recibido de los adquirentes, disposición inspirada en la experiencia adquirida por FIDEURBE en los programas de regularización que realiza de los fraccionamientos irregulares que han sido incorporados a su patrimonio.

Los procesos de regularización confiados en FIDEURBE implican la afectación a su patrimonio de los bienes que tengan por objeto la realización de los fines del Fideicomiso y se requiere: Que el comité técnico y de distribución de fondos autorice a la Institución Fiduciaria para aceptar la afectación; y que el predio en el que ad

-quiera el bien no sea mayor que el valor que le asigne la Comisión de avalúos de bienes Nacionales, más los gastos que originen la - - operación respectiva.

Tratándose de bienes sujetos al régimen ejidal o comunal, como acto previo a la afectación, es menester segregarlos de ese régimen jurídico, mediante expropiación y que la entidad en cuyo favor se - finque la expropiación, sea la que realice la afectación Fiduciaria de los mismos, una vez satisfechos los requisitos de autorización y de avalúo a los que antes se hizo referencia.

En tales casos, los estudios de la posibilidad y conveniencia de la afectación, deben comprender el territorio de cuya afectación se trate y la población en él asentada; debe proyectarse la planeación del área para que realmente se satisfaga la finalidad de integración al desarrollo urbano, considerando tanto la vialidad como - los espacios destinados a servicios públicos y equipamiento urbano, debe proyectarse la urbanización, así se trate de una urbanización primaria y el costo de la misma, todo ello dirigido a estar en aptitud de que se fije una cuota de regularización que comprenda la contra-prestación Fiduciaria, los costos del desarrollo y el gasto de operación del Fideicomiso.

La regularización jurídica comprende dos movimientos: El primero es el Contrato preparatorio que FIDEURBE celebra con los Colonos y que contiene los elementos esenciales del contrato definitivo que son: El lote de terreno o predio que habrá de ser objeto de la compra-venta; el precio; el plazo para el pago del precio; y las modalidades que en cada proceso específico de regularización se estime conveniente establecer.

A medida que se celebran los contratos preparatorios FIDEURBE proyecta el desarrollo urbano, incluyendo la lotificación o fraccionamiento de la Colonia afectada a su patrimonio; elabora las telas de lotificación que incluyen vialidad y áreas de equipamiento y servicios; y gestiona su autorización por el Departamento del Distrito Federal.

Una vez autorizada la nueva lotificación, se procede a la protocolización de las telas de fraccionamiento y a su inscripción, --

- lote por lote en el Registro Público de la Propiedad cuando esto ha ocurrido, Fideurbe está en posibilidad de celebrar los contratos definitivos de compraventa, ante Notario Público, con cada uno de los Colonos que celebran Contratos preparatorios, y el Registro Público de la Propiedad está en posibilidad de inscribir cada uno de los títulos.

Generalmente la Escrituración se lleva a cabo cuando los Colonos han satisfecho la cuota de regularización.

Es menester hacer notar que los gastos y honorarios deben ser previstos e incluidos en la cuota de regularización que se fije para su validez, los contratos de compra-venta de inmuebles deben revestir la forma de Escrituras Públicas, porque el precio de la operación generalmente rebasa el mínimo que señala el Código Civil para la compra-venta en Contrato Privado. La operación esta gravada con el impuesto Federal del timbre (en esa época) el impuesto de traslado de dominio, derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, gastos honorarios notariales, pero por lo muy delicado en este aspecto es que la base para el pago de estos gravámenes es el avalúo bancario de inmueble que es objeto de las compra-venta, como lo establece la Ley. El avalúo bancario, es un avalúo comercial y las cuotas de regularización establecidas por Fideurbe, obtenidas generalmente de dividir la obligación a su cargo de pagar la contra-prestación Fiduciaria por la afectación y su gasto de operación y, en su caso, el costo de las obras de urbanización, por la superficie vendible o regularizable es notoriamente inferior al valor comercial de los predios. Es por ello que Fideurbe gestionó y obtuvo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que se eximiera de avalúo bancario a los predios de las Colonias que fueron confiados para su regularización y que se admitiera como base para la tributación, con carácter de indubitable, las cuotas de regularización aportadas entre el Fideicomiso y los Colonos, circunstancia que abatió rotundamente esta última fase de proceso de regularización y permitió que los Colonos tuvieran acceso a su Escritura definitiva de Propiedad, otro aspecto que contempla el Fideicomiso son las llamadas "Ciudades Perdidas" que constituyen los más flagrantes asentamientos humanos incontrolados, conformados sin sujeción a orden alguno que permita atender a sus necesidades en el sitio en que se encuentran, por lo que resulta neces-

-sario el traslado de sus moradores o conjuntos habitacionales o fraccionamientos populares que los incorpore a los beneficios de la vida urbana y les proporcionen un trato social más justo.

La definición legal del mejoramiento urbano es la acción tendiente a reordenar y renovar los centros de población mediante el más adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales. A este respecto la nueva Ley, establece que las zonas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial, podrán ser declaradas por el Departamento del Distrito Federal espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos o protegerlos, y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio integrándose al adecuado desarrollo urbano particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas. El ejercicio de esta función que posteriormente instituyó la legislación urbana, también quedó prevista en los fines de Fideurbe, al serle encomendada la atención de zonas de la Ciudad con infraestructura y servicios municipales adecuados, que se encuentran en decadencia por su antigüedad o por un aprovechamiento del suelo que resulta inadecuado y que requieren con apremio su regeneración, para ser incorporadas al Desarrollo Urbano y, por último, también confió la función de preservar los monumentos, edificios, plazas, calles y zonas de la Ciudad que su valor cultural han sido elementos fundamentales de referencia entre los mexicanos, dadas las diferentes instancias históricas que representa y porque simbolizan la continuidad de nuestro estilo de vida y de nuestra tradición positiva y que, no obstante están situadas en el pasado, constituyen factores dinámicos de progreso y testimonio del respeto de un Pueblo a sus obras creadoras.

Para la regularización de estos fines fué que se constituyó Fideurbe cuyo comité permanente, está integrado por distintas entidades que resultan competentes para el tratamiento de los problemas antes planteados, para que actuaran dentro de una eficaz coordinación que conduzca el propósito de lograr prontas y fines resoluciones, dentro de una indispensable concepción renovadora de la existencia urbana. Estas entidades son el Departamento del Distrito Federal, el Banco Nacional de Obras y Servicios S.A., y El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular, en el concepto de mando el comité técnico y de distri-

-bución de fondos se reúna a tratar asuntos que les atañen.

La operatividad del Fideicomiso queda de manifiesto en el informe de las labores que han realizado desde su constitución, que más adelante se expone, pues le han sido conferidas las Colonias - Garcimarrero, piloto Adolfo López Mateos; El Moral y Ajusco, por el Departamento del Distrito Federal; El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular afectó la Colonia Providencia; adquirió de particulares los terrenos en que se llevan a cabo los programas de mejoramiento en Canal de Miramontes y en Carrasco; ha intervenido en el proceso expropiatorio del ejido Héroes de Padierna, cuya regularización lleva a cabo con la asistencia técnica de CORETT, quien también ha negociado la integración al Desarrollo Urbano de la Colonia Rufz Cortinez y, por último recibió del Departamento del Distrito Federal la afectación de la Colonia nueva Díaz Ordáz.

Fideurbe, actualmente se encuentra en liquidación por haber cumplido con sus fines y objetivos, según el dictamen oficial, pero lo que es verdad, es que creo un monstruo burocrático, el cual se llevaba la mayor parte de los beneficios obtenidos. Por lo cual el comité liquidador quedó dentro de las responsabilidades de CODE UR, y está a su vez responsabilizado primero, a la Dirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra, luego Dirección del Área de Recursos Territoriales y la que actualmente sobrevive, la Dirección General de Regularización Territorial.

BIBLIOGRAFIA

A) Memoria presentada al Presidente de la República.- Luis Echeverría
Alvárez 1977.

B) Reglamento interno de FIDEURBE.

C) Comité de Liquidación de FIDEURBE.

COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Institución desconcentrada del Departamento del Distrito Federal, que en base a la Ley General de Asentamientos Humanos, vio la necesidad de crearlo, para solucionar los problemas de urbanización, regularización, reservas territoriales etc.

Esta Institución vino a absorber todos los organismos dependientes del Departamento del Distrito Federal, en materia de regularización, como Procuraduría de Colonias, Habitación Popular y FI DEURBE, más otros aspectos técnicos de desarrollo urbano.

Sin embargo por el cumulo de facultades en materia de Desarrollo Urbano no fué capaz de no desburocratizarse, creando una maquinaria administrativa, que lo primero que hacía, era poner trabas a las gestiones de las Direcciones que dependían de ella, dando como resultado que por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal se separara la Dirección más importante en materia de Regularización DART (como más adelante se analizará). A continuación de tallaremos el cuerpo del Decreto a la creación de:

C O D E U R

ACUERDO.- Por el que se crea un organismo técnico desconcentrado del Departamento del Distrito Federal, que se denominará Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Al Margen un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos, Presidente de la República José López Portillo, - Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en uso de las facultades que me confieren los artículo 73 fracción VI, Base I y 8a., fracción de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con fundamento en los artículos 1, 5, 9 y 19 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal 1, 2, 3, 4, 5, - 6, 12, 13, 15 y 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal: 1, 3, 4, 5, 8, 9, 12, 15 y 20 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 1, 2 y 8 de la Ley Federal de Reforma Agraria y:

CONSIDERANDO

- 1.- Que la zona urbana del Distrito Federal, presenta un crecimiento acelerado durante las últimas décadas, y que los Asentamientos Humanos se han desarrollado en el Distrito Federal, sin orden y muchas veces son situaciones de hecho respecto de la Tenencia de la Tierra.
- 2.- Que lo anterior provoca serios problemas de diversa índole para atender los servicios indispensables a grandes sectores de la Población.
- 3.- Que la Tenencia de la Tierra y la Titulación de terrenos, también han sido problemas graves en el Distrito Federal, mismos que se agravan por el constante fenómeno migratorio de dicha zona.
- 4.- Que dentro de las diferentes actividades que comprende un programa coordinado del Ejecutivo Federal para el Distrito Federal, se encuentran incluidos los trabajos y obras necesarios para regular acorde con los diversos ordenamientos técnicos, un Programa de Desarrollo Urbano en la zona antes referida.
- 5.- Que es conducente establecer la coordinación administrativa para el adecuado Desarrollo Urbano del Distrito Federal y establecer y programar las condiciones y actividades urbanísticas entre la Federación, el Gobierno del Distrito Federal, las Entidades Federativas limítrofes al Distrito Federal y los Municipios que tengan esa característica.
- 6.- Que es preciso resolver los problemas de Tenencia de la Tierra ya sea ejidal, comunal o privada en el Distrito Federal.
- 7.- Que es necesario determinar y aprovechar racionalmente las reservas territoriales del Distrito Federal de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 8.- Que para llevar a cabo las actividades antes relacionadas es menester, planear, proyectar y construir Unidades Habitacionales, Servicios Públicos, Fraccionamientos de interés social y demás obras necesarias para el bienestar social de los habitantes del Distrito Federal y todo aquello que sea indispensable para el mejor aprovechamiento de cual

-quier área.

- 9.- Que tratándose de conurbaciones en el Valle de México, la acción será coordinada y concertada con los Estados y Municipios limítrofes respetando la autonomía y la competencia de cada una de esas Entidades, he tenido a bien dictar el siguiente:

ACUERDO

ARTICULO 1.- Se crea un organismo técnico desconcentrado del Departamento del Distrito Federal, que se denominará Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

ARTICULO 2.- La facultades y atribuciones de la Comisión de Desarrollo del Distrito Federal son:

- I.- Solicitar tramitar las expropiaciones por causa de utilidad pública de inmuebles y terrenos ejidales y comunidades, destinadas a ampliación de Fondos legales o zonas urbanas de desarrollo, en el área del Distrito Federal.
- II.- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinarse a la habitación popular u otros fines de Desarrollo Urbano.
- III.- Asesorará a los habitantes de las Colonias y zonas urbanas del Distrito Federal, en la resolución de sus problemas relacionados con la Tenencia de la Tierra, construcción, reconstrucción y en general a la legal propiedad y posesión de inmuebles.
- IV.- Proponer, promover en nombre de los afectados las acciones judiciales o administrativas que procedan, en contra de quienes valiéndose de la ignorancia o estado de necesidad de las personas las hagan víctimas de explotación, las induzcan a la comisión de delitos o impidan la solución legal, en la formación irregular de Colonias y núcleos de habitación, la ocupación ilícita de predios u otras conductas análogas.

- V.- Llevar el Registro de la Colonias y zonas urbanas populares, así como de las Asociaciones que sus habitantes integren.
- VI.- Desarrollar programas de bienestar social.
- VII.- Ser órgano de consulta, del Jefe del Departamento del -- Distrito Federal, en materia de Desarrollo Urbano.
- VIII.- Ser conducto del Departamento del Distrito Federal, para la coordinación con la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (hay Secretaría de Asentamientos Humanos y Ecología).
- IX.- Proponer y ejecutar en su caso, las normas y criterios - que habrán de aplicar las Delegaciones, para regularizar y rehabilitar a las Colonias y zonas urbanas populares.
- X.- Emplear en el cumplimiento de sus atribuciones los recursos y los medios de apremio que legalmente procedan.
- XI.- Actuar cuando a su juicio convenga, como árbitro y conciliador, a solicitud de las partes, en los conflictos que se presenten en las Colonias y zonas populares.

ARTICULO 3.- Son órganos de la Dirección y Administración de - la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

- I.- La Junta Directiva.
- II.- El Director General.

ARTICULO 4.- La Junta Directiva será la autoridad suprema del organismo y estará integrado por las personas que desempeñen los - cargos de Jefe del Departamento, que fungirá como Presidente, Secretario de Obras y Servicios, Contralor General, Director General de Planificación y Director General de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal.

Fungirá como suplente del Presidente, el Secretario de Obras - Públicas y Servicios y el Jefe del Departamento del Distrito Federal, designará un suplente por cada uno de los miembros de la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá invitar a sus sesiones, cuando a jui-

-cio de su Presidente sea pertinente, a Representantes de las Secretarías de Asentamientos Humanos y Obras Públicas de Programación y Presupuesto, de Hacienda y Crédito Público y de la Reforma Agraria y de autoridades de Entidades Federativas y Municipios limítrofes, quienes podrán participar con voz en los asuntos de su competencia, por cada miembro propietario se designará un suplente.

ARTICULO 5.- Corresponde a la Junta Directiva:

- I.- Conocer, discutir, decidir y en su caso aprobar todos los asuntos relacionados con las facultades y atribuciones de la Comisión.
- II.- Revisar y en su caso, aprobar el presupuesto anual de gastos que le presente el Director General, para que sea sometido a la aprobación del Jefe del Departamento del Distrito Federal.
- III.- Conocer y aprobar el Informe anual que presente el Director General.
- IV.- Designar el Secretario.
- V.- Expedir el Reglamento interior de la Comisión.

ARTICULO 6.- La Junta Directiva celebrará sesiones por lo menos una vez al mes, de las cuales extenderá acta parmemorizada el Secretario, sesionará validamente con la asistencia de tres de sus miembros, si entre ellos está el Presidente o su suplente y sus decisiones serán tomadas por mayoría de votos. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

ARTICULO 7.- El Director General será nombrado y removido libremente por la Junta Directiva.

ARTICULO 8.- Corresponde al Director General:

- I.- Celebrar, con la suma de facultades de un Mandatario General, todos los actos jurídicos de administración y de dominio necesarios para el funcionamiento del organismo.

- II.- Representar al organismo, como Mandatario General para pleitos y cobranzas, con las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, y substituir y delegar estos mandatos en uno o más apoderados para que lo ejerciten individual o conjuntamente.
- III.- Revocar los poderes que otorgue; presentar denuncias que rellas penales; desistirse de las mismas, y en general, ejercer todos los actos de representación y mandato que para la eficacia del cargo sean necesarios.
- IV.- Hacer los nombramientos de los funcionarios y empleados al servicio del organismo, con base en el presupuesto anual de gastos.
- V.- Proponer a la Junta Directiva las medidas adecuadas para el mejor funcionamiento del organismo y la mejor prestación de los servicios.
- VI.- Rendir a la Junta Directiva una memoria o informe anual de labores, así como de la cuenta de administración.
- VII.- Cumplir y hacer cumplir las decisiones y acuerdos de la Junta Directiva.
- VIII.- Coordinar el desarrollo de las actividades técnicas y administrativas de la comisión y dictar los acuerdo tendientes a dicho fin.

ARTICULO 9.- Las resoluciones y recomendaciones, así como los acuerdos de la Junta Directiva, serán comunicados por el Secretario de ella, después de cada Sesión al Jefe del Departamento del Distrito Federal, y sean firmes si dicha autoridad hace presente su aprobación expresa, o no ejercita su voto de diez días naturales siguientes a la notificación del Acta respectiva.

ARTICULO 10.- La Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, formulará anualmente su presupuesto de gastos que someterá a la aprobación del Jefe del Departamento del Distrito Federal, y la Secretaría de Programación y Presupuesto.

ARTICULO 11.- La Tesorería del Distrito Federal, proporcionará por entregas semestrales anticipadas y de conformidad con el presupuesto aprobado, las cantidades correspondientes.

ARTICULO 12.- Todos los empleados y trabajadores que presten sus servicios a la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, estarán sujetos al artículo 123, apartado B de la Constitución y de la Ley Federal de los trabajadores al servicio del Estado, y para los efectos del artículo 5º, en relación con el 7º, de la misma Ley, se consideran empleados y trabajadores de confianza.

Los miembros de la Junta Directiva, Director General, Directores, Subdirectores, Auditores, Secretarios Particulares de los anteriores, Funcionarios, Asesores en todas sus ramas, Inspectores, Superintendentes, Jefes y Subjefes del Departamento, Cajeros y Profesionistas en todas sus ramas.

ARTICULO 13.- Queda reservado a los Tribunales Federales, el conocimiento y resolución de todas las controversias en que sea parte la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

TRANSITORIOS

ARTICULO 1.- Este acuerdo entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO 2.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, - realizará los trámites legales y administrativos referentes a la extensión del Fideicomiso de interés social para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, cuidando que los bienes y derechos otorgados a dicho Fideicomiso pasen a formar parte del patrimonio del nuevo organismo; así mismo se coordinará con los titulares de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y del INDECO, para que realice lo propio con los bienes que dichas dependencias hubieren aportado.

ARTICULO 3.- La Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se hará cargo del programa denominado Plan Tepito y de los demás programas y proyectos de Desarrollo Urbano y beneficio social, - iniciados por FIDEURBE y que resultan convenientes y acordes con las políticas y directrices del Organismo.

Diario Oficial Miercoles 29 de Junio de 1977.

DIRECCION DE REGULARIZACION DE TENENCIA DE LA TIERRA

El Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, crea una Dirección que en esa época, se denominaba DIRET, o sea Dirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra, recayendo el nombramiento en el Lic. Juan Villareal López, anteriormente Procurador de Colonias del Distrito Federal (las facultades y obligaciones, se establecen en Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal).

DIRECCION DEL AREA DE RECURSOS TERRITORIALES

En esta gestión administrativa, se crean las bases fundamentales de Estudios Jurídicos, levantamientos técnicos y gestiones administrativas, pero como siempre la burocracia administrativa dieron al troste este programa, desapareciendola de las Direcciones de CODEUR. En 1978, creándose otra Dirección DART, denominada Dirección del Area de Recursos Territoriales, quedando al frente el Lic. Claudio Ibarrola Muro, un hombre con una gran experiencia, sobre regularización, es sacado de su Notaría para resolver el problema de Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, gracias al esfuerzo realizado y al apoyo que se le otorga, se sacude la tutela del Director de CODEUR, expediendo un acuerdo el Jefe del Departamento del Distrito Federal, donde DART depende directamente de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio. De esta forma se obtiene con la ayuda directa del Registro Público de la Propiedad, más facilidades a esta Institución Regularizadora para resolver sus problemas de inscripción.

Posteriormente acude al relevo en esta Dirección el Lic. José Luis García Becerril que continuará con la política, de resolver los problemas de regularización, con un número aproximado de - - - 400,000 Escrituras en el Distrito Federal.

CODEUR.- Con todos estos acuerdos como hemos demostrado se -

- creo casi exclusivamente para regularizar, salvo el artículo 3 de los transitorios lo autoriza para resolver el problema del Plan Tepito y crean otras zonas de Ordenamiento Técnico o Social, como la construcción del Plan de Abasto de Ciudad de México y empecé a operar como organismo técnico desconcentrado, y se estableció ese mismo año por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, que esta Dirección, como la Dirección General del Registro Público de la Propiedad son las Dependencias directamente responsables de la implantación del Programa de Regularización.

El Director General del Registro Público de la Propiedad es el Lic. Guillermo Colín Sánchez, una gente de gran experiencia, había sido Director General del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, e innovador de la Regularización de Inmatriculación Administrativa, también revoluciona el Registro Público de la Propiedad con la creación de Folios Reales que vienen a hacer más fácil el trabajo de los registradores y si esto le agregamos la automatización de la computación de los trabajos del Registro Público de la Propiedad nos damos cuenta de la gran valía de este Funcionario.

DIRECCION GENERAL DE RECURSOS TERRITORIALES

En 1983 se constituyó en Dirección General de Recursos Territoriales y el apoyo presupuestal que recibió el Departamento del Distrito Federal, fué a través de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, al frente se encuentra el Lic. Carlos Hidalgo Cortés, político y luchador social, que al frente de Oficina de Colonias Populares de la CNOP., realiza una brillante defensa de sus agremiados, por lo que se gana a pulso el derecho de realizar estos trabajos.

A partir de 1984 con la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal aparecida en el Diario Oficial el 17 de Enero, esta Dirección se transforma en la Dirección General de Regularización Territorial dependiendo de la Secretaría General de Gobierno, y en forma única adquirió las atribuciones y facultades en materia de Regularización de la Tenencia de la Tierra, contándose entre ---

- otras:

- a) Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de ser destinados a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano.
- b) Asesoramiento para la resolución de los problemas relacionados con la Tenencia, Titulación, y en general con la propiedad y posesión de inmuebles.
- c) Proponer y ejecutar en su caso, los programas de regeneración urbana, en cuanto se relacionen con los de la Tenencia o Titulación de la Tierra.
- d) Coadyuvar con los Delegados Políticos, Dependencias y Organismos Federales, así como con los Gobiernos de los Estados y Municipios de acuerdo a instrucciones expresas del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal para la regularización y rehabilitación de las Colonias y zonas urbanas populares limítrofes.
- e) Proporcionar, a solicitud de los Delegados Políticos los elementos técnicos para evitar la invasión de predios para obtener el desalojo mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes induzcan a la formación irregular de Asentamientos Humanos o a la ocupación ilícita de predios.
- f) Promover y desarrollar, programas de bienestar social en el área de su competencia.

CAPITULO III

LA REGULARIZACION DE ORIGEN EJIDAL

LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT)

El 8 de Noviembre de 1974 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto que reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, como un organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos.

El entonces Presidente de la República Luis Echeverría Álvarez, expidió el Decreto del 8 de Noviembre de 1974, en uso de las facultades que le confieren, la fracción 1 del artículo 89 Constitucional y con fundamento además en los artículos 10, 112 y 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Es necesario crear un organismo de esta naturaleza con los instrumentos legales, humanos y técnicos, destinados a regularización de la Tenencia de la Tierra para evitar ocupaciones ilegales de terrenos de propiedad ejidal, comunal o de particulares y contribuir, en general, al mejoramiento de las condiciones de vida de los legítimos poseedores de los predios y sus familias.

Este organismo favorece el crecimiento racional y homogéneo de las zonas urbanas y contribuirá al bienestar de los habitantes de terrenos y fraccionamientos debidamente regularizados, al facilitarles la construcción o remodelación de sus viviendas.

Resultado el problema de personalidad jurídica de CORETT sólo faltaba resolver el aspecto económico del pago de indemnizaciones.

Era importante garantizar el pago a los ejidatarios y preservar el espíritu de la Ley, que éstos deben recibir el pago de la indemnización previamente a la ocupación de sus terrenos, pues en el

- pasado, a título de expropiaciones por causa de utilidad pública, habían sido prácticamente despojados de sus tierras, sin que mediara pago alguno, sin embargo, en estos casos, ya los terrenos ejidales se encontraban ocupados por particulares y se hacía imperativo realizar (1).

Así nuevamente se encontró la solución a tan grave problema, - que consistió en reformar la Ley Federal de Reforma Agraria, en el capítulo correspondiente a expropiaciones, otorgándole por mandato del artículo 117, la facultad de CORETT, de solicitar directamente las expropiaciones y en el artículo 122, estableciendo la posibilidad de que tratándose de regularización de terrenos, la indemnización se cubra a los ejidatarios en la misma medida en que se captan los recursos que generan los avocindados.

Así el entonces Presidente de México, Luis Echeverría Álvarez, envió la iniciativa de Ley correspondiente, al Honorable Congreso - de la Unión, aprobándose las Reformas propuestas por el Ejecutivo, - los días 29 y 30 de Diciembre de 1974 y haciéndose la publicación - respectiva en el Diario Oficial de la Federación, el día último de ese año.

Los artículos mencionados que se reformaron, quedaron de la siguiente forma:

ARTICULO 117.- La expropiación de bienes ejidales o comunales que tengan por objeto crear fraccionamientos urbanos y suburbanos, - se harán indistintivamente a favor del Banco Nacional de Obras y - Servicios Públicos S.A., del Instituto Nacional de Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular o del Departamento del Distrito Federal y cuando el objeto sea la Regularización de las áreas en donde existan asentamientos humanos irregulares, se harán en su caso, en favor de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, según se determine en el Decreto respectivo, el cual podrá facultar a dichas dependencias para efectuar el fraccionamiento y venta de los lotes urbanizados o regularizados. Hechas -

1.- Ponencia presentada por el C. Lic. Felix Barra García en el primer Seminario para el estudio de la Tenencia de la Tierra.

-las deducciones por concepto de intereses y gastos de administración en los términos del artículo siguiente, las utilidades quedarán a favor del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, el que entregará a los ejidatarios afectados al proporción dispuesta en el artículo 122.

ARTICULO 122.- Si se trata de expropiaciones originadas por las causas señaladas en la fracción VI del artículo 112 los miembros de los ejidos tendrán derecho a recibir cada uno, dos lotes tipo urbanizados, el equivalente al valor comercial agrícola de sus tierras y el veinte por ciento de las utilidades netas del fraccionamiento, tratándose de expropiaciones cuyo objeto sea la Regularización de la Tenencia de la Tierra, la indemnización cubrirá el equivalente de dos veces el valor comercial agrícola de las tierras expropiadas y el veinte por ciento de las utilidades netas resultantes de la Regularización, en la medida y plazos en que se capturen los recursos provenientes de la misma.

En cualquier caso la indemnización en efecto deberá destinarse a los fines señalados y bajo las condiciones previstas en la fracción 1 de este artículo (2).

LOS OBJETIVOS QUE PERSIGUE

- 1.- Regularizar la Tenencia de la Tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de Población y sus fuentes propias de vida.
 - 2.- Programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las Poblaciones, evitando futuros asentamientos humanos irregulares en áreas contiguas a las ya regularizadas.
 - 3.- Promover ante las Autoridades competentes la incorporación de las áreas ya regularizadas al Fondo legal de las Ciudades cuando así proceda.
- 2.- Decreto que reforma los artículos 117, 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria, publicado el 31 de Diciembre de 1974, en el Diario Oficial de la Federación, el 29 de Junio de 1976; - México Distrito Federal.

- 4.- Garantizar y/o entregar al Fideicomiso de apoyo a la Indus
tría rural la indemnización que por expropiaciones, corres
ponda al núcleo de Población ejidal o comunal.
- 5.- Promover la creación de fraccionamientos urbanos y suburba
nos, en cuyo caso, deberá entregar al Fideicomiso de apoyo
a la industria rural, las utilidades que resulten.
- 6.- Suscribir, cuando así proceda, las Escrituras públicas y -
Títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad
de los particulares en virtud de la Regularización de la -
Tenencia de la Tierra.
- 7.- Promover ante la Banca oficial y privada el otorgamiento -
de créditos blandos en favor de los particulares avecinada
dos en zonas o fraccionamientos ya regularizados, los cua
les sean susceptibles de programas colectivos de construc
ción de vivienda o de remodelación de las mismas.
- 8.- Coordinarse con las Dependencias y organismos públicos cu
yas finalidades concurren con las de la Comisión.
- 9.- La Comisión podrá celebrar en su caso, los convenios que -
procedan con las Entidades públicas a que se refiere el ar
tículo 117 de la Ley Federal de Reforma Agraria sin perjui
cio de las atribuciones que las Leyes conceden a estas mis
mas entidades y a la Secretaría de la Reforma Agraria(3).

LOS ORGANOS DE LA COMISION

- 1.- EL CONSEJO DE ADMINISTRACION
- 2.- EL DIRECTOR GENERAL

FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El Consejo de Administración en el órgano supremo de la Comi -
sión y estará integrado por el Secretario de la Reforma Agraria, -

- 3.- Artículo 2 del Decreto por el que se reestructura CORETT, como -
organismo público descentralizado, de carácter técnico y social,
con personalidad jurídica y patrimonio propio ampliando sus - -
atribuciones y redefiniendo sus objetivos, publicado en el Dia
rio Oficial de la Federación, el 8 de Noviembre de 1974 México,
Distrito Federal.

- quien fungirá como Presidente del mismo, y por un Representante - propietario de cada una de las siguientes Dependencias: Secretaría de Hacienda Y crédito Público, Secretaría de Patrimonio y Fomento - Industrial y Secretaría de Programación y Presupuesto; así como el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular y Fideicomiso de Apoyo a la Industria Rural, por cada miembro propietario se designará un suplente.

Se invitará a la C.N.C., para que designe a un Representante - propietario y un suplente, quienes serán miembros del Consejo.

El Director General de la Comisión asistirá a las sesiones del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto (4).

El Consejo de Administración sesionará en forma ordinaria cada tres meses será convocado por el Presidente, sesionará en forma extraordinaria cuando así lo soliciten tres o más consejeros, previa convocatoria formulada por el Director General (5).

REGLAMENTO INTERNO

ARTICULO 1º.- La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, es un organismo público descentralizado del Gobierno Federal, de carácter técnico y social, que tiene a su cargo, las funciones que le encomienda el Decreto Presidencial del 6 de Noviembre de 1974 publicado en el Diario Oficial de la Federación del 8 - de Noviembre del mismo año y el artículo 117 de la Ley Federal de - Reforma Agraria.

ARTICULO 2º.- Corresponde al Consejo de Administración:

I.- Aprobar el Programa Nacional anual de actividades que dispondrá y proveerá todo lo necesario para el cumplimiento - de los fines de la Comisión.

4.- Artículo fracción III del Decreto que reestructura CORETT de - fecha 8 de Noviembre de 1974.

5.- Artículo 5 del Decreto de Reestructuración a CORETT de fecha 8 de Noviembre de 1974.

- II.- Aprobar el presupuesto anual, de ingresos y egresos de la Comisión.
- III.- Aprobar la inversión de Fondos.
- IV.- Aprobar el informe anual correspondiente a cada ejercicio.
- V.- Aprobar el Reglamento interno y demás disposiciones relativas al funcionamiento de la Comisión.
- VI.- Los demás que sean necesarios para el mejor cumplimiento del objeto de la Comisión.

ARTICULO 3°.- Corresponde al Director General.

- I.- Representar a la Comisión.
- II.- Elaborar el Programa Nacional anual de actividades, que someterá a la aprobación del Consejo.
- III.- Ejecutará el Programa Nacional anual aprobado por el Consejo y cumplir los acuerdos de éste.
- IV.- Elaborar el Informe anual que pondrá a la consideración.
- V.- Nombrar y remover al personal de la Comisión.
- VI.- Proveer la tramitación y despacho de los asuntos técnicos y administrativos de la Comisión.
- VII.- Promover ante las Dependencias competentes la expropiación de los terrenos que requieran la regularización.
- VIII.- Suscribir, cuando así proceda, las Escrituras públicas en las que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de sus predios.
- IX.- Celebrar toda clase de convenios o contratos y ejecutar todos los actos tendientes a la regularización del objeto de la Comisión.
- X.- Tendrá las facultades que correspondan a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y de dominio y los que requieran cláusula especial conforme al artículo 2554 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.
- XI.- Las que determine el Reglamento interior y las demás actividades que le encomiende el Consejo de Administración.

ARTICULO 4°.- Para el estudio, planeación y ejecución de las tareas de la Comisión, se crean las siguientes Unidades Administrativa:

I.- Subdirecciones de :

- a) Planeación.
- b) Operación; y
- c) Administrativa

II.- Contraloría General.

III.- Departamentos:

- a) Jurídico.
- b) Contraloría.
- c) Relaciones Públicas.
- ch) Estudios y Proyectos.
- d) Estudios socio-económicos.
- e) Avalúos.
- f) Estudios Topográficos y fotogramétricos.
- g) Tramitación Agraria.
- h) Sensibilización.
- i) Contratación.
- j) Ventas.
- k) Construcciones.
- l) Promoción para la aplicación de las indemnizaciones.
- m) Contabilidad.
- n) Personal.
- ñ) Adquisiciones.
- o) Servicios Generales.
- p) Auditoría interna.
- q) Finanzas.
- r) Cobranzas.

IV.- Comisión interna de administración.

ARTICULO 5°.- Se establece también la Unidad organización meto
dos.

ARTICULO 6°.- Al frente de cada una de las Unidades establecidas en los artículos anteriores, habrá un titular y el personal que determine el presupuesto.

ARTICULO 7°.- El Director General tendrá facultades para delegar en todo o en partes, una o varias de sus atribuciones, hecha -- excepción de las previstas en las fracciones IV, V y VII del artículo 9° del Decreto Presidencial del 6 de Noviembre de 1974, los cuales tendrá el carácter de indelegables, teniendo inclusive facultades para nombrar apoderados a nombre de la Comisión.

ARTICULO 8°.- El Director General podrá establecer Delegaciones de los Estados de la República y Subdelegaciones en las Ciudades donde se programen actividades de regularización, tanto los Delegados, como los Subdelegados tendrán las atribuciones que específicamente les delegue el titular de la Comisión, para desconcentrar las actividades administrativas y operativas de la misma.

ARTICULO 9°.- En casos de ausencia temporal el Director General será suplido en sus funciones por el Subdirector de Operaciones, por el de Planeación o bien el Administrativo, en el orden que se menciona.

ARTICULO 10°.- El Consejo de Administración determinará en el manual de Organización que se expida, las relaciones de Coordinación y Dependencia entre las distintas Unidades Administrativas establecidas en el artículo cuarto.

ARTICULO 11°.- Compete a las Subdirecciones:

- I.- Planear, dirigir y supervisar las actividades de los Departamentos a su cargo.
- II.- Ejecutar los acuerdos de la Dirección relativos al área de su competencia.
- III.- Vigilar la correcta integración de los recursos materiales, técnicos y humanos que se le encomienden.
- IV.- Mantener la comunicación y coordinación contantes con los otros Subdirectores y con las Delegaciones foraneas.
- V.- En general, auxiliar al titular de la Comisión en las tareas que les encomiende.

ARTICULO 12°.- Compete al Contralor General.

- I.- Establecer, coordinar y mantener un Plan integrado para -

- el control de las operaciones del organismo.
- II.- Diseñar, instalar y mantener el sistema de Contabilidad y registros, determinando la política contable y la compilación de los registros estadísticos según se requiera.
- III.- Evaluar e informar la efectividad de las normas y procedimientos establecidos, dada la estructura del organismo, - para lograr los objetivos establecidos.
- IV.- Supervisar todo lo concerniente a impuestos.
- V.- Interpretar e informar sobre el efecto de las influencias externas, en la consecución de los objetivos de la Comisión.
- VI.- Prever la adecuada protección a los activos de la Comisión.
- VII.- Comprobar que las transacciones financieras asentadas en las Actas del Consejo de Administración sean efectuadas y registradas con exactitud.
- VIII.- Aprobar para su pago o refrendo todo título de crédito negociable del organismo.

ARTICULO 13°.- Compete al Departamento Jurídico:

- I.- Prestar servicio de asesoría legal permanente al Director General y a las Dependencias que este ordene.
- II.- Representar a la Comisión en los asuntos que el Director le encomiende.

ARTICULO 14°.- Compete al Departamento de Relaciones Públicas:

- I.- Planear y realizar la difusión de la organización, funciones y actividades de CORETT, así como toda clase de actos sociales y culturales.
- II.- Organizar, coordinar, supervisar y manejar las Relaciones Públicas externas de la Comisión.
- III.- Recabar informaciones publicadas y transmitidas por diversos órganos de información que tengan relación con las actividades de la Comisión y elaborar un boletín diario que contenga el extracto de la misma.

IV.- Elaborar y Editar libros, revistas, folletos, boletines - que sean de interés o de acuerdo con los objetivos de la Comisión.

ARTICULO 15°.- Compete al Departamento de Estudios y Proyectos:

- I.- Formular los programas y proyectos necesarios al mejor aprovechamiento de terrenos en las zonas programadas a regularizar.
- II.- Elaborar presupuestos por programas y la de actividades correspondiente.
- III.- Proponer a los organismos competentes, por el conducto -- que señale el Director General, las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación más benéficas a las comunidades regularizadas.

ARTICULO 16°.- Compete al Departamento De Estudios Socio-económicos:

- I.- Realizar investigaciones y estudios de naturaleza socio-económica en relación con los grupos humanos asentados en las zonas susceptibles de regularización.
- II.- Diseñar los cuestionarios necesarios para la captación de datos de carácter económico y social de los integrantes de esos grupos humanos.
- III.- Evaluar los datos resultantes de sus investigaciones.

ARTICULO 17°.- Compete al Departamento de Avalúos:

- I.- Proponer para efecto de planeación interna, el valor de la tierra por expropiar, así como los precios de venta de los lotes ya regularizados.
- II.- Recabar oportunamente de la Dirección de Avalúos de la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial y del Fideicomiso de apoyo a la Industria rural el que se fije con relación al pago de la indemnización de los bienes por expropiar.
- III.- Ajustar los valores tanto de pago de la indemnización, como de venta de solares, con los directamente interesados.

ARTICULO 18°.- Compete al Departamento de Estudios Topográficos y Fotogramétricos:

- I.- Definir los trabajos de Fotogrametría necesarios a contratar.
- II.- Definir los trabajos necesarios para deslindar los terrenos a regularizar, y para ejecutar los trabajos de lotificación pertinentes.
- III.- Elaborar o en su caso aprobar los planos de conjunto y de lotificación resultantes de las operaciones previstas en los dos incisos anteriores.

ARTICULO 19°.- Compete al Departamento de Tramitación Agraria:

- I.- Recopilar el historial agrario del ejido y comunidades incluidos en los programas de regularización, así como la ejecución de las resoluciones Presidenciales correspondientes.
- II.- Activar trámite expropiatorio ante la S.R.A., hecha excepción de la promoción original.
- III.- Proponer las acciones de regularización de derechos agrarios individuales y demás medidas legales conducentes a la determinación precisa de los titulares de los derechos agrarios individuales de los ejidos o comunidades afectadas por expropiaciones.
- IV.- Proporcionar a la S.R.A. los datos necesarios para el trámite de las expropiaciones.
- V.- Promover la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la jurisdicción de que se trate y en Registro Agrario Nacional, de terrenos expropiados y en general llevar un registro del grado de avance de las gestiones agrarias promovidas por la Comisión.

ARTICULO 20°.- Compete al Departamento de Sensibilización:

- I.- Informar y explicar a ejidatarios y comuneros de las zonas sujetas a regularización, de la naturaleza de éstas y de los derechos que le resultan de la misma.
- II.- Explicar y orientar a los ocupantes de las zonas por regularizar, sobre el procedimiento para obtener títulos de propiedad y las consecuencias que ello implica.

ARTICULO 21°.- Compete al Departamento de Contrataciones:

- I.- Recabar la información necesaria sobre el número y situación socio-económica de los ocupantes de las zonas a regularizar.
- II.- Informar a los vecindados, el procedimiento legal y organizarlos para concertar con ellos las operaciones de compra-venta de los lotes que ocupen.

ARTICULO 22°.- Compete al Departamento de Ventas:

- I.- Promover la venta de las áreas libres resultantes de la regularización.
- II.- Realizar permanentes estudios del mercado de bienes raíces.
- III.- Proponer los criterios para la venta de los predios a los vecindados, con vista a la pronta recuperación y pago de la indemnización.

ARTICULO 23.- Compete al Departamento de Construcción.

- I.- Coadyubar con ejidatarios y comuneros en los planes de construcción de obras materiales que apruebe la Asamblea General, en aplicación del producto de la indemnización.
- II.- Proporcionar el auxilio necesario tanto al Fideicomiso de apoyo a la Industria rural, como a la S.R.A., en la ejecución de los proyectos relativos.

ARTICULO 24°.- Compete al Departamento de Promoción para la aplicación de las indemnizaciones:

- I.- Realizar estudios preliminares sobre la viabilidad de proyectos de aplicación de la indemnización.
- II.- Fungir como asesor financiero de los núcleos afectados por la expropiación.
- III.- Proporcionar a las autoridades competentes el material necesario derivado de los estudios realizados y su opinión con respecto a la inversión de fondos, procedentes de la regularización.

ARTICULO 25°.- Compete al Departamento de Contabilidad:

- I.- Recibir los documentos de ingresos y egresos de la Comisión.
- II.- Revisar la documentación sujeta a contabilidad.
- III.- Registrar y controlar las operaciones realizadas.
- IV.- Controlar la captación de fondos de regularización.
- V.- Formular los estados financieros, ordinarios, mensuales - anuales y extraordinarios cuando los requieran el Director General y/o el Consejo de Administración.
- VI.- Vigilar el estado de cuentas corrientes que en su caso maneje la Comisión.

ARTICULO 26°.- Compete al Departamento de Personal:

- I.- Reclutar y seleccionar técnicamente el personal a designar a contratar.
- II.- Administrar sueldos y salarios.
- III.- Informar permanentemente al personal sobre las prestaciones laborales establecidas a su favor por el Gobierno Federal.

ARTICULO 27°.- Compete al Departamento de Adquisiciones:

- I.- Establecer los sistemas y procedimientos particulares de adquisición de bienes para la Comisión.
- II.- Tramitar la adquisición de bienes necesarios a la operación de la Comisión.
- III.- Formular el catálogo de proveedores y seleccionarlos.
- IV.- Elaborar el programa de compras y de pago por concepto de adquisiciones.

ARTICULO 28°.- Compete al Departamento de Servicios Generales:

- I.- Prestar servicio de archivo y correspondencia, de intendencia, de almacén y reproducción de documentos.
- II.- Atender la conservación y mantenimiento de instalaciones, mobiliario, equipo y locales de la Comisión.

ARTICULO 29°.- Departamento de Auditoría Interna:

- I.- Verificar que el registro de todas las operaciones realizadas por el organismo, se lleve a cabo conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- II.- Verificar que todas las erogaciones efectuadas, cumplan debidamente con la comprobación y justificación requeridas.
- III.- Verificar la ejecución y valorización de la efectividad del control interno.

ARTICULO 30°.- Departamento de Finanzas:

- I.- Ser depositario de los recursos financieros del organismo.
- II.- Elaborar programas de inversión.
- III.- Documentar y controlar los pagos realizados por la Comisión.
- IV.- Elaborar el ante-proyecto de ingresos y egresos.
- V.- Proponer las modificaciones necesarias en la aplicación del presupuesto.

ARTICULO 31°.- Compete al Departamento de Cobranzas:

- I.- Llevar a cabo las gestiones necesarias para el cobro de los créditos a favor de la Comisión.
- II.- Hacer efectivos los adeudos a favor de la Comisión.
- III.- Llevar el control de los cobros realizados.
- IV.- Formular estados de cobranza individualizados, de quienes contraten con la Comisión la compra-venta a plazos de lotes regularizados.

ARTICULO 32°.- La Comisión Interna de Administración estará integrada por funcionarios de Corett, que ocupen los siguientes cargos:

Director General, Subdirectores de Operación, Planeación y Administrativo, Control General, Jefe del Departamento Jurídico, de la Unidad de Organización y Métodos y del Departamento de Personal.

ARTICULO 33°.- La Comisión Interna de Administración tendrá a su cargo las reformas necesarias para el mejor cumplimiento de sus objetivos y programas, incrementando su propia eficiencia y contribuyendo a la del sector público en su conjunto

ARTICULO 34°.- La Comisión Interna de Administración sesionará cada vez que sea necesario (6).

PROCEDIMIENTO

La Regularización es una política social trasada por el régimen de Luis Echeverría Álvarez, que significa un doble rescate histórico.

PRIMERO, el dar seguridad jurídica al ocupante de un lote que carece de título alguno, otorgándoselo;

SEGUNDO, la rehabilitación de los núcleos ejidales y su economía, mediante la acción coordinada de CORETT, la S.R.A. y el Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural.

El procedimiento para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, se indicia invariablemente con la anuencia del C. Gobernador Constitucional de la Entidad Federativa donde se encuentre ubicado el Poblado que se va a regularizar.

6.- Reglamento interno de CORETT, Revista CORETT, México Distrito Federal.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Ponencia presentada por el C. Lic. Felix Barra Garcia, en el -
Primer Seminario del Estudio de la Tenencia de la Tierra.
- 2.- Decreto que reforma los articulos 117 y 122 de la Ley Federal_
de Reforma Agraria, publicado el 31 de Diciembre de 1974, en -
el Diario Oficial de la Federaci3n, M3xico Distrito Federal.
- 3.- Articulo 2° del Decreto por el que se reestructura CORETT, como
organismo p3blico descentralizado, de car3cter t3cnico y social
con personalidad jur3dica y patrimonio propios, ampliando sus_
atribuciones y redefiniendo sus objetivos; publicado en el Dia_
rio Oficial de la Federaci3n el 8 de Noviembre de 1974.
- 4.- a) Articulo 3° del Decreto que reestructura a CORETT.
b) Articulo 4° del Decreto que reestructura a CORETT.
c) Articulo 5° del Decreto que reestructura a CORETT.
- 5.- Reglamento interno de CORETT, Revista CORETT, M3xico Distrito_
Federal.

CAPITULO IV

LOS FRACCIONAMIENTOS

A) CREACION DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES POR EL DEPARTAMENTO - DEL DISTRITO FEDERAL

Durante la Segunda Guerra Mundial, en el período Presidencial del General Manuel Avila Camacho, como consecuencia del incremento de la inmigración de gente de provincia a la zona fabril del Distrito Federal que tuvo un gran desarrollo, se presentó (con el tiempo) un déficit de habitaciones, obligando al Gobierno del Distrito Federal, autorizar la lotificación de grandes extensiones de terreno, adyacentes a las fabricas, sin más requisito que los precios fueran accesibles para los trabajadores (de 40a 100 pesos por metro cuadrado). Pero sin ninguna obligación para el Gobierno del Distrito Federal, para la introducción de servicios etc.

Observando el éxito obtenido, se inició la formación de Uniones de Colonias que orientados por líderes, se inscribían en la Oficina de Colonias Populares, para conseguir que se les permitiera adquirir terrenos para repartirlos entre sus miembros, siempre sin cumplir con ninguna de las obligaciones que señalaban los ordenamientos en vigor.

Los asentamientos humanos anteriores se localizaban a poca distancia de los límites extremos de la mancha urbana, siguiendo en su trazo casi siempre las prolongaciones naturales de las calles existentes, para aprovechar al máximo los servicios urbanos de éstas, provocando un flujo de presión urbana hacia el núcleo que originaba, que con mayor rapidez, se saturaban los espacios intermedios. Por lo que el Departamento del Distrito Federal, se vio en la necesidad de crear fraccionamientos populares para tener un Ordenamiento Urbano de la Ciudad, así se crearon fraccionamientos como:

a) Colonia Garcimarrero.

Ubicación.- Esta Colonia esta ubicada dentro del perímetro de la Delegación Alvaro Obregon.

Tiene una superficie de 202,900.43 Metros cuadrados.

Población.- Esta habitada por 5,000 personas aproximadamente.

Régimen de Propiedad.- Los terrenos de esta Colonia fueron - fraccionados al margen de la Ley. Posteriormente una parte - de los lotes fueron invadidos.

Expropiación.- El fraccionamiento irregular de la Colonia así como la invasión mencionada, originaron la necesidad de expropiar los terrenos de la Colonia, en favor del Departamento del Distrito Federal, con fecha 21 de Julio de 1970 mediante Decreto Presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 11 de Agosto del mismo año.

Número de Lotes.- La Colonia se dividió en dos secciones: La Sur con 20 Manzanas, que suman 374 lotes y la del Norte con - 17 Manzanas, que suman 293 lotes, que dan un gran total de 37 Manzanas y 667 lotes.

El predio que se fijó en aquel entonces fué de la cantidad de 70 pesos por metro cuadrado.

Trabajos técnicos, la tela de la Sección Norte y Sur, se encuentran incorporadas al Plano Regulador de la Ciudad de México, - aprobada por la entonces Dirección General de Planificación y por el Jefe del Departamento del Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad (inscripción de la Lotificación), - actualmente se encuentra regularizada en un 90%.

b) Colonia El Moral.

Ubicación.- Esta ubicada dentro del perímetro de la Delegación Ixtapalapa.

Tiene una superficie de 334,803.06 Metros cuadrados.

Población de 7,000 personas aproximadamente.

Régimen de Propiedad.- particular y fueron fraccionados.

Expropiación.- El fraccionamiento irregular dieron motivo a la expropiación, a favor del Departamento del Distrito Federal, con fecha 5 de Diciembre de 1969, mediante Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial, el 18 de Diciembre - del mismo año.

Número de Lotes.- La Colonia se encuentra dividida en cuatro Secciones, la primera con 6 Manzanas que suman 215 lotes; la segunda con 8 Manzanas que suman 537 lotes; la tercera con 14

Manzanas que suman 178 lotes, lo que arroja un gran total de 40 Manzanas y 1,123 lotes.

El predio de regularización, se respeto el precio por metro cuadrado, fijado en los Contratos Privados de compra-venta, celebrados entre los fraccionadores y los Colonos, y sólo en aquellos casos en que no se presentó prueba documental de la celebración de dichos Contratos, se cobro la suma de 75 pesos por metro cuadrado.

Las telas de las cuatro Secciones se encuentran incorporadas al plano regulador de la Ciudad de México, aprobadas por las autoridades del Departamento del Distrito Federal. Se encuentra Escriturada la Colonia en un 95%.

En esta Colonia, se llevo a cabo una acción de relotificación, que permitió obtener un remanente de 122 lotes libres y como consecuencia de ello se reacomodaron familias que vivian fuera de la poligonal de afectación.

c) Colonia Piloto Adolfo López Mateos.

Ubicación.- La Colonia se encuentra de la jurisdicción de la Delegación Alvaro Obregon.

Tiene una superficie de 318,042.12 Metros cuadrados.

Población.- Se encuentra habitada por 6,000 personas aproximadamente.

Los terrenos de esta Colonia, fueron fraccionados al margen de la Ley, en el año de 1966, se inició la invasión de los lotes, que se encontraban baldios, esto dio origen a la Expropiación, en favor del Departamento del Distrito Federal con fecha 22 de Junio de 1970, mediante Decreto Presidencial, publicado en el Diario Oficial el 4 de Julio siguiente.

Este asentamiento humano, se encuentra fraccionada en Manzanas y dividida en 810 lotes.

Regularizandose en cantidades de 51, 68 y 100 pesos por metro cuadrado, atendiendose para fijarlos, a la diferente ubicación de los mismos.

Las telas de lotificación se encuentran incorporadas al Plano Regulador de la Ciudad de México y actualmente se encuentra Escriturado un 95%.

d) La regularización de la Colonia La Providencia.
Esta ubicada en la Delegación de la Gustavo A. Madero.
Con una superficie de 1,150 000 metros cuadrados.
Con una Población de 30,000 habitantes.

La Colonia se encuentra ubicada en los terrenos que formaron - el Ex-Vaso del Lago de Texcoco y por lo tanto fueron de origen ejidal; sin embargo parte fué vendido por particulares lograndose por medio de Convenio de Regularización de este asentamiento.

e) La regularización de la Colonia Ajusco.

Este predio se encuentra en la Delegación de Coyoacan.
Contando con una superficie de 2,612 344.20 Metros cuadrados.
Su régimen de propiedad fué en un principio privada, fraccionada por la Compañía Pedregal de Monserrat S.A., que sólo vendió una parte, pues la mayor extensión se les invadió.

Esto dio como origen la Expropiación de la Colonia a favor del Departamento del Distrito Federal, con fecha 22 de Junio de - 1970, mediante Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial el 4 de Junio siguiente.

Esta Colonia se encuentra dividida en 6 Secciones que arrojan un total de 3,889 lotes, fijandose su regularización en la cantidad de 40 pesos por metro cuadrado. El 98% esta Escriturado.

f) El asentamiento de la Colonia Santo Domingo.

También se encuentra en la jurisdicción de Coyoacan.

Con una superficie de 2,611 980 Metros cuadrados.

Su población esta calculada de 80,000 personas aproximadamente.

El régimen de propiedad original fué Comunal, por Decreto Presidencial del 19 de Septiembre de 1961.

Los comuneros iniciaron poco después la venta o cesión onerosa de lotes, lo que motivo una invasión masiva en Septiembre de - 1971. motivando en ese mismo año la Expropiación de toda la superficie de terreno.

La Colonia esta formada por 13 Secciones, las que se dividieron en 6,000 lotes para Colonos y 1,500 para Comuneros(2).

Así mismo surgieron otros grandes asentamientos, pero que con el tiempo se vio la necesidad de crear Unidades Habitacionales

- para resolver el problema habitacional.

El México Moderno actual vive angustiosos momentos, en virtud de el crecimiento horizontal, está acabando la reserva boscosa, -- pulmón de la Ciudad, se acaban los mantos acuíferos, por lo que se tiene que traer el agua de más lejos, los servicios públicos son insuficientes (luz, drenaje, banquetas, pavimento, etc.).

Todo esto nos da una idea de que el problema de desorden urbano, lo genero el Gobierno de la Ciudad, en el momento de dar toda clase de facilidades, para la creación de asentamientos. Cuando se dieron cuenta de este error era imposible detener la avalancha migratoria hacia la Ciudad.

Actualmente se ha creado un Programa de Regeneración Urbana, como el de Zona Metropolitana Ciudad de México y Región Centro, para frenar la migración, no solamente de esta Ciudad sino de otros polos de Desarrollo Industrial.

B) LOS FRACCIONAMIENTOS CLANDESTINOS

Por las condiciones en que se establecieron, las Colonias llamadas clandestinas, carecían de todo equipamiento urbano, aparte de la carencia de documentos que ampararan la Tenencia de la Tierra, ya que los Fraccionadores en algunas ocasiones no podían demostrar su propiedad.

Una vez que se estabilizó la posesión, principiaron las presiones a las autoridades del Departamento del Distrito Federal al exigir la dotación de los servicios que carecían, principiando por el agua, después el saneamiento, la luz, pavimento, escuelas, etc, y habiendo conseguido los anteriores satisfactores, sintieron la necesidad de consolidar por medio de Escrituras, esa posesión.

El Departamento del Distrito Federal, a partir de 1950, para frenar el crecimiento anárquico de la Ciudad, estudio através de la Subdirección de Planeación en coordinación con la Tesorería y la Dirección Jurídica y de Gobierno, una acción contra los Fraccio

nadores clandestinos, que permitieran frenar por medio de sanciones económicas (créditos fiscales, multas, embargos, juicios), que llegaron a establecer créditos a favor del Departamento por cantidades de \$200,000. 00 (doscientos mil pesos), también se legislo en materia penal, dando como resultado el nacimiento del artículo 359 Bis - comete delito de fraude el que por si o por interposita persona causa perjuicio público o privado al fraccionar y transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho, sobre un terreno urbano o rustico, propio a ajeno, con o sin construcciones, sin el previo permiso de las autoridades administrativas competentes o cuando existiendo este no se hayan satisfecho los requisitos en el señalados. Este delito se sancionará aún en el caso de falta de pago total o parcial.

Para los efectos penales se entiende por fraccionar, la división de terrenos en lotes.

Este delito se sancionará con las penas previstas en el artículo 386 de este código, con la salvedad de la multa mencionada en la fracción tercera de dicho precepto, que se elevará hasta cincuenta mil pesos.

Conforme pasa el tiempo el problema se agudiza, pues a pesar de estar dentro de los Planes Generales y Estatales de Desarrollo Urbano, se pueden estudiar otras acciones como:

- 1.- Propugnar por la aplicación de las sanciones que marca la Ley para los que fraccionan sin el control de la autoridad.
- 2.- Impedir la invasión de predios.
- 3.- Control por parte del Departamento de todas las áreas de reserva urbana.
- 4.- Aumentar los Derechos de regularización.

BIBLIOGRAFIA

1.- Ponencia presentada ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, por el Arq. Tariaquiri Arriaga Carranza.

2.- Memoria de FIDEURBE.

CAPITULO V

FORMAS EXISTENTES DE REGULARIZACION POR LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL

A) LA REGULARIZACION ORDINARIA

El artículo 16 del Reglamento Interno del Departamento del Distrito Federal, otorga la facultad a esta Dirección General, como - función principal, la de Regularizar los asentamientos humanos cuyos ocupantes no cuenten con su título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

La actividad Regularizadora es:

Regularización de predios de propiedad particular.

Principales causas de irregularidad:

- 1.- Lotificaciones y ventas hechas por propietarios de predios sin tener autorización correspondiente para ello sin cumplir con los más elementales requisitos exigidos por las disposiciones legales y sin cubrir los derechos respectivos.
- 2.- Invasiones.- Predios que por encontrarse baldíos, han sido objeto de invasiones por grupos o colonos manejados por pseudo líderes en la mayoría de los casos, si no es que todos, con fines lucrativos.
- 3.- Arrendamientos.- Propietarios que únicamente han dado en arrendamiento, el predio que tiene baldío, y posteriormente los arrendatarios se niegan a seguir cubriendo el importe de las rentas en virtud de que han edificado a su costa las viviendas que ocupan, de todos los casos, el que es el más común es el Fraccionamiento realizado al margen de la Ley, o sea el primero de los antes señalados.

Nos referimos ahora a las diversas etapas en el procedimiento de la Regularización de predios propiedad particular.

- 1.- Solicitud de Regularización.

Está es presentada por el Fraccionador, por los Colonos, o por sus Representantes acreditados.

Es importante señalar, que el 90% de los asentamientos humanos irregulares detectados, hasta la fecha cuentan ya con esta solicitud.

2.- Convenio preliminar de Regularización.

Este Documento se elaborara con la intervención del Fraccionador o Propietario, los Colonos y la Dirección General de Regularización Territorial, a través de sus Coordinaciones Delegacionales.

Este Convenio contiene los siguientes requisitos:

- a) El Propietario acredita su derecho, con el Documento que obre en su poder (Escritura Pública, Contrato Privado inscrito, Contrato Privado ante Notario Público o ratificado ante el Juez de Paz).
- b) Se obliga al Propietario a donar las áreas de vialidad que resulten.
- c) Se obliga el Propietario a donar las áreas correspondientes, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, para servicios públicos (actualmente es el 20% del área de lotificación).
- d) Se establece el precio por metro cuadrado.
- e) La obligación de Fraccionador o Propietario, de firmar las Escrituras de propiedad a favor de los Colonos, una vez ampliando el trámite de Regularización a los anteriores requisitos es necesario agregar el grado de ocupación del predio objeto de Regularización, al respecto los Coordinadores Delegacionales efectuaran una investigación de campo y si la ocupación es del 70% o mayor, se considerará que si es precedente, el trámite de Regularización.

3.- Dictamen

Con los documentos señalados en los puntos anteriores, se integra el expediente con la opinión del Coordinador Delegacional, para recabar la autorización del Director General, sobre la -

- procedencia o no de la Regularización.

La opinión del Coordinador, señala en forma específica, si la Regularización sería procedente por la vía ordinaria o sea - cuando acredita el vendedor su propiedad con un título inscrito en el Registro Público de la Propiedad; o bien que la Regularización de trámite mediante el procedimiento de Inmatriculación Administrativa (que más adelante explicaremos), está - establecido en el Código Civil y en el Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

4.- Levantamiento Topográfico.

Con los Documentos recabados, el Coordinador Delegacional, solicita a la Dirección de Desarrollo, el Levantamiento Topográfico, elaboración del plano, el cual comprende los lotes en - que se encuentra dividido el predio, las áreas de vialidad y las áreas de donación, en caso de existir estos últimos, señalando las superficies que correspondan a cada uno de ellos, - este plano es enviado para su aprobación a la Dirección General de Administración del Uso del Suelo.

5.- Certificado de Libertad de Gravámenes,

Con los datos de Inscripción que obren en el título de propiedad del vendedor original, se solicita al Registro Público de la Propiedad, el Certificado sobre la existencia o no de Gravámenes, en el predio objeto de la Regularización.

6.- Plano, Memoria técnica y descripción de la poligonal.

Aprobado el plano por las áreas centrales del Departamento - del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Administración del uso del suelo, se solicita a la Dirección de - Desarrollo, la elaboración de la Memoria técnica y descripción de la poligonal del predio.

7.- Elaboración de Padrones, por parte de los Coordinadores - Delegacionales, lleva a cabo la elaboración del Padrón de Escrituración, que contiene el nombre completo del Colono adquirente, lote, manzana, superficie total, medidas y colindancias, el monto total de la operación y datos generales del -- Comprador.

8.- Convenio definitivo de Regularización.

Este Convenio se elabora con la intervención del vendedor, Colono adquirente y con la intervención de la Dirección General de Regularización Territorial.

Contiene como elementos esenciales los siguientes:

- A.- Antecedentes de propiedad.
 - B.- Datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
 - C.- Superficie total del predio con superficies y colindancias.
 - D.- En su caso, los Documentos con los que se acredite la personalidad del apoderado.
 - E.- Superficie total que aparece en el plano respectivo.
 - F.- Superficies de vialidad, lotificada y de donación en su caso.
 - G.- Precio por metro cuadrado, conforme al cual el Fraccionador vendió el lote a los Colonos.
 - H.- Donación específica de las áreas de vialidad.
 - I.- Donación de las superficies correspondientes para servicios públicos o en su caso, el pago en efectivo.
 - J.- Obligación del Fraccionador de reconocer al último adquirente.
 - K.- Obligación de firmar la Escritura de propiedad en favor del Colono que haya cumplido con los requisitos para este fin.
- 9.- Integración del expedientillo (es cuando ha cumplido con los principales requisitos, se gira un Oficio al Registro Público de la Propiedad para su inscripción de la Lotificación y contiene:)
- A). Título de propiedad de Fraccionador, así como si esta representado, acreditar su personalidad.
 - B). Certificado de Libertad de Gravámenes.
 - C). Plano autorizado.
 - D). Descripción de la Poligonal.
 - E). Datos generales de Fraccionador.

- F). Convenio definitivo de Regularización.
- G). Acta de Matrimonio del Fraccionador.
- H). Padrones de Escrituración.

10.- Con tres expedientillo (un original, los demás copias), - se lleva a cabo tres acciones en forma conjunta.

- a).- Un expedientillo es turnado a la Dirección de Operación,- para la elaboración del proyecto de Escritura, el cual se rá sometido posteriormente a la aprobación del Notario a quien le corresponde la autorización de las Escrituras de compra-venta.
- b).- Otro expedientillo es turnado a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, acompañado de la solicitud correspondiente, a efecto de que proceda, a la inscripción de la Lotificación del predio objeto de la Regularización.

El Registro Público de la Propiedad le asigna un folio matriz al predio en general, con las características principales y un folio individual a cada uno de los lotes, señalando la superficie, medidas y colindancias, folio que servirá de base para llevar a cabo la inscripción de la Escritura Pública, que se elabore en favor de cada Colono.

- c).- El tercer expedientillo, es turnado a la Sección Fiscal,- para que calcule gastos de Escrituración y los derechos de Regularización, ya sea, aplicando al artículo 1007 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, vigente hasta el 31 de Diciembre de 1982, o la actual Ley de Hacienda, también se harán los cálculos correspondientes, para determinar si se causa el impuesto sobre adquisición de inmuebles que señala el artículo 23 de la Ley de Hacienda, y enviar a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, la declaración para el pago del impuesto sobre adquisiciones de bienes inmuebles y aviso de enajenación.

Al respecto se considera que los predios que tengan un valor menor a un millón, docientos cuarenta y un mil pesos, no causan el impuesto antes citado. La Sección Fiscal, - también hará los cálculos del impuesto sobre la renta -

-que deba cubrirse. En relación a este punto, existe acuerdo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en sentido de que, cuando el enajenante de los inmuebles sea persona física y enajene menos de 20, lotes, debieran hacerse las deducciones correspondientes por este impuesto, para ingresarse a la propia Secretaría de Hacienda, cuando el enajenante sea persona física y enajene más de 20 lotes, no existe la obligación de retener el impuesto sobre la renta, pero si dar aviso a la Subdirección de Revisión y Liquidación de la Dirección General de Administración Fiscal Central, a fin de que el impuesto sobre la renta lo cubra el propietario o vendedor dentro del cumplimiento de sus obligaciones fiscales.

11.- Montaje de Escrituras.

Elaborado el proyecto de Escrituras y cubiertos los gastos y derechos de Regularización por parte de los Colonos, se enviará dicho proyecto con los padrones respectivos al Departamento de Protocolos, para que se lleve a cabo el montaje de Escrituras.

12.- Firma de Escrituras.

Elaboradas las Escrituras, se solicitará de los Coordinadores presenten a los Colonos y el Fraccionador, para que las firmen, así mismo se obtendrá la firma de las autoridades correspondientes al Departamento del Distrito Federal.

13.- Elaboración de Testimonio; sello y firma del Notario.

Cumplido los requisitos anteriores, se elaboraran los testimonios, los cuales seran enviados al Notario que corresponda para el sello y firma.

14.- Inscripción de Testimonio y entrega.

Hecho lo anterior se enviaron los Documentos al Registro Público de la Propiedad para su inscripción y como último paso, tenemos la entrega de Escrituras a los interesados.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Programa presentado por el Lic. Pedro A. Nogués Buitrón, Director de Operación de la Dirección General de Regularización Territorial, presentada en reunión de Trabajo ante el Secretario General del Departamento del Distrito Federal.
- 2.- Procedimiento interno de Regularización de la Dirección General de Regularización Territorial.
- 3.- Reglamento interno de la Dirección General de Regularización - Territorial.

LA INMATRICULACION ADMINISTRATIVA

Particular interés reviste la intensión del legislador, al haber incluido las Reformas a la Legislación Civil, sobre la Inmatriculación Administrativa, cuyo seguimiento procedimental se encarga el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la fracción V del artículo 3046 del Código Civil vigente, que dispone:

- V.- "Mediante la inscripción del Contrato Privado de compra-venta autenticado en los términos del artículo 3005, - fracción III, acompañado del Certificado de No inscripción de la finca y de un plano de la misma".

A este respecto debemos también citar los artículos como son el 3053 y 3054 hasta el 3058 del Código Civil vigente (1) que se refiere a los requisitos que señala el Reglamento del Registro Público de la Propiedad, como son del 182 y demás relativos de dicho Reglamento (2), con respecto a los antecedentes registrales de los que puedan carecer y de las circunstancias en que la Inmatriculación puede ser incancelable o modificable así como la excepción establecida "ad-hoc".

La mecánica establecida que supone la Inmatriculación de un bien inmueble es según el Reglamento:

- I.- Su nombre, nacionalidad y domicilio.
- II.- El título documental correspondiente al inmueble que se pretende Inmatricular.
- III.- La ubicación, medidas, colindancias, superficie y demás datos que permitan la plena identificación del inmueble de que se trate; y
- IV.- Los nombres y domicilios de los colindantes. Artículo - 183, capítulo IX, Título tercero Reglamento del Registro Público de la Propiedad, Diario Oficial del 17 de Enero de 1979.

- 1.- Diario Oficial de la Federación del 3 de Enero de 1979.
- 2.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad 17 de Enero de 1979.

El artículo 184 del mismo Reglamento indica que se deberán anexar los siguientes documentos:

- 1.- El título documental a que se refiere la fracción II del artículo anterior.
- 2.- El comprobante de que el inmueble de que se trata se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.
- 3.- El plano catastral expedido por la Dirección correspondiente del Departamento del Distrito Federal, o en su defecto, plano autorizado por profesional con título registrado; y
- 4.- Certificado de no inscripción del inmueble de que se trata en el Registro Público de la Propiedad, expedido con anterioridad no mayor de 90 días.

Este procedimiento de Inmatriculación de inmuebles establecido en el Capítulo III del título segundo, tercera parte, del Libro IV del Código Civil en los artículos 3053 al 3057 en la oportunidad que en la vida administrativa tiene los interesados para ocurrir ante el Director General del Registro Público de la Propiedad, para que se le reconozcan sus derechos de propiedad o posesión sobre un inmueble. Este procedimiento administrativo, incluido en las reformas, es por demás simple y sencillo, a diferencia de otros trámites legales que por su propia naturaleza esta regida de copiosos requisitos que no hacen expedita su resolución (3).

LOS EFECTOS DE LA INMATRICULACION FRENTE A TERCEROS

El Código Civil señala que una vez de que se requisa y se firma una Escritura en donde se adquiere, transmite, modifique o extingue la propiedad o posesión de bienes inmuebles, el Notario que de su autorización tendrá que proporcionar un aviso en el que se haga constar que la finca, a que se refiera, se ha transmitido o modificado en su dominio, o se han constituido, transmitido o modificado o extinguido el derecho real sobre ella. Además se indica-

- 3.- Apuntes de Reforma al sistema México 1972, Registro Público de la Propiedad.

-ran los nombres de los interesados en la operación, la fecha de la Escritura y la de su firma, a indicación del número, tomo, sección en que estuviera inscrita la propiedad en el Registro. Luego el Registrador al tener el aviso del Notario, hará la anotación preventiva al margen de la inscripción. Si dentro del mes siguiente a la fecha en que hubiere firmado la Escritura presentare el Testimonio respectivo, su inscripción surtirá efecto contra terceros desde la fecha de la anotación, efectuada en forma preventiva, la cual ya estará indicada en el Registro definitivo. Si el Testimonio se presenta después, su Registro sólo surtirá efecto desde la fecha de la presentación.

Ahora bien, si el documento en que consta alguna de las situaciones o circunstancias que hemos señalado en el párrafo anterior, tuviera un carácter privado, deberá darse aviso a las autoridades (Registrador, Autoridad Municipal o el Juez de Paz, cerciorantes de la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes) para que el susodicho aviso surta los mismos efectos que el dado por el Notario Público.

Regresando a nuestra idea central de los efectos del Registro frente a terceros (esto es en general no tan sólo en la Inmatriculación), encontramos una regla o principio muy importante que por supuesto también es aplicable al capítulo de la Inmatriculación y es el señalado por el artículo 3009 del Código Civil, vigente.

El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de la nulidad resulte claramente del mismo Registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la Ley.

Podemos determinar primero, que todo acto celebrado entre las partes siempre y cuando no sea nulo surtirá efectos frente a terceros.

Segundo, que un tercero de buena fe adquiera algún Derecho Real, este surtirá efectos frente a terceros.

INMATRICULACION MEDIANTE RESOLUCION JUDICIAL

Toca meditar acerca del procedimiento que para la Inmatriculación se consigna en la fracción tercera del artículo 3046 del Código Civil, referente a la que se lleva a cabo mediante Resolución Judicial que la ordene y que se haya dictado como consecuencia de la presentación del título fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años.

Al respecto el artículo 3052 del Código Civil, dispone: "El que tenga justo título o título fehaciente que abarque cuando menos un período ininterrumpido de cinco años, inmediatamente anteriores a su promoción, podrá inmatricular su predio mediante Resolución Judicial, siempre que satisfaga los siguientes requisitos":

- I.- Que acompañe a su promoción además de la titulación:
 - a) Certificado del Registro Público que acredite que el bien de que se trate no está inscrito;
 - b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial.
- II.- Que en tal promoción manifieste bajo protesta de decir verdad si está poseyendo el predio o el nombre del poseedor en su caso.
- III.- Que se publique la solicitud de la Inscripción en el Boletín del Registro Público y, en uno de los periódicos de amplia circulación, por tres veces, en cada uno de ellos, con intervalos de diez días;
- IV.- Que se cite a los colindantes, a las personas que figuren en los padrones de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como causantes así como al poseedor, cuando exista; y
- V.- Que transcurra un plazo de treinta días apartir de la última publicación sin que haya oposición. Si hubiere oposición se suspenderá el procedimiento; este se substanciará conforme al Código Civil de Procedimientos Civiles.

Analizando la disposición legal citada, nos encontramos que para llevarla a cabo, es necesario la presentación de justo título o título fehaciente, para que proceda, satisfaciendo los requisitos_ apuntados en el mismo.

A este respecto, la jurisprudencia existente acerca del justo título, considera que este es la causa generadora de la posesión, y entiende por título fehaciente, el documento probatorio de dicha posesión.

Como vemos, en esta disposición se habla igualmente que en los artículos 3047 y 3048 del Código Civil, de la existencia de un título de propiedad, que no sea inscribible por defectuosos, para estar en el caso de solicitar la Inmatriculación del predio amparado por el mismo, rindiendo la información respectiva ante Juez competente, en el primer caso existe título, en el segundo caso se prevee que el poseedor no tenga el tiempo necesario para prescribirlo.

De lo anterior se desprende que la información de posesión es una Resolución Judicial previa a la declaración de un derecho, que se surtirá cuando transcurrido el término de cinco años, el poseedor solicite del Juez lo declare propietario en virtud de que la posesión inscrita a su favor no ha sido contradicha como la justificará con el Certificado que al efecto exhiba el Registro Público de la Propiedad.

En este análisis, encontramos que es requisito indispensable para obtener la Inmatriculación, la presentación del Certificado de no inscripción expedido por el propio Registro Público para acreditar que el inmueble respectivo no se encuentre inscrito a nombre de persona alguna desde la fundación de la Institución, que está al corriente en el pago del impuesto predial, que está a nombre del que lo posee, que se publique el Boletín del Registro Público y en otro periódico, que se cite a los colindantes, que transcurra un plazo de treinta días sin que haya oposición.

El propio artículo 3052 nos señala que el justo título o título fehaciente se refiera a propiedad o posesión, porque puede darse el caso de que se solicite la Inmatriculación de la posesión por no tener el tiempo previsto para que se produzca la prescripción, por_

- lo que creo que esta disposición va aparejada a las formas de Inmatriculación previstos en el artículo 3046 en sus fracciones uno y dos.

El procedimiento a seguir ante el Juzgado en el que se tramite, es conocido por todos, recibida la promoción se dictará el Acuerdo de Radicación, se correrá traslado a los colindantes, al Registro Público y a los que solicite el actor se le haga, para que en el --plazo de nueve días señalado en el Código de Procedimientos Civiles, opongan o no excepciones, según sea que la misma pueda afectar a la propiedad de los colindantes o del propio Departamento del Distrito Federal, por lo que se refiere a la vía pública por donde tenga su frente el predio objeto de la Inmatriculación.

La vía sera en Jurisdicción Voluntaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, - dado que no existe cuestión alguna entre parte determinada y solamente surten efectos con relación a quien la promueve.

En la resolución que dicte el Juez que conozca el asunto, hará constar el cumplimiento de todos los requisitos fijados por el artículo 3052 del Código Civil, la información testimonial rendida, y - el estudio de todas y cada una de las pruebas aportadas, y la no - oposición de terceros, y hará la declaración judicial en el sentido de que el promovente inmatricula en el Registro Público de la Propiedad o la posesión de algún predio que carezca de registro a su nombre, la cual protocoliza de conformidad con la parte final del - artículo 3047 se tendrá como título de propiedad (4).

4.- Código Civil.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Diario Oficial de la Federación del 3 de Enero de 1979.
- 2.- Reglamento del Registro Público de la Propiedad, 17 de Enero - de 1979.
- 3.- Apuntes de Reforma al sistema 1977, Registro Público de la Propiedad.
- 4.- Código Civil.

CAPITULO VI

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

La legislación urbana prevee modalidades a la propiedad. Esto en el caso de los asentamientos humanos serán facultades de los - - Ayuntamientos cuando definan sus propios planes y programas urbanos, particularmente cuando se refieran a usos, provisiones, destinos y reservas. Pero por un principio de legalidad se prevee que dichos planes y programas se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de que todos los interesados tengan la información - que requieran y además se previene la necesidad de establecer recursos, defensas, procedimientos y tribunales competentes para garantizar los derechos de los ciudadanos (1).

La Ley General esta compuesta de cuatro partes según se puede constatar, en la primera bajo el título de capítulo I.

Se establecen las disposiciones generales, que no son otras - más que la determinación de la Ley, la definición de los conceptos básicos, las tareas a realizar, los instrumentos para los cuales es factible hacerlo y las autoridades competentes para llevar a cabo - la ordenación y regulación del Desarrollo Urbano.

El capítulo II.- Establece la concurrencia y la coordinación - necesaria entre las autoridades.

El capítulo III.- Indica los pasos a seguir en el caso de conurbación para enfrentar comunmente los problemas.

El capítulo IV.- Se refiere a la regulaciones, a la propiedad en los centros de población definiendo de paso las provisiones, - - usos, reservas y destinos de áreas y predios (2).

1.- Ley General de Asentamientos Humanos 26 de Mayo de 1976.

2.- Ley General de Asentamientos Humanos.

La Ley General de Asentamientos Humanos, empieza por definir - en que consiste, afirmando que por Asentamiento Humano debe entenderse la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

El centro de población, se entiende como el área urbana ocupada por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reservan para su expansión futura, las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros y las que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la fundación de los mismos por Sector Público Federal; la Ley entiende a las Secretarías y Departamentos de Estado, los organismos descentralizados federales y empresas de participación estatal con capital mayoritario del Gobierno Federal de las Instituciones Públicas (3).

En su parte relativa define a las provisiones, como las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población - por usos, los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios por reservas, las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población y por destinos, los fines públicos a que se prevea dedicar determinada área o predio (4).

La Ley General de Asentamientos Humanos establece un sistema Nacional de Planeación de Desarrollo Urbano, que estará integrado por cuatro tipos de planes.

- 1.- Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- 2.- Los Planes Estatales de Desarrollo Urbano.
- 3.- Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.
- 4.- Los Planes de Ordenación de las zonas conurbadas.

3.- Artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

4.- Ley General de Asentamientos Humanos.

Estos planes son conocidos como básicos y que existen otros -- que se les denomina derivados o modalidades de los previstos, entre los que podemos citar, los planes Directores, planes parciales, planes Regionales.

La intención de señalar lo anterior es para subrayar que todos se complementan y constituyen el Sistema Nacional de Planeación de los Asentamientos Humanos (5).

En cuanto al Plan Nacional de Desarrollo Urbano, la Ley primogénita establece que el Plan Nacional señalará las líneas generales del Desarrollo Urbano y las diversas opciones para su más oportuna realización (6).

Inicialmente este Plan formaliza el primer nivel y el más general del sistema Nacional de Planeación y al establecer objetivos, metas y políticas para el Desarrollo Urbano, se convierte en el eje de todo el sistema Nacional de Planeación. Este Plan Nacional prevee para el año 2 000 que México llegará a tener cerca de 130 millones de habitantes y dentro de este esquema la Zona Metropolitana de la Ciudad de México 35 millones de pobladores, cantidades aterradoras por los planes sociales que implica enfrentar y resolver. El Plan prevee también que la tasa de crecimiento demográfico se reduzca y en base a ello, propone una distribución en el Territorio Nacional en la que debe de aumentar la población urbana, abajo de la cuota de 1 000 metros sobre el nivel del mar, que es donde se localiza la mayor parte de nuestros recursos. (7).

En esta dimensión se fijarán los objetivos, entre los que destacan:

- 1.- Racionalizar la distribución del Territorio Nacional, de las actividades económicas y de la población localizando las en las zonas de mayor potencial del País.
- 5.- Artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos.
- 6.- Plan Nacional de Desarrollo Urbano, 19 de Mayo de 1978 y Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- 7.- Artículo 10 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

- 2.- Promover el Desarrollo Urbano integral y equilibrado en los centros de producción.
- 3.- Propiciar condiciones favorables para que la población pueda resolver sus necesidades de suelo urbano, vivienda, servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.
- 4.- Mejorar y preservar el medio ambiente que forman los asentamientos humanos.

Para alcanzar dichos objetivos, el Plan Nacional formula políticas para cada una de las tres áreas a las que se orienta la planeación de los Asentamientos Humanos.

- 1.- Ordenamiento de territorio.
- 2.- Desarrollo Urbano de los centros de población.
- 3.- Elementos competentes y acciones del sector Asentamientos humanos.

Las políticas son:

- 1)- Desalentar el crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.
- 2)- Promover la desconcentración de la industria, de los servicios públicos y de las actividades del sector privado, orientándolas a las zonas que declara prioritarias el propio Plan.
- 3)- Estimular la integración y el desarrollo de centros de población rural dispersa.

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano, establece un conjunto de 79 centros de población prioritarios en todo el País, así como 13 zonas de atención prioritaria:

- 1.- Zona conurbada de la desembocadura del Río Panuco y Huasteca Potosina.
- 2.- Zona Costera del Golfo e Itzmo de Tehuantepec.
- 3.- Zona fronteriza de Chihuahua.
- 4.- Zona conurbada de la Laguna.
- 5.- Zona del Bajío.
- 6.- Zona de Baja California.
- 7.- Zona Costera de Sonora y Norte de Sinaloa
- 8.- Zona conurbada de la desembocadura del Río Ameca.

- 9.- Zona conurbada de Manzanillo, Barra de Navidad.
- 10.- Zona conurbada de la desembocadura del Río Balsas y Costa de Guerrero.

Tres zonas tienen otro tipo de prioridades, entre ellas y ordenamiento regularización y refuncionalización de su crecimiento y - ellas son, Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Zona Metropolitana de Guadalajara y Zona Metropolitana de Monterrey.

Con el fin de alcanzar los objetivos del Plan Nacional, se concretan cuatro tipos de programas:

- 1.- Programa quinquenal que se forma con el programa de agua potable y alcantarillado.
- 2.- Programa de participación y desarrollo de la comunidad.
- 3.- Programa de equipamiento para la comercialización.
- 4.- Programa de acción concentrada que se forma:
 - a.- Programa de sistema de enlace ininterrumpido.
 - b.- Programa de estímulos para la desconcentración territorial de las actividades industriales.
 - c.- Programa de aprovechamiento, conservación, desarrollo y regeneración de los recursos naturales que se relacionan con los asentamientos humanos.
- 5.- Programa de apoyo a las prioridades sectoriales, que se forma de:
 - a.- Programa de dotación de infraestructura para centros turísticos.
 - b.- Programa de dotación de infraestructura de apoyo a los energéticos.
 - c.- Programa de equipamiento para la comercialización.
 - d.- Programa de dotación de infraestructura a zonas industriales.
- 6.- Programa a convenirse con los Gobiernos de las Entidades Federativas, que se forman por:
 - a.- Programas de desarrollo urbano de los centros de población.
 - b.- Programa de integración de centros de población rural.
 - c.- Programa de nuevos centros de población.

A fin de instrumentar lo anterior los distintos sectores que conforman la administración pública federal, local y municipal deben de establecer una serie de compromisos de ejecución del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, que impliquen la realización de un conjunto interaccionado de acciones, gestiones y realizaciones.

Sin embargo el Plan Nacional de Desarrollo Urbano solamente es un elemento integrador del sistema Nacional de Desarrollo Urbano. Otro elemento lo constituyen los planes Estatales de Desarrollo Urbano. De acuerdo con la legislación legal general corresponde a cada entidad federativa a través de su congreso local expedir las Leyes Estatales y de conformidad con ellas cada uno de los Estados de la Federación debe elaborar sus correspondientes planes Estatales de Desarrollo Urbano.

En 1976 con el patrocinio de la Comisión Nacional de Desarrollo Regional y Urbano de la Secretaría de la Presidencia de la República, se llevo a cabo en Querétaro, un Seminario Nacional sobre la Ley General de Asentamientos Humanos en la que participaron representantes de las 32 Entidades Federativas y firmaron un compromiso que la historia recogerá como el "Acuerdo de Querétaro" de 1976. En esta reunión se habló de la naturaleza del proceso de Desarrollo Regional y Urbano, de los principios y objetivos de la planificación, de las políticas y estrategias de Desarrollo, de los elementos que deben de integrar los planes Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano, de la organización administrativa necesaria para implementar los planes y de la participación popular. Así mismo se habló de los Recursos Humanos y del déficit de profesionales y técnicos calificados, de los mecanismos de control de la planeación, de los aspectos jurídicos a contemplar en reformas constitucionales locales y en las Leyes reglamentarias del mismo tipo.

En virtud del artículo 2 transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos la presión que los asistentes tenían, fue el 6 de Febrero de 1977, era la fecha límite para la expedición de las legislaciones Estatales relativas al tema que los ocupaba.

Lo que cabe destacar de esta mencionada reunión son los prin

-cipios y objetivos que de acuerdo con la Constitución general de la República debe respetarse.

Como principio se reconoció la necesidad de distribuir costos y beneficios de Desarrollo Urbano, de manera que se satisfagan prioritariamente las necesidades vitales de las mayorías. Otro principio consistía en utilizar con eficiencia los recursos escasos, tanto a nivel regional como local, ello implica reducir los costos económicos y sociales de asentamiento y los de operación de servicios públicos. Otro principio básico, es el de ampliar las posibilidades de elección de los habitantes con respecto al trabajo, recreación, oportunidad de intercambio social, propiciar una fácil adaptabilidad de la estructura física y preservar el ambiente de los centros urbanos y poblados rurales fueron principios mencionados (8).

Para fecha límite, todas las Entidades de la Federación cumplieron con la aprobación de una Ley del Desarrollo Urbano o de Asentamientos Humanos y con el concurso del Gobierno Federal elaboraron y posteriormente expidieron los planes Estatales del Desarrollo Urbano. Sin embargo, algunos Estados de la Federación contaban ya con una legislación sobre la materia, como Baja California, Jalisco y el Estado de México (9).

De todas estas Leyes citadas, dos de ellas merecieron discusión por parte de aquellos encargados de preparar los proyectos legislativos dentro del límite de la Ley General, la del Distrito Federal y la del Estado de Nuevo León, que ya estaban vigentes.

La Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en primer lugar determina la elaboración de un Plan Director del Desarrollo Urbano para la capital de la República, como el principal instrumento de la planeación urbana y afirma que estará integrado por un Plan General, los Planes parciales necesarios y un sistema de evaluación.

8.- Acuerdo de Querétaro sobre los Asentamientos Humanos el 17 de Julio de 1976.

9.- Investigaciones del Centro de Estudios del Medio Ambiente (CEMA) de la UNAM, Unidad Atzacapozalco 1975.

La Ley en su sección segunda caracteriza los elementos del Plan general y en la tercera los Planes parciales. Este instrumento crea una comisión de operación económica del Plan Director. También establece el régimen del territorio y ordenamiento de los sistemas urbanos y no precisa las obras públicas y la estructura vial y del sistema de transporte para la Ciudad capital.

En cuanto al fraccionamiento de terrenos especifica la fusión, subdivisión y relotificación de ellos, así mismo establece reglas para la vivienda, el mejoramiento de zonas deterioradas y de la preservación del patrimonio cultural. No se olvida de indicar los niveles de infraestructura, equipamiento y servicios necesarios (10).

De acuerdo con las Leyes locales de la materia, a la fecha existen los 32 Planes Generales de Desarrollo Urbano y todos los Planes de Desarrollo Urbano Municipal que integran el sistema Nacional de Planeación Urbana, así mismo hay los planes de ordenación de las zonas conurbadas y obvio resulta, que cada Plan Estatal tiene sus propias características, en virtud de sus problemáticas, de sus potencialidades y de la información con que cuenta. En cuanto a los Planes que son responsabilidad de los ayuntamientos, estos en virtud de haberse elaborados en La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (hoy SEDUE) Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tiene la congruencia con el Plan Nacional y con los Planes Estatales correspondientes, pero no son conocidos porque la gente del lugar no participó en su elaboración.

En cuanto a los Planes de zonas conurbadas, estos son instrumentos de planeación de los asentamientos humanos a nivel regional, - - a través de los cuales los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, involucrados en una zona determinan acciones e inversiones coordinadas en materia de Desarrollo Urbano, a la fecha se han decretado varias zonas de Conurbación, entre las que podemos citar:

1.- La del Centro, la de la desembocadura del Río Balsas, La Laguna, la de Manzanillo, Barra de Navidad, la de la desembocadura del Río Ameca, la desembocadura del Río Panuco.

En cuanto a los Planes de Desarrollo Urbano, los componentes -
10.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 7 de Enero de 1976.

que lo han caracterizado hasta ahora son: Nivel normativo, nivel es-tr-at-é-g-i-c-o, nivel de corresponsabilidad sectorial y nivel instrumen-
tal.

En lo que se refiere al primer nivel, es el marco de referen-
cia, bases y objetivos. Establece las polfticas, metas e instrumen-
tos para el ordenamiento del territorio del distrito que le corres-
ponda y finalmente contiene aspectos normativos de los elementos, -
componentes y acciones del sector asentamientos humanos.

El segundo nivel se forma con los programas operativos para al-
canzar los objetivos y metas determinadas en el primer nivel.

Los programas se dividen en dos categorías, los que son propios
del sector asentamientos humanos y los que exigen acciones concen-
tradas ya sea con otros sectores o bien con las entidades federal,-
estatal y municipal.

El tercer nivel se instrumenta graficamente através de una ma-
triz en la que por un lado se expresan los programas y por el otro
las Dependencias y Organismos que deben de intervenir en las reali-
zaciones de los Planes, así mismo se determinan los plazos para el
cumplimiento de las metas, es una especie de ruta crítica.

El cuarto nivel, es donde se enumeran los instrumentos que se
requiere en el Plan para ser operativo. Por la importancia que tie-
ne este nivel citamos entre los instrumentos requeridos estan los -
instrumentos jurídicos, que tienen por objeto regular, normar, indi-
car, señalar y fundamentar la ejecución, operación, planeación y re-
gularización del Desarrollo Urbano para salvaguardar la garantía cons-
titucional de legalidad.

Los instrumentos de operación administrativa se dividen en ad-
ministrativas, financieras, económicas y presupuestales.

Los instrumentos de participación de la comunidad se clasifi-
can en las siguientes formas:

Sociales, políticas, de comunicación y capacitación.

Los instrumentos tecnologicos se integran por subgrupos:
Técnicos, físicos constructivos y logísticos.

Como de observa el nivel instrumental señala los medios para llevar a buen final las acciones que ponen los diversos Planes de Desarrollo Urbano.

El sistema Nacional de Planeación del Desarrollo Urbano se encuentra completamente integrado, hay 2 mil 377 Planes Municipales (11).

11.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 7 de Enero de 1976.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Ley General de Asentamientos humanos, 26 de Mayo de 1976.
- 2.- Exposición de las Comisiones unidas de Planeación del Desarrollo económico y social, estudios legislativos, puntos constitucionales y gobernación, ante la Camara de Diputados del Congreso de la Unión.
- 3.- Antonio Azuela de la Vueva, Derechos Urbanfstico.
- 4.- Ley General de asentamientos humanos.
- 5.- Artículo 72, fracción F de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 6.- Artículo 2° de la Ley General de asentamientos humanos.
- 7.- Artículo 3° de la Ley General de Asentamientos Humanos.
- 8.- Antonio Azuela de la Cueva, iniciativa de la Ley General de - - asentamientos humanos.
- 9.- Artículo 4° de la Ley General de asentamientos humanos.
- 10.- Plan Nacional de Desarrollo Urbanos, 19 de Mayo de 1978.
- 11.- Artículo 10° de la Ley General de asentamientos humanos.
- 12.- Acuerdo de Querétaro sobre los asentamientos humanos, 17 de Julio de 1976.
- 13.- Investigaciones del Centro de Estudios del Medio ambiente (CEMA) de la Universidad Nacional Metropolitana, Unidad Atzacapozalco, - 7 de Enero de 1976.
- 14.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 7 de Enero de - 1976.

LA LEY DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL

Uno de los instrumentos de ordenación y regulación del crecimiento sin lugar a dudas es la Ley en la dinámica interna de la Ciudad. Mucho se habla de los problemas, de soluciones parciales y globales y se olvida con frecuencia que es la Ley el vehículo que puede transformar, con limitaciones el crecimiento urbano, para transformarlo en Desarrollo Urbano, en tareas para alcanzar mejores y mayores condiciones de vida de los capitalinos.

La Ley de Desarrollo Urbano en el Distrito Federal, aparecida en 1976 sustituyó a la legislación que reguló el Desarrollo Urbano en los últimos 20 años. Esta Ley tiene el mismo rango que la Ley orgánica del Departamento del Distrito Federal que en varios artículos se refiere a la planeación urbana. A estos ordenamientos legales hay que agregar en cuanto a planeación, los planes Delegacionales y los programas de Barrios que ya han sido elaborados. (1).

Esta Ley, crea un Plan Director para el Desarrollo Urbano, que es el instrumento más importante para regular el crecimiento de la Ciudad. La Ley establece que los objetivos a alcanzar serán once, entre los que destacan: Preservar y utilizar adecuadamente el medio ambiente, lograr una distribución equilibrada de la población, distribuir beneficios y cargas de Desarrollo Urbano, evitar especulaciones excesivas, promueve la habitación digna y orientar y promover la participación ciudadana en la solución de los problemas que se generen en el Distrito Federal (2).

La Ley se integra de cinco capítulos con 94 artículos, además de los transitorios.

El Capítulo Primero se refiere a disposiciones generales, consta de 12 artículos u otorga facultades al Departamento del Distrito Federal, en la determinación de usos y destinos de la tierra,

- 1.- Diario Oficial de la Federación del 7 de Enero de 1976.
- 2.- Artículo 3° de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

- agua y bosques, declarando de utilidad pública e interés social, - las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su espacio geográfico además esta facultado para establecer modalidades necesarias en lo que toca a los elementos materiales y sus aptitudes de apropiación, entre ellos, la propiedad privada.

La Ley obliga que todos los acuerdos, disposiciones o resoluciones tomadas en torno al Desarrollo Urbano debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El Segundo Capítulo, se refiere a la Planeación Urbana y se encuentra dividido en cinco secciones que propiamente integran al Plan Director, ya que la primera se refiere al Plan Director, la segunda al Plan General, la tercera a los Planes parciales, la cuarta a la comisión de operación económica del Plan Director y la última sección considera la ejecución de obras.

La primera sección faculta al Jefe del Departamento del Distrito Federal, para actuar en todo lo relativo a la planeación del Desarrollo Urbano, pero tiene la facultad de delegar esas funciones a la que era entonces Dirección General de Planificación.

El Plan Director del Desarrollo Urbano, según la iniciativa presidencial es lo más importante de la Ley y este según la Ley citada es el conjunto de reglas y normas que determinen:

1.- Los destinos y usos y reservas del territorio y del espacio, para cuyo efecto dividirá al Distrito Federal en zonas, de acuerdo con sus características, destinos de los predios y condiciones ambientales.

2.- Las políticas y procedimientos que eviten la concentración de la propiedad inmueble, para que esta pueda cumplir con su función social.

3.- Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de viviendas.

4.- Los derechos de vía y establecimiento correspondientes a los servicios públicos.

5.- Los espacios destinados a la vía pública, las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación.

6.- Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas.

7.- Las zonas, edificaciones o elementos que formen el patrimonio cultural urbano, para preservarlo y asignarle un uso conveniente.

8.- Las zonas y edificaciones que deban ser mejoradas.

9.- Las características y normas técnicas a que deban sujetarse las construcciones privadas y públicas a fin de obtener seguridad, buen funcionamiento y mejoramiento estético.

10.- Las características y normas técnicas de la construcción y distribución de la infraestructura, servicios y equipos urbanos.

11.- Las características y especificaciones de las fusiones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos y demás modalidades de los terrenos.

12.- Las características y normas técnicas de las viviendas.

13.- Las medidas necesarias para el mejoramiento del medio ambiente y para la reducción de la contaminación del agua, del suelo y de la atmósfera.

14.- Las medidas necesarias para mejorar el paisaje urbano. (3)

El Plan Director tiene como referencia la planeación nacional, regional y metropolitana como elementos informativos complementarios los estudios relativos a las estructuras, condiciones y procesos demográficos, sociales, económicos y políticos de la región, en relación con las condiciones generales del País. Las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales de la región. La tenencia y uso de la tierra y de bienes muebles e inmuebles, y los elementos de acondicionamiento del espacio urbano, principalmente de la infraestructura, equipamiento y servicios.

3.- Artículo 15 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El capítulo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece un sistema de planeación detallado.

En el contexto de la legislación aplicable es lo más completo lo cual no quiere decir que dicho sistema sea depuradamente técnico.

En nuestra legislación se indica que las disposiciones del Plan Director son obligatorias para las actividades, de los organismos paraestatales y personas jurídicas individuales o colectivas (de conformidad con el Código Civil), cuya actividad afecte en alguna forma el territorio y el Desarrollo Urbano del Distrito Federal (4° artículo 20 L.D.U.D.F.) La flexibilidad se comprende como el sistema a seguir para evaluar los resultados del plan general, así como los planes parciales y la incorporación de estos resultados al proceso de planeación (5).

En el Plan Director los legisladores impusieron la necesidad de contener la información para coordinar las medidas que deban adaptarse para la instauración de políticas de empleo, de organización racional de abasto, de usos del agua, del adecuado aprovechamiento de los desechos sólidos y así mismo, la instauración de programas que estimulen la solidaridad social y la seguridad urbana (6).

La Ley contempla que debe llevarse a cabo también las políticas de censos y estadísticas que registren los movimientos de la población, estimulando el trabajo social, que oriente a quienes carecen de empleo y de vivienda hacia un reacomodo en otras partes del territorio Nacional. Esta disposición es de apoyo y por lo tanto supletorio de la Ley de Estadísticas y por lo que respecta a los reacomodos un ejemplo; es el que se llevo a cabo en el Campamento 2 de Octubre, hay fraccionamiento Benito Juárez, a la Colonia Zapotitla en la Delegación de Tláhuac.

Orientar la política tributaria, con el objeto de que los impuestos y programas de inversión actúen equitativamente y proporcionalmente como reguladores del Desarrollo Urbano.

5.- Artículo 18 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

6.- Artículo 17 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La política en materia de regularización de la Tenencia de la Tierra, la determinación de la propiedad inmueble del Distrito Federal, como orden legal se logro parcialmente en la administración del Presidente José López Portillo, quedando debidamente regularizado cerca de 60% de predios ocupados en forma ilegal.

La Ley tiene una regulación muy detallada en cuanto al procedimiento de elaboración de cada uno de los planes (7). Se establece un proceso de auscultación a diferentes organismos vinculados con el Desarrollo Urbano, además de que son muchas las entidades facultadas para proponer la realización de un plan parcial. Una vez aprobados los estudios del Plan General, se publica en forma abreviada en el Diario Oficial de la Federación y en la gaceta del Departamento del Distrito Federal y que exige que se publique en dos diarios de mayor circulación (8). Puede decirse de manera general, que el efecto de la aprobación de un plan y su publicación es su obligatoriedad para todas aquellas personas jurídicas, públicas o privadas cuya actividad este comprendida dentro del Plan (9). El instrumento de control establecido por la Ley para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del Plan o de los Planes esta incorporado en él, ya que se dispone que a partir de la fecha en que se inscriba en el Registro del Plan Director, un plan parcial, el Departamento del Distrito Federal, sólo puede expedir licencias de construcción, reconstrucción, ampliación si las correspondientes solicitudes estan de acuerdo con el Plan Parcial (10).

En el ámbito territorial de los Planes solamente el Plan Director tiene señaladas una área específica de aplicación, que es todo el territorio del Distrito Federal (11). Y en lo que se re -

- 7.- Artículo 21,24 y 27 - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 8.- Artículos 22,27 - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 9.- Artículo 28 - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 10.- Artículo 29 - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 11.- Artículos 4 y 14 - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

-fiere a planes parciales sólo se menciona y se dispone que estos - deben incluir tanto la relación de los predios afectados como el - área de influencia (12).

La vigencia temporal de los planes no esta determinada de mane - ra precisa en la Ley, sin embargo se indica que el Plan General se - determina a corto, mediano y largo plazo. En el caso del plan par - cial se estatuye que debe incluir en el plazo máximo de iniciación - y término máximo de las etapas de realización de las acciones que - deben cubrirse y además la fecha de revisión del Plan (13)

En apoyo a lo dicho hay que urgar en el resto de la Ley y sub - rayar que hay disposiciones que tratan lo relativo a la determina - ción de los espacios de conservación mejoramiento y reservas terri - toriales y dentro de las obligaciones de las Autoridades Capitali - nas, a que dentro de su determinación incluyan las demarcaciones - del área que afecten y la duración de estas (14).

La Ley establece las causas que pueden llevar a la modificación o cancelación de los planes parciales, indicando que estas se pue - den dar cuando exista un variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen, que se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteable; que - surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satis - factoria, que no se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplir - se en las etapas de realización, salvo en casos fortuitos o de fuer - za mayor, que lo soliciten la mayoría de los propietarios afectados o sus casa-habitantes, reuniendo los requisitos que exige la Ley y - por último, que sobrevenga otra causa que los afecte (15).

La modificaciones que propongan, para que surta efecto, deben - ser aprobadas por las autoridades administrativa y la resolución de - be publicarse e inscribirse en un plazo no mayor de diez días, esta

12.-Artículo 26 fracción VI y XII - - - Ley de Desarrollo Urbano D.F.

13.- Artículo 26 fracción IV y V - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

14.- Artículo 53 fracción I y IV - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

15.- Artículo 30 - - - Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal-

La indicación es de carácter procedimental y su finalidad parece es garantizar el cumplimiento mediante la publicación e inscripción, - asf mismo el de evaluar sus objetivos y metas cuando las necesidades lo demanden y en su caso de presentarse la necesidad de modificar, debe de contarse con la aprobación del Jefe del Departamento del - Distrito Federal y la resolución debe publicarse e inscribirse. La posibilidad de modificación esta abierta para que la patrocinen: - Los Delegados del Departamento del Distrito Federal de sus respectivas áreas: El Consejo Consultivo, Las Dependencias de Gobierno Capitalino, La Comisión de Planeación Urbana, las Secretarías de - Estado, los organismos públicos y privados con personalidad jurídica, que tengan interés en el Desarrollo Urbano (16).

Las posibilidades de intervenir como particulares en la presentación de proyectos de modificación queda limitada a los residentes del Distrito Federal. El Plan parcial y en su caso el proyecto de modificación de planes parciales deben de ser evaluados - por lo que debe contener una memoria descriptiva, la documentación de carácter técnico, el plazo máximo de iniciación y términos máximos de las etapas de realización en que deben cumplirse, la fecha de revisión del plan parcial, la documentación necesaria para que la comisión de operación económica rinda el dictamen, la relación de predios afectados, la relación del área de influencia del plan parcial para efectos impositivos y de solicitudes de nuevas modificaciones o cancelaciones y la indicación de los plazos para que los afectados presenten sus inconformidades (17).

El plan director establece una comisión de operación económica, como órgano auxiliar directo del Jefe del Departamento del Distrito Federal y lo integra por el Director General de Tesorería del Distrito Federal, que preside la comisión y tiene voto de calidad, el Contralor general y los Directores Generales y organismos decentralizados del propio Gobierno Capitalino que a su vez el Jefe del Departamento del Distrito Federal determine. Se incluye -

16.- Artículo 24 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

17.- Artículo 26 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

- dentro de la comisión a los Delegados del Departamento del Distrito Federal, cuando el plan parcial en cuestión está en sus respectivas jurisdicciones. (18).

Las tareas de la comisión de operación económica del plan parcial son los siguientes:

- 1.- Analizar la posibilidad económica de realizar ante-proyectos que se sometan a su consideración: Los estudios económicos relacionados con las obras propuestas en los ante-proyectos, la programación del financiamiento para la ejecución de los planes parciales, los proyectos de convenios y contratos correspondientes a adquisiciones, enajenaciones y cualesquiera otras operaciones que sea necesario celebrar en relación con los planes, los proyectos relativos a la constitución de fideicomisos, compensaciones y en general, lo relativo a la obtención de recursos necesarios para la ejecución de obras y analizar los estudios necesarios para determinar las aplicaciones tributarias de las obras del Plan Director y su derrama de acuerdo con lo que dispone la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Elaborar su propio reglamento interior y someterlo a la consideración del Jefe del Departamento del Distrito Federal (19). Los dictámenes de la comisión se deben de agregar al proyecto de que es sometido a su consideración. El Reglamento aludido apareció en Abril 1976 publicado y en el se especifica la organización, atribuciones y facultades de la comisión.

En el capítulo de la ejecución de obras, el Plan Director las actividades vinculadas al Desarrollo Urbano y la Ley determina que todas las obras deben de sujetarse al Plan Director y sin este último requisito no se deben de otorgar autorizaciones o licencias para efectuarlas. Esta disposición expresa en la Ley debería de garantizar el control del crecimiento material de la Ciudad, porque en la práctica esto no ocurre así.

18.- Artículo 34 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

19.- Artículo 35 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La Ley afirma que dentro de las obras públicas está las demoliciones de construcciones, ampliación o reconstrucciones realizadas sin licencias o autorización y que el costo de esos trabajos es a cargo de los propietarios o poseedores y que no hay obligación de pagar indemnización alguna. Además dice que si para la ejecución de obras de utilidad o interés público resulta necesario la ocupación parcial o total, temporal o definitiva, de predios o bienes de propiedad particular se procede a su adquisición, a la celebración de los convenios correspondientes, a su limitación de dominio o a su expropiación con apego a las disposiciones constitucionales y legales que le sean aplicables (20).

También se faculta al Gobierno de la Ciudad para ordenar la desocupación de predios edificados que deben ser demolidos total o parcialmente, así como el retiro de objetos de predios, edificaciones que en cualquier forma obstaculicen la ejecución de obras públicas. Se autoriza al Departamento para la desocupación, que puede celebrar convenio con los afectados. El ejemplo más importante que do demostrado, con la construcción de ejes viales, que contribuye a refuncionar la Ciudad. De acuerdo con la Ley es la autoridad quien supervisa y vigila la ejecución de obras públicas y promueve y encausa la participación popular en la elaboración y ejecución de los planes y programas, así como las obras públicas.

El Reglamento, el Plan Director y sus programas señalan los derechos y obligaciones que según la Ley le corresponde en general a los Habitantes en relación al ordenamiento del Desarrollo Urbano (21).

20.- Artículos 37 y 39 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

21.- Artículo 43 l Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El Departamento del Distrito Federal, determina en el Plan Director los destinos, usos y reservas de los predios de su territorio, así como los de las correspondientes construcciones. La autoridad sólo otorga licencias y autorizaciones que obviamente estén de acuerdo con estas determinaciones. Pero en realidad deja algo que desear. La Ley de Desarrollo Urbano se refiere a la conservación y mejoramiento como acciones tendientes a proteger la naturaleza de los asentamientos humanos en condiciones ecológicas mínimas.

El mantenimiento se refiere a los bienes inmuebles y las obras de urbanización de acuerdo con lo previsto en los planes y el mejoramiento es la actividad tendiente a reordenar el desarrollo del Distrito Federal y renovar sus áreas urbanas. (22) La Secretaría de Protección y Vialidad, ha instalado en lugares diversos de la Ciudad, Centros de Control de la Contaminación Ambiental, producida por vehículos automotores y complementariamente cada Delegación Política realiza forestación urbana.

Por otra parte: La Ley clasifica el territorio del Distrito Federal como sigue: Espacios urbanizados: Espacios dedicados a la conservación: Espacios dedicados al mejoramiento y reservas territoriales (23).

Los espacios urbanizados, son los que están destinados a ser habitación, recreación, comercio, industria, servicios y otros usos que la misma Ley determina.

Con base en los estudios del Plan Director, se puede declarar espacios dedicados a la conservación de zonas urbanizadas, aquellos predios que lo ameriten por su ubicación, extensión, calidad, o por la influencia que tenga en el medio ambiente y en la organización del territorio. La autoridad determina cuando estas declaraciones deben considerarse planes parciales, para seguir los trámi-

22.- Artículos 72 y 73 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

23.- Artículos 48,48 y 50 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

-tes establecidos en la misma Ley que a su vez considera espacios destinados a conservación: Los que por sus características y aptitudes naturales como la existencia en ellos de bosques, praderas, mantos, acufferos y otros elementos sean condicionantes del equilibrio ecológico; los espacios dedicados en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias las áreas abiertas, los promontorios, los censos, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos naturales del territorio de la Ciudad, las áreas cuyo uso pueda afectar el paisaje urbano y las zonas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros pertinentes o accidentales para los asentamientos humanos (24).

En estos espacios la urbanización está prohibida o restringida y sólo se autorizan, en algunos casos, aquellas construcciones y obras que aseguren los servicios de bienestar social de carácter colectivo y de uso común. Como ejemplo tenemos la Central de Abastos "Carlos Hank González" que se construyó en terrenos agropecuarios.

Estas disposiciones permiten a las autoridades capitalinas reconsiderar en su caso de acuerdo con el Plan Director los destinos de algunos predios, conforme a las necesidades de corto, mediano y largo plazo, en función del crecimiento y necesidades del Desarrollo Urbano de la Ciudad. Los predios que refieren a la conservación, mejoramiento o reserva territorial pueden ser utilizados provisionalmente de acuerdo a su destino o uso previsto hasta el momento en que las autoridades dispongan una situación distinta.

El valor catastral de los predios situados en zonas declaradas de reserva territorial o sujetas a conservación o mejoramiento, se mantiene igual al del momento en que se hizo la declaratoria respectiva y dura mientras esta última persista. La finalidad de modificar el valor catastral de los predios involucrados, atiende a una medida de previsión económica de efectos indemnizatorios. (25)

24.- Artículo 51 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

25.- Artículo 51 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El Plan de Desarrollo Urbano comprende tambien una estructura vial y un sistema de transporte y se entiende al conjunto de elementos necesarios para el traslado de personas y bienes. La autoridad determina el proyecto de la red de vías públicas, los derechos de vía y de establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes, así como sus características.

En Junio de 1980 las autoridades capitalinas presentaron al Presidente de la República, el Plan rector de vialidad y transporte del Distrito Federal. El Plan esta integrado por cuatro aspectos - así comprende el Plan de Desarrollo Urbano, el diagnóstico de la vialidad y el transporte y el Plan rector de Vialidad y Transporte.

- A.- Plan de metro.
- B.- El Plan de transporte de superficie.
- C.- El Plan de vialidad, y
- D.- Un Plan de estacionamiento.

El primero para el año 2,000 deberá contar con una red de 378 kilómetros.

El Plan vial de transporte de superficie esta integrado por transporte de autobuses, red ortogonal, transporte de autobuses y tranvías, taxis colectivos, transporte subterráneo, foraneo y de carga.

El Plan vial comprende, la vialidad primaria, el anillo periférico, el circuito interior y los semáforos.

El Plan de estacionamientos, diseña en función de las necesidades del crecimiento urbano el mínimo de cajones (26).

Respecto a fraccionamientos y subdivisiones los aspectos importantes son varios. La Ley contempla la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamientos de terrenos y define como fusión la unión en un sólo predio de dos o más terrenos colindantes.

26.- Plan rector de vialidad y transporte del Distrito Federal.

Por subdivisión o relotificación, la partición de un terreno, - que no requiere del trazo de una o más vías públicas. A las subdivisiones de terrenos mayores de 10,000 Metros cuadrados, les da tra tamiento de fraccionamientos y entiende por esto último, la división de un terreno en lotes, que requiere el trazo de una o más vías públicas (27).

Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y fraccionamientos , de acuerdo con la Ley, toman en cuenta las zonas en que se - permiten, las diferentes clases de fraccionamientos en función de - su destino, los índices aproximados de densidad de población, la or ganización de la estructura vial y del sistema de transporte, la - proporción y la aplicación de las inversiones públicas en sus diver sas etapas, las proporciones relativas a las áreas y servicios comuni tarios y el equipo y la infraestructura urbanas, las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes, a - la densidad de cosnrucciones en los lotes considerados individualmente, así como las densidades totales, las normas de urbanización y las áreas que deben donar al Distrito Federal. Ninguna fusión, lo tificación, subdivisión, relotificación o fraccionamiento se puede - llevar a cabo sin que previamente se obtenga la autorización y se - cumplan los requisitos que señalan las disposiciones legales y re glamentarias. La autorización que se concede para subdividir o - fraccionar se otorga previo el pago de las aportaciones en efectivo a la Tesorería del Distrito Federal, de acuerdo con la tarifa preexistente. La aportación se puede reducir hasta en un 50% en los ca sos de fraccionamientos en el que el precio de venta al público de - los terrenos debidamente urbanizados no exceda por metro cuadrado - al equivalente de seis veces el salario mínimo por metro cuadrado, - sin incluir intereses y en los casos de las Unidades de Habitación - en el que el precio de venta al público de las casas o departamen - tos no exceda, sin incluir intereses, al equivalente de seis años - de salario mínimo. La aportación se reduce hasta un 25 % cuando el precio de venta al público, en los términos anteriores, no exceda - de nueve veces el equivalente del salario mínimo, además quienes - inicien las obras en un plazo de seis meses, contados a partir de - la fecha de la autorización del fraccionamiento, disfrutan de un -

27.- Artículos 59,60 y 61 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distri to Federal.

- subsidio calculado sobre el monto de las aportaciones pagadas por el fraccionador y en relación con la superficie del predio en que se construya. Al efecto se concede la licencia de construcción, una vez autorizado el fraccionamiento y otorga la garantía de ejecución de las obras de urbanización. Las tarifas para el pago de la aportación que debe hacerse por fraccionar, subdividir y fusionar lotes tiene importantes beneficios fiscales, por lo que la disposición en lugar de frenar el crecimiento lo alienta, lo fomenta aunque es justo reconocer que en el déficit de vivienda, es un estímulo construir las, y aún determinar que sobre el cálculo de los salarios mínimos que son variables, se otorguen subsidios. La Ley indica que debe promoverse los fraccionamientos y los conjuntos habitacionales de carácter popular y de interés social, para cuyo efecto deben de aprovecharse las reservas territoriales disponibles (28).

Al mismo tiempo establece que los adquirentes de lotes o viviendas de tipo popular deben de acreditar una residencia mínima de cinco años en el Distrito Federal, carecer de la propiedad de otro inmueble y vivienda, satisfaciendo además los requisitos del programa que se trate. Aparentemente la finalidad de esta disposición es frenar la migración a la Ciudad. Una innovación en la Ley en materia de fraccionamientos es la que dispone que en la autorización que se expida, por parte del Departamento del Distrito Federal, debe fijarse los precios de venta, que mi opinión contribuye como norma de control a frenar, no a evitar la especulación de terrenos u otra innovación los constituye la disposición que afirmar que toda solicitud de fraccionamiento se considera ante-proyecto del plan parcial y debe sujetarse al trámite, previsto, esto es, la acción de los particulares también constituye Plan Director.

La autorizaciones de fusiones, subdivisiones y fraccionamientos se dan, siempre y cuando no se afecten zonas arboladas, zonas de valor natural y urbana, zonas monumentales e históricas, las medidas del lote tipo autorizado en la zona y el equilibrio de la densidad de población.

28.- Artículos 62 y 63 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La solicitud para fusionar, subdividir o fraccionar terrenos, debe de formularse por una persona física, individual o colectiva, que demuestre la propiedad del predio objeto de la solicitud, debiendo acompañar para tal efecto, el título correspondiente debidamente acreditado en el Registro Público de la Propiedad (29). La persona a la que se le conceda la autorización esta obligada a donar al Departamento del Distrito Federal, las superficies de terreno que se destinaran a las vías públicas, dentro de los límites del fraccionamiento, donar además, ya urbanizadas el 20 % de la superficie lotificada, que se destinaran a servicios públicos, salvo que las áreas resulten inconvenientes por razones técnicas o por la conformación del predio, a juicio del Departamento del Distrito Federal, en cuyo caso se debe hacer la donación en efectivo, del equivalente al valor catastral comercial de dicha superficie de terreno (en los casos de fraccionamientos ilegales donde vendieron toda la superficie sin dejar área de donación), realizar las obras de urbanización de las vías públicas, previstas en el proyecto autorizado y acreditar haber cumplido previamente con las obligaciones fiscales que determine la Ley de Hacienda del Distrito Federal.

El Departamento del Distrito Federal, promueve el desarrollo de fraccionamientos y conjuntos habitacionales de carácter popular y de interés social, para cuyo efecto aprovecha las reservas territoriales disponibles y agrego a las funciones de planeación, las de vivienda popular a la ex Dirección de Planeación, hoy Dirección de Administración del uso del suelo y ecología (30).

Las viviendas, en la Ley del Desarrollo Urbano se clasifican en unifamiliares y bifamiliares, plurifamiliares y conjuntos habitacionales. Las características técnicas estan dadas en los artículos 59 al 75 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. La autoridad determina las zonas que se señala la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que en el caso de las Unidades Habitacionales, las solicitudes de vivienda plurifamiliar, deben de precisar las áreas de los propietarios, las áreas de donación del 10% del total del área del terreno, las normas técnicas de seguridad y salubridad públicas, el equipo y mobiliario urbano,

29.- Artículo 68 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

30.- Artículo 66 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

- la dotación de servicios públicos y las normas técnicas para la valoración de los efectos de los proyectos en el contexto urbano, - en los empleos y zonas de trabajo, en el valor de la tierra y otros aspectos de la economía urbana y en el transporte de sus habitantes

En cuanto a zonas deterioradas, la Ley permite que la autoridad las declare espacios dedicados al mejoramiento, con el fin de reordenarlos, renovarlos y protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado Desarrollo Urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dicha zona: No olvidemos que el deterioro urbano es la decadencia física y ambiental con repercusiones económicas, sociales y políticas que se presentan en las construcciones, instalaciones y espacios urbanos.

Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los planes parciales de mejoramiento deben de cumplir con las obligaciones derivadas de los propios planes, por lo que pueden celebrar entre si, con el Departamento del Distrito Federal o con terceros convenios que los beneficien (32).

Como la Ciudad tiene infraestructura, equipamiento y servicios, la Ley de Desarrollo Urbano define y establece que debe de entenderse por cada uno de estos conceptos y de esta manera afirma que la infraestructura urbana es el sistema de organización y distribución de bienes y servicios para el buen funcionamiento de la Ciudad en beneficio de la población y por equipamiento urbano, el conjunto de instalaciones, construcciones y mobiliario destinado a prestar a la población los servicios administrativos, educativos, comerciales, de salud y asistencia, recreativos, de traslado y otros. Como aportación al Departamento del Distrito Federal para la infraestructura, equipo y servicios, los beneficiarios de obras nuevas deben pagar una cantidad proporcional por Metro cuadrado de terreno. Los anteproyectos de instalación, construcción o modificación de la infraestructura y del equipo urbanas deben ser sometidos a la consideración de la autoridad, la que determinará si deben ser consideradas plan parcial, en cuyo caso debe seguir el trámite respectivo (33).

31.- Artículo 75 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

32.- Artículos 79 y 80 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

33.- Artículos 83 y 84 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En última instancia la Secretaría General del Desarrollo Urbano y - Ecología y el Jefe del Departamento del Distrito Federal determinarán como son considerados los ante-proyectos.

Se puede modificar, instalar o construir en todo o en partes - alguno de los elementos del sistema de la infraestructura o equipamiento urbano, pero deben de hacerse un plano del conjunto de la zona afectada, señalándose la ubicación y extensión de las obras, elaborarse una memoria descriptiva del proyecto, el régimen financiero para la ejecución de la obra, las obligaciones a cargo del solicitante, en su caso a cargo del Departamento del Distrito Federal, - las obligaciones a cargo de los usuarios y plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras. (34)

Con respecto a la conservación del patrimonio histórico, la ordenación del Desarrollo Urbano tiende a la conservación y acrecentamiento del mismo y la Ley considera afectados al patrimonio cultural del Distrito Federal los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, bosques y en general, todo aquello que corresponda a sus constantes culturales y sus tradiciones públicas (35).

El crecimiento material y los modos de vida que se estilán en la Ciudad son el resultado del desarrollo cultural de sus habitantes sin embargo, conservar, los lugares históricos, es conservar nuestra cultura para la conservación del patrimonio cultural, el Plan Director y los reglamentos consideran las medidas y disposiciones que afectan el menoscabo o la degradación de dicho patrimonio, estableciendo disposiciones que reducen el empleo de idiomas giros y modismos extranjeros y que excluyan la adopción de estilos arquitectónicos deformantes de los valores tradicionales de la Ciudad (36).

Hasta aquí, en sus líneas generales, la Ley del Desarrollo Urbano sigue siendo instrumento básico en la ordenación y regulación del crecimiento y desarrollo de la Ciudad.

34.- Artículo 85 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

35.- Artículo 81 1 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

36.- Artículo 88 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Diario Oficial de la Federación del 7 de Enero de 1976.
- 2.- Artículo 3° de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 3.- Artículo 15 " " " " " "
- 4.- Artículo 20 " " " " " "
- 5.- Artículo 18 " " " " " "
- 6.- Plan Director del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Junio_ 1978.
- 7.- Fernando Flores Trejo.- Derecho Urbanístico y Registro.
- 8.- Artículo 17 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 9.- Artículos 21,24 y 27 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 10.- Artículos 22 y 27 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 11.- Artículo 19 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
12. Artículo 20 " " " " " "
- 13.- Artículo 28 " " " " " "
- 14.- Artículo 29 " " " " " "
- 15.- Artículos 14 y 4 " " " " " "
- 16.- Artículo 26 fracción VI y XII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 17.- Artículo 26 fracción IV Y V de la Ley de Desarrollo Urbano del - Distrito Federal.
- 18.- Artículo 53 fracción I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del - Distrito Federal.
- 19.- Artículo 30 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 20.- Artículo 32 " " " " " "
- 21.- Artículo 24 " " " " " "

- 22.- Artículo 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- 23.- Artículo 34 " " " " " "
- 24.- Artículo 35 " " " " " "
- 25.- Artículos 37 y 39 " " " " " "
- 26.- Artículo 43 " " " " " "
- 27.- Artículos 47 y 48 " " " " " "
- 28.- Artículos 48,49 y 50 " " " " " "
- 29.- Artículo 51 " " " " " "
- 30.- Artículo 55 " " " " " "
- 31.- Plan rector de vialidad y transporte del Distrito Federal, Septiembre de 1981.
- 32.- Artículos 59,60 y 61 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
- 33.- Artículos 62 y 63 " " " " " "
- 34.- Artículo 68 de la " " " " " "
- 35.- Artículo 66 " " " " " "
- 36.- Artículos 73 y 74 " " " " " "
- 37.- Artículo 75 de la " " " " " "
- 38.- Artículos 79 y 80 " " " " " "
- 39.- Artículos 83 y 84 " " " " " "
- 40.- Artículo 85 de la " " " " " "
- 41.- Artículo 87 " " " " " "
- 42.- Artículo 88 " " " " " "
- 43.- Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Plan de Desarrollo Urbano, Plan General del Plan Director, Enero de 1980, Departamento del Distrito Federal.
- 44.- Tomo I, Nivel Normativo, Desarrollo Urbano del Distrito Federal, - Plan de Desarrollo Urbano, Plan General del Plan Director, Enero de 1980, Departamento del Distrito Federal.
- 45.- Tomo II, Nivel Estratégico, Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Plan de Desarrollo Urbano, Plan General del Plan Director, Enero de 1980, Departamento del Distrito Federal.

- 46.- Tomo III Corresponsabilidad sectorial, Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Plan de Desarrollo Urbano, Plan General del Plan - Director, Enero de 1980, Departamento del Distrito Federal.
- 47.- Tomo IV Nivel instrumental, Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Plan de Desarrollo Urbano, Plan General del Plan Director, - Enero de 1980, Departamento del Distrito Federal.
- 48.- Sistema de planificación urbana del Distrito Federal 1982, Programa de capacitación y Difusión del Departamento del Distrito Federal.

CAPITULO VII
LA COORDINACION DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA
DE LA TIERRA EN EL DISTRITO FEDERAL.

Por medio del acuerdo, de fecha 27 de Julio de 1983, se declaran prioritarias la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal y la creación de reservas territoriales.

Miguel de la Madrid Hurtado, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que al ejecutivo federal confiere a la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de la República, y con fundamento en los artículos 90 y 21 de la Ley Orgánica de la administración pública federal, y

C O N S I D E R A N D O

Que en el Distrito Federal existen más de doscientos asentamientos humanos irregulares detectados en ejidos bajo la forma de colonias; dieciseis fundos legales; dieciseis áreas comunales con expediente ya negativo, doce áreas comunales con expediente en sentido positivo, todos ellos en igual forma con asentamientos humanos irregulares;

Que la situación agraria en el Distrito Federal ha venido sufriendo una transformación, ya que de ochenta y dos núcleos dotados de ejido, únicamente cincuenta y cuatro se encuentran vigentes y la mayoría con superficies menores a las dotadas, a causa de permutas y expropiaciones que por interés público han sufrido, destacandose entre estas últimas las encauzadas a la regularización de la tenencia de la tierra debido al crecimiento demográfico del Distrito Federal por lo cual, la superficie que le resta es de solo 14, 968-58-96 hectáreas. Por otra parte, estadísticamente aún poseen superficie en el Distrito Federal los núcleos de "Santiago Ahuizotla", "San Juan Tlilhuaca", "Santiago - Atzacocalco", "Magdalena de las Salinas", "Tlalpan", "San Antonio Tomatlán", Peñón de los Baños" y "Magdalena Mixhuca", pero esta no es cultivable y: Qué es preocupación del ejecutivo a mi cargo la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, por lo que, he tenido a bien dictar el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se declara prioritaria la regularización de la Tenencia de la

Tierra en el Distrito Federal y la creación de reservas territoriales.

SEGUNDO.- La Secretaría de la Reforma Agraria, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, El Departamento del Distrito Federal, La Procuraduría General del Distrito Federal, La Procuraduría General de la República y la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra, deberán coordinar -- sus actividades, para que dentro del ámbito de su competencia se aboquen a -- la regularización definitiva de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, en superficie de origen ejidal y comunal, así como de las áreas también ejidales o comunales que se desincorporen en favor del Departamento del Distrito Federal destinadas a reservas territoriales para fines de interés público en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, -- para la cual se crea una Coordinación en los términos de este acuerdo.

TERCERO.- Los titulares de las Secretarías del Departamento del Distrito Federal, las procuradurías y entidades participantes a que se refiere este acuerdo, tendrá el carácter de coordinadores pudiendo designar a un representante permanente.

CUARTO.- Presidirán la coordinación, el Secretario de la Reforma Agraria y el Jefe del Departamento del Distrito Federal. En los casos de ausencia de alguno de los Presidentes, lo substituirá el subsecretario de asuntos agrarios y el Secretario General de Gobierno A, respectivamente.

QUINTO.- Corresponde al Departamento del Distrito Federal, la dirección técnica de la coordinación para la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, en terrenos de origen Ejidal o Comunal.

SEXTO.- Cada una de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, se asesorarán con representantes de la dependencias que integran la -- coordinación, como apoyo para proporcionar la colaboración en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra.

SEPTIMO.- Las Secretarías del Departamento del Distrito Federal, las -- Procuradurías y la entidad participante con cargo a sus correspondientes presupuestos, determinarán los apoyos financieros para el funcionamiento de la coordinación, que acuerden conjuntamente. Los Coordinadores quedan facultados para reglamentar en la forma más apropiada las actividades que se les encomienden para la consecución de sus objetivos, o sea todas aquellas tendientes a regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, en terrenos de origen ejidal o comunal o la desincorporación de los mismos del régimen ejidal o comunal para los fines de interés público de conformidad con lo establecido en el - - -

artículo segundo del presente acuerdo.

OCTAVO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley Federal de Reforma Agraria, los decretos expropiatorios que lleguen a expedirse harán el señalamiento de que dichas expropiaciones se harán en favor del Departamento del Departamento del Distrito Federal, facultándolo para efectuar el fraccionamiento respectivo y la enajenación de los lotes urbanizados o regularizados. Cuando el Objeto sea la regularización de las áreas de donde existen asentamientos humanos irregulares, se harán en su caso, en favor de la comisión, para la regularización de la tenencia de la tierra, según se determine en el Decreto respectivo, el cual podrá facultar a dichas dependencias para efectuar el fraccionamiento y venta de los lotes urbanizados o regularizados.

NOVENO.- La Coordinación rendirá un informe anual de los logros obtenidos al Ejecutivo a mi cargo, para su evaluación.

T R A N S I T O R I O S

UNICO.- Este acuerdo entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

(Diario Oficial del 27 de Julio de 1983).

Este acuerdo viene a solucionar viejos vicios, ya que por medio de este instrumento legal, compromete en la regularización de la tenencia de la tierra, la Secretaría de la Reforma Agraria, Departamento del Distrito Federal, Procuradurías, etc. Anteriormente para que actuarán las Procuradurías era casi imposible, argumentando que las invasiones (por ejemplo) eran problemas políticos y no jurídicos. O en los casos en los que son propietarios: Conasupo, Comisión Federal de Electricidad, Ferrocarriles Nacionales de México, etc., y en estos se encontraban asentamientos humanos, no hacen el menor intento por resolver el problema y darle una solución adecuada.

Así tenemos que por medio de un acuerdo la Coordinación autoriza a que subcoordinadores se establezcan en cada Delegación, para que de esta manera, se tenga un panorama más amplio de la problemática de regularización en cada Delegación, así el que preside esta reunión es el Delegado Político y por otra parte, de las demás dependencias nombran a su representante.

En los estados que constituyen la zona centro del país han sido ya instalados los Comités estatales de reservas territoriales para el desarrollo urbano e industrial y regularización de la tenencia de la tierra y asimismo, en el Dis --

trito Federal se instalo el viernes (27 de Julio de 1983), la Coordinación de la regularización de la tenencia de la tierra y la creación de reservas territoriales.

No es posible ir procediendo de manera irracional sobre el Equilibrio -- Ecológico. La especulación de la tierra sigue incontenible y la Ciudad se ha convertido en un hacinamiento gigantesco, se externó lo anterior durante la toma de protesta de los miembros de la Comisión coordinadora del programa de la regularización de la tenencia de la tierra en el Distrito Federal, intervención a cargo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, Ramón Aguirre Velazquez.

Definamos una política del uso del suelo, que permitirá controlar, para beneficio de sus pobladores las áreas de expansión urbana, aprovechar más intensivamente las inversiones y establecer las reservas ecológicas y agrícolas que son vitales para la Ciudad y la zona metropolitana.

Intervención del Presidente Miguel de la Madrid, al término de la reunión de trabajo sobre la "presentación del programa zona metropolitana Ciudad de México", que tuvo lugar en el Museo Nacional de Antropología e Historia de esta Ciudad.

CAPITULO VIII

ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO Y REGION CENTRO

En tiempos prehispánicos, el Valle de México alojó uno de los sistemas hidrológicos urbanos mejor desarrollados por civilización alguna. En otros momentos de su Historia, la Ciudad construyó espacios de uso colectivo que conservan hoy su función y monumentalidad, ennoblecidos por el paso del tiempo. En su Historia de más de cuatro siglos la Ciudad ha conocido el esplendor y el abatimiento.

Durante la gran inundación, a principios del siglo XVII, se pensó que había llegado al final de su Historia. En el siglo XIX conoció la resistencia contra la intervención extranjera. Durante la Revolución, en los años difíciles de 1913 a 1915, sólo la organización de su población impidió el desmembramiento.

Así como se vencieron otras crisis en otros momentos de su Historia, las dificultades de hoy serán superadas. El reto que enfrenta esta generación es de reconstruir una cultura urbana de raíces profunda, recuperar y abrir nuevos espacios para la creación y para la sociabilidad, transformar el entorno urbano para hacer de la experiencia de vivir la Ciudad algo no sólo soportable, sino deseable.

Los problemas actuales no vienen de mucho tiempo atrás, hace 40 años comenzó la transformación de la Ciudad de México en la gran aglomeración urbana que hoy conocemos.

La velocidad y la complejidad del proceso han hecho difícil el ajuste de los usos y costumbres tradicionales a las nuevas dimensiones urbanas. Las formas de convivencia se construyen en la práctica cotidiana, deluidos los papeles del antiguo vecindario, se perfilan ya nuevas formas de organización ciudadana.

Si la Ciudad creció más rápido que los recursos necesarios para equipar ese crecimiento, hoy requerimos para resolver los problemas que se produjeron, recuperar la capacidad para ordenar su nuevo desarrollo.

a) DEFINICION:

Tiene un carácter regional por la participación coordinada de los Gobiernos del Distrito Federal y del Estado de México como responsables directos del desarrollo de la zona de los Gobiernos de los Estado de Hidalgo, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala, a los cuales, por su estrecha relación con la Zona Metropolitana, les corresponde tomar una serie de medidas que aseguren la consecuencia de los objetivos que en él se plantean.

Por tratarse de una zona estratégica para el desarrollo del país, compromete las acciones de las Dependencias Administrativas del sector público; tiene una temporalidad de mediano plazo y se complementará con la participación de los sectores social y privado.

El Programa de la Zona Metropolitana Ciudad de México, busca la congruencia entre las acciones del Departamento del Distrito Federal, la Administración Pública Federal y Estado de México, plantea lineamientos estratégicos que deberán considerarse en los planes estatales de Desarrollo de los Estados de Hidalgo, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala, indispensables para conseguir los propósitos y objetivos del Plan Nacional de Desarrollo.

La formulación del Programa ha partido del análisis y valoración de los problemas derivados del crecimiento de la Ciudad de México hacia los Municipios aledaños y sus efectos en el empleo, ordenamiento urbano y protección ambiental; el deficit en materia de equipamiento y de servicios urbanos; el impacto del crecimiento demográfico en el proceso de expansión de la mancha urbana y el de equilibrio presupuestal existente entre las disposiciones financieras del Distrito Federal y del Estado de México.

Considera que un desarrollo regional equilibrado en los Estados de México, Hidalgo, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala que conforman la Región Centro, debe orientarse a contrarrestar las tendencias hacia la concentración que ejerce la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, un desarrollo que no dependa tan fuertemente de las relaciones que se establecen con la Ciudad de México, reforzará su soberanía territorial y ampliará las opciones de desa -

-rrollo para su propia Población.

Para los propósitos perseguidos por este Programa Regional de definen dos ámbitos territoriales, la Zona Metropolitana de la - Ciudad de México y la Región Centro. En la primera se aplicaran - medidas directas de controlar en el uso del suelo, de ordenación y regulación del crecimiento poblacional, de ubicación y reubicación de las actividades económicas, así como para la conservación del - medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la Población que la habita. Para la Región Centro se establecen lineamientos generales de ordenamiento territorial, de desarrollo de las actividades productivas y de desconcentración. La Zona Metropolitana incluye a las 16 Delegaciones Políticas del Distrito Federal, - 53 Municipios del Estado de México y un Municipio del Estado de Hidalgo.

En esta área de alrededor de 786 mil hectáreas, el 15 % ya es ta ocupada por urbanización continua, 27% se mantiene como zona - agrícola, 20% es forestal, 37% semi-árida y el resto esta constituido por cuerpos de agua. En conjunto abarca a las subcuencas de la Ciudad de México, Cuautitlán, Chalco, Churubusco, Teotihuacan, Texcoco, Xochimilco y parcialmente la de Pachuca.

La Zona Metropolitana, esta delimitada en Unidades Políticas-Administrativas que integran el ámbito territorial, son el Distrito Federal, con sus 16 Delegaciones y los Municipios de los Estados de México e Hidalgo.

Esta Zona Metropolitana, así delimitada, concentra hoy en día aproximadamente 17 millones de habitantes, siendo su tasa de crecimiento anual superior al registrado en el País. Alrededor de la mitad de esta Población es de origen rural y ha emigrado a la Ciudad en busca de mejores condiciones de vida, la incorporación de - estos trabajadores al medio urbano les exige superar un conjunto - de situaciones adversas, inestabilidad en el empleo, 64% realiza - actividades propias del sector de servicios y sólo 29% se ocupa en la Industria de Transformación y bajas remuneraciones por carecer - en su mayoría de calificación técnica o profesional. Esto mismo - marca los límites que encuentran para acceder a vivienda, servicios y equipamientos adecuados. Estos sectores populares mayorita

-rios son los destinatarios de las acciones del sector público que se proponen en este Programa.

La Región Centro incluye a los Estados de México, Hidalgo, -- Morelso, Tlaxcala, Puebla y Querétaro. En conjunto concentra alrededor del 35% de la Población nacional y produce aproximadamente el 42 % del PIB y el 55 % del valor generado por las empresas. Estas cifras muestran la enorme interdependencia que guarda el área con la Ciudad de México, aunque el desarrollo de cada una de estas Entidades ofrece características propias, se mantiene una tendencia a la concentración de sus actividades económicas en aquellos Municipios asociados con la Zona Metropolitana Ciudad de México. De las zonas rurales de esta región procede gran parte de la Población que emigra hacia los Municipios Metropolitanos atraída por las expectativas de mejoría, ante las limitadas posibilidades de expansión de las actividades productivas en el Campo.

El desarrollo integral que establece la Constitución como propósito de las acciones del Estado y de la sociedad esta esencialmente ligado a la descentralización de la vida nacional.

El éxito de la descentralización dependerá en gran medida de las desiciones que se adopten sobre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México integrada por los Estados de Hidalgo, México, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala, por ser la primera, sede de los tres poderes de la Unión, centro vital de acontecer político y cultural del País y punto de concentración de gran parte de la actividad económica, la Población y la dotación de servicios básicos.

Es prioritario abrir opciones de desarrollo hacia afuera de la Zona Metropolitana. El hecho de que actualmente una pequeña parte del territorio concentre la mayor parte de las actividades económicas y de servicios que se realizan en el país, exige que la política de descentralización este vinculada estrechamente con las acciones que se definen para la Zona Metropolitana.

Derivada del Plan Nacional de Desarrollo 1983-88 la Estrategia del Programa se desenvuelve en dos direcciones.

A.- Reordenar el crecimiento de la Ciudad de México en conjunto, con su Zona Metropolitana y

B.- Simultáneamente, impulsar el Desarrollo Rural Integral y la fortaleza de las Ciudades medias de la Región Centro.

La alternativa consiste en reforzar a los Pueblos y Ciudades donde hay condiciones para alojar el nuevo crecimiento, articulando subsistemas urbanos a partir de su función económica y de las formas de vida y convivencia que conforman esas poblaciones.

El Plan Nacional de Desarrollo determina la desconcentración del crecimiento industrial mediante alternativas viables de localización; frenar las migraciones hacia la Metrópoli; fortalecer las condiciones de desarrollo rural en las zonas de expulsión; consolidar sistemas urbanos y de intercambios a escala regional, relativamente independientes de la Ciudad de México; restringir la localización de actividades manufactureras y terciarias en la Ciudad de México y racionalizar su expansión física.

En cuanto a las acciones relativas a Desarrollo Urbano, vivienda y Ecología, en el Area Metropolitana y Centro del País se plantean las siguientes políticas.

- A.- Iniciar transformaciones en el actual patrón de crecimiento urbano, controlando las superficies y modalidades de su expansión, asegurando el equilibrio ecológico y
- B.- Crear condiciones diferentes de acceso al suelo urbano especialmente para los sectores mayoritarios de la población.

Para este propósito, se establecerá un esquema de ordenación del desarrollo urbano del Valle de México que determine los diversos usos del suelo y los mecanismos del acceso de la población a este satisfactor.

Frente a la especulación de la tierra, y en el marco de la descentralización de la vida nacional, se ha determinado que la Regularización de la Tenencia de la Tierra y la creación de reservas, sea una actividad que se realice en cada Entidad Federativa presidida por el Ejecutivo del Estado y con la participación de las Autoridades Municipales.

En materia de vivienda, el Programa plantea el fortalecimiento

- y la organización del sector social, en la autogestión de los ser vicios colectivos y propone mejorar las condiciones habitacionales de los sectores populares de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México através de estímulos al desarrollo de las organizaciones so ciales para la producción, mejoramiento y mantenimiento de la vivien da.

Mediante el Programa de acción inmediata se instrumentan pro - gramas de mejoramiento y saturación que permiten el mejor aprovecha miento del espacio disponible y la infraestructura existente.

Con el objeto de iniciar una progresiva regeneración del medio ambiente de Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el Programa propone la -- adopción de medidas dirigidas a incorporar criterios ecológicos en las activida - des que desarrollan los Sectores Públicos, Privado y Social, modificar los crite rios que han imperado en la operación y organización de la recolección, transpor - te y tratamiento de los desechos sólidos, así como controlar y regular la descar - ga de aguas residuales a cauces y corrientes naturales. Intervención del Lic. - Marcelo Javelly Girard Secretario de Desarrollo y Ecología, el 27 de oct. de 1983, en el Museo Nacional de Antropología e Historia.

El problema de Zona Metropolitana de la ciudad de México (ZMCM) es además - un problema de absorción y concentración de actividades, recursos e instancias - decisorias que inician en la esfera de actuación de diversas ordenes de Gobierno.

El Programa trata de una óptica totalizadora los principales - problemas y regiones de actividad que atañen a una de las zonas ur - banas más extendidas en el mundo entero.

Muchos y de muy variada naturaleza son los problemas que afec - tan cotidianamente a los mexicanos que conviven en el ámbito terri - torial de Zona Metropolitana de la Ciudad de México, sin embargo - aquellos que laceran la dignidad del ciudadano, son los relativos a prestación de los servicios públicos básicos, en un marco de caren - cia e insuficiencias estructurales como; (sistema hidráulico, trans - porte urbano, etc.).

El caótico crecimiento urbano, ha favorecido acciones especula - tivas que impiden el acceso a una vivienda digna a la mayoría de la población, ocasionando un severo deterioro del equilibrio ecológico.

Al uso del suelo urbano tenemos:

- A.- Crear las condiciones para el acceso a la vivienda por parte de los sectores mayoritarios de la población, mediante la urbanización y regularización simultánea en la oferta - del suelo habitable.
- B.- Proteger los bosques, sierras y cañadas mediante sistemas de proporcionalidad que regeneran espacios erosionados.
- C.- Modificar los criterios imperantes en la operación y organización de la recolección, transporte y tratamientos de - los desechos sólidos.

La efectividad operativa del Programa, se cifra en una actividad democrática e institucional, que haga a un lado intereses localistas y se centre en el objetivo fundamental de respetar el interés supremo de la Nación.

En el hombre y su circunstancia donde la actividad pública encuentra cauce y destino. Hombre y entorno urbano avanzan de la mano en una evolución que los enriquece y dignifica. Es así como el Estado adquiere la misión de procurar a todos los habitantes de la urbe-capitalina, condiciones dignas de vida y opciones de realización material y espiritual. Ante mención del C.P. Ramón Aquirre, Jefe del Dpto. del D.F., el 27 de octubre de 1983, en el Museo Nacional de Antropología e Historia.

La alta concentración en la ZMCM, ha puesto ya en peligro el equilibrio entre la población y los recursos naturales. Existen dificultades crecientes para abastecerla de agua, también disparidad en el acceso a los servicios y al bienestar. La presión sobre el suelo y la ausencia de una política de largo plazo para orientar los asentamientos humanos, ha dificultado la adecuada prestación de los servicios públicos y ha encarecido la vivienda, para que la Ciudad siga siendo un factor político integrador, para que su mercado sea estímulo y su alto nivel de calificación humana sea adecuadamente aprovechado, es necesario hacer frente a los problemas que aquejan a sus habitantes. Ello obliga a un doble esfuerzo; por una parte; reordenar la vida urbana; por la otra, impulsar el desarrollo del campo y las Ciudades medias en toda la República.

El Programa de la ZMCM y de la Región Centro es esa respuesta

- estratégica que la Nación reclama para lograr un mejor equilibrio entre su Capital y la Provincia, entre la gran concentración y las Ciudades medias, entre la Ciudad y el Campo.

Nuestra alternativa consiste en reforzar a los Pueblos y Ciudades en donde ya hay condiciones para el nuevo crecimiento, articulando servicios más urbanos a partir de su función económica y de las formas de vida y convivencia que conforman esas poblaciones: Esta es la opción compatible con nuestra política y nuestras tradiciones. El ordenamiento territorial no es sólo cuestión técnica o administrativa, sino política, procesamos en el Programa cuales son las Ciudades que vamos a fortalecer así como nuestra política y estímulos y de localización considerando las disponibilidades de agua, los efectos contaminantes, el uso de combustible y energía, y el uso del suelo, así como la disponibilidad de instalaciones ya existentes en parques industriales.

Se establece el comité de Planeación para el Desarrollo del Distrito Federal, lo cual permitirá ampliar los canales de la participación social en la planeación de desarrollo, mejorar la comunicación entre los ciudadanos y sus autoridades y facilitar la coordinación de las diversas Dependencias y Entidades del sector público que ejecuten acciones en la Ciudad de México, formar parte de este comité de planeación del Desarrollo del Distrito Federal, el Jefe del Departamento, quien fungirá como Presidente, el Coordinador General, los Titulares de las Unidades Administrativas del Distrito Federal y los Titulares de las Delegaciones del Distrito Federal, los Representantes de los titulares de las Dependencias y Entidades de la administración pública federal viendo los asuntos a tratar en el comité que se relacionen con sus atribuciones y funciones, así mismo, serán convocados a sus actividades los Senadores y Diputados del Distrito Federal, el Consejo Consultivo de la Ciudad de México, los Representantes de la organizaciones de trabajadores, de campesinos, de cooperativistas, los centros de investigación y educación superior, las Universidades, los organismos empresariales de la Ciudad de México, así aquellas representaciones de la sociedad, cuyas actividades deban ser consideradas en la planeación del Desarrollo del Distrito Federal. Las distintas organizaciones tienen, de esta manera, un nuevo instrumento para participar en la solución de los problemas que les afectan.

La puesta en marcha de este Programa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y la Región Centro, demuestra que estamos cumpliendo con nuestros compromisos democráticos. Sin rigideces innecesarias, adecuándonos a las circunstancias; de esta mantendremos la dirección que aquí se propone, que es la dirección que nos ha instruido en el Pueblo de México. ()

Palabras pronunciadas por el Presidente Miguel de la Madrid al término de la reunión de trabajo sobre la "Presentación del Programa Zona Metropolitana Ciudad de México" que tuvo lugar el 27 de Octubre de 1983, en el Museo Nacional de Antropología e Historia de la Ciudad ".

b) ESTRATEGIA

La excesiva concentración de actividades económicas y sociales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, impulsa el crecimiento de la población. La población nacional creció tres veces y media en las últimas cuatro décadas, mientras en ZMCM lo hizo nueve veces, hasta concentrar en la actualidad el 21% de la población total del País, además, mientras en el área urbana se generan nuevas opciones ocupacionales, el estancamiento de las actividades rurales expulsa grandes contingentes de trabajadores, para estos migrantes llegar a la Ciudad e instalarse precariamente en el medio urbano, - ha constituido una alternativa de ocupación y, en algunos casos, de mejoría de sus condiciones de vida. Habitar la periferia, por alejada que se encuentre, abre posibilidades de desempeñar alguna actividad remunerada y, sobre todo, de acceder a los servicios públicos y a los equipamientos colectivos.

Para las industrias instaladas en la ZMCM, la abundante mano de obra disponible y el acceso a un mercado en permanente expansión, ha asegurado producción y comercialización sin obstáculos mayores y al menor costo posible.

Para los trabajadores urbanos, la mejoría paulatina de sus condiciones de vida depende en gran medida de la acción gubernamental. Las políticas del sector público para mejorar la situación social - prevaleciente en la ZMCM han sido: regularizar las tierras de los nuevos poblamientos, ofrecer los servicios habitacionales y equipamientos más elementales, garantizar el traslado de lugar de residencia al de trabajo a través del transporte público y proveer bienes de consumo básico para la dieta familiar.

La magnitud de la concentración limita la capacidad para hacer frente a los graves problemas urbanos que se generan. Algunos de ellos, como es el caso de la contaminación ambiental, afecta al conjunto de la población residente en el área sin distinguir entre niveles de ingreso o lugar de residencia.

La Ciudad capital se mantiene como el centro cultural del País, concentra instalaciones educativas y artísticas, museos y salas de

- arte donde se exponen muestras de las culturas regionales. Expresa en su arquitectura los valores culturales que han dado carácter a la urbanística nacional. El resto de la Zona Metropolitana goza de las mismas condiciones y ofrece contrastes y carencias que impresionan más por su cercanía a la Capital y su integración física al espacio metropolitano.

La conformación y consolidación de la ZMCM ha estado marcada -- por esas y otras contradicciones. No es posible, para resolver los múltiples problemas que hoy la aquejan, uniformar y generalizar soluciones. Es necesario definir prioridades en función del interés colectivo de mejorar la calidad de la vida en el conjunto del espacio metropolitano.

El Plan Nacional de Desarrollo considera a la ZMCM como cuestión de interés nacional y no estrictamente regional o local. Las líneas de política regional que establece el PND, definen el papel económico y social que debe jugar esta zona y su relación con el resto del País.

Como Estrategia general y en congruencia con los objetivos nacionales el programa de la ZMCM y de la Región Centro se propone:

- A.- Disminuir la concentración de actividades económicas y de servicios en la ZMCM, a la vez que se asegure el desarrollo integral de los Estados de mayor interrelación con ella.
- B.- Elevar la calidad de la vida en el área, atendiendo las necesidades prioritarias con acciones unificadas de corto y mediano plazo, mejorando la administración de los servicios públicos, induciendo a la inversión social y privada y estimulando la participación social.

Por su próxima geografía con la ZMCM, los Estados de México, - Hidalgo, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala, juegan un papel fundamental para asegurar el logro de los objetivos del Programa. Esta cercanía ha favorecido la tendencia hacia la polarización de las actividades económicas y del empleo en los Municipios colindantes con la ZMCM, esquema que debe modificarse para impulsar un desarrollo integral y equilibrado que fortalezca las actividades de los poblado -

-res de las Entidades Federativas, mejorando las opciones de ocupación en los poblados medianos y pequeños para que estén en condiciones de conservar su población actual y acomodar una nueva población en el futuro.

La Estrategia de este Programa Regional considera dos líneas de acción que resultan complementarias, por una parte, se define la Estrategia que corresponde a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, por otra parte se precisan lineamientos aplicables a los seis Estados de mayor relación con el Distrito Federal y que conforman la Región Centro, marco regional de la planeación del desarrollo de la ZMCM.

A).- ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO.

La concentración de actividades y poblaciones en la ZMCM, genera demandas crecientes de transporte, suelo urbano, vivienda, agua potable, y demás servicios básicos cada vez más difíciles de cubrir. El patrón de crecimiento que ha seguido la ZMCM y el ritmo acelerado con que ha crecido, han ocasionado distorsiones y desequilibrios que hoy afectan al conjunto de los habitantes de la zona.

La Estrategia general del Programa, en congruencia con los objetivos nacionales, establece que se deberá:

- a.- Estimular la participación social.
- b.- Controlar y ordenar el crecimiento de la ZMCM.
- c.- Coordinar las acciones de todas las Entidades y Dependencias que inicien en el desarrollo de la zona.

A.- ESTIMULAR LA PARTICIPACION SOCIAL

La complejidad de los problemas que enfrenta ZMCM, exige que en su solución participe toda la población. Las acciones de Gobierno recogerán e introducirán en sus planteamientos las propuestas que surjan de la experiencia de las Comunidades para asegurar nuevas soluciones a los problemas que hoy se manifiestan en forma amplia.

Se desarrollará la capacidad organizativa de la Comunidad para

- la autogestión de sus demandas, incrementando la participación del sector social en la producción y gestión de bienes y servicios básicos como la vivienda. Se promoverá la participación de la Población en la vigilancia y supervisión de las acciones que realice el Sector Público.

B.- CONTROLAR Y ORDENAR EL CRECIMIENTO DE LA ZMCM.

Para ordenar su crecimiento, deben conjugarse varios elementos: Dar un tratamiento integral a las acciones que se realicen en materia de uso del suelo, vialidad y transporte, y aquellas que promuevan la desconcentración industrial.

Establecer un esquema de usos del suelo que norme y controle las distorsiones especulativas que se generan en la disposición de este recurso, señalando lineamientos para limitar el crecimiento horizontal en detrimento de las áreas agrícolas y de protección ecológica, vinculando con ese esquema el de vías de comunicación.- La construcción de nuevas vías dentro del territorio de la ZMCM, obedecera a los criterios del poblamiento establecido por el esquema de usos de suelo y su programación se deducirá al mínimo posible; tratando de optimizar la red vial existente.

Para la desconcentración industrial se establecerán controles a las empresas, así como lineamientos para racionalizar las condiciones de subsidio restringiéndose la instalación de empresas contaminantes.

La desconcentración de la Administración Pública, adquiere particular importancia, por ser aquí (ZMCM) donde se hacen más evidente los efectos de la concentración.

C.- COORDINAR LAS ACCIONES DE TODAS LAS ENTIDADES Y DEPENDENCIAS QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DE LA ZONA.

La coordinación entre las autoridades y organismos es condición para informar criterios y procedimientos que aseguren una asignación equilibrada de la inversión en los servicios públicos para todos los habitantes de la zona. La Estrategia se inscribe -

- en el marco del Sistema Nacional de Planeación Democrática, reconoce la plena soberanía de los Estados y autonomía de los Municipios y se orienta a fortalecer el federalismo. El propósito es el ejercicio de la responsabilidad de las distintas ordenes de Gobierno, evitando la creación de Instituciones Administrativas que dupliquen sus funciones.

LA REGION CENTRO

La Estrategia de Desarrollo en los Estados de la Región Centro es congruente la necesidad de fomentar la integración de sistemas urbanó-industriales relativamente independientes de la Ciudad de México, asegurar un Desarrollo Regional más equilibrado y revertir la tendencia concentradora de la ZMCM.

Se necesita:

- A.- Un reordenamiento territorial que refuerze a los Centros Urbanos de nivel medio y básico, asegure la complementariedad regional y evite la conformación de grandes áreas urbanas continuas y dependientes de la ZMCM.
- B.- La ubicación selectiva de las actividades industriales considerando sus requerimientos de materias primas y afectación de recursos naturales.
- C.- La concentración de esfuerzos en el Desarrollo Rural Integral para ofrecer alternativas permanentes de trabajo remunerado a la población que en otras condiciones se quiera emigrando hacia la ZMCM.

c) LINEAS DE ACCION

La solución de los problemas que enfrenta la Zona Metropolitana de la Ciudad de México debe ser planteada en el marco general de la política de descentralización. La actual concentración ha sido resultado de un largo proceso histórico, por ello, la descentralización implica un reforma profunda de carácter estructural, para ha

-cer posible un desarrollo futuro sobre base diferentes. Es urgente hacer efectiva la desconcentración de las actividades industriales y de la Administración Pública que se realizan en la ZMCM. No todos los problemas de la Ciudad nacen de ella, ni su solución puede definirse internamente, por esta razón se proponen acciones simultáneas en las siguientes direcciones:

- 1.- Reordenar la acción del Gobierno Federal.
- 2.- Fortalecer la intervención de los Estados y Municipios y del Distrito Federal en la planeación democrática del Desarrollo.
- 3.- Hacer efectiva la desconcentración de la industria.

Los obstáculos que ha encontrado hasta ahora la desconcentración de la ZMCM, se ha atribuido a las dificultades de ofrecer opciones de localización alternas, que cuenten con infraestructura material para desarrollar actividades productivas en otras regiones del País. Hoy se requiere esta cuestión de diferente manera y reconocer que es necesario iniciar una reorganización profunda en las relaciones que se establecen dentro de la Administración Pública y entre ésta y la ciudadanía, ampliar la participación de las Comunidades en las decisiones de inversión pública y gasto social. La política que se plantea exige acciones integrales de fortalecimiento de las ordenes de Gobierno una mayor cercanía de los servicios de educación y salud, y de desarrollo rural integral en las Comunidades. Si no se actúa en esa dirección, siempre se requerirá llegar a la Ciudad de México para resolver trámites, obtener servicios y acceder a los más altos niveles de bienestar que el País pueda ofrecer.

Las Dependencias y organismos de la Administración Pública Federal están precisando acciones, mecanismos y plazos para avanzar en sus procesos de descentralización observando los criterios siguientes:

- 1.- Vigorizar la coordinación de sus actividades con las que realizan otros sectores administrativos en los Estados y armonizar sus acciones con las prioridades establecidas por los Gobiernos locales en el ámbito de los COPLADE.

2.- Estimular e incrementar la participación del Distrito Federal, de los Estados y de los Municipios y de la colectividad en la definición, asignación, administrativa y operación de los proyectos de desarrollo.

3.- Acercar la atención y resolución de las demandas de la colectividad a los lugares donde se encuentra la población beneficiaria.

4.- Procurar que los servicios se otorguen con la misma calidad en diversas regiones del País.

La desconcentración del gasto público tendrá como objetivos fundamentales asegurar la realización de obras cuyas propuestas de inversión hayan surgido de comunidad; apoyar prioritariamente proyectos productivos de infraestructura y de cobertura de la demanda social; ampliar la participación de las tres instancias de Gobierno en la definición de los programas de desarrollo; establecer la permanente vinculación y complementariedad entre el gasto público y los recursos de carácter financiero o crediticio.

Hacer efectiva la desconcentración industrial de aquellas plantas cuyas actividades inciden favorablemente en la calidad de la vida, en el consumo de recursos naturales y energéticos del territorio de la ZMCM.

La inercia concentradora de las actividades productivas, el intercambio y bienestar social en la ZMCM, debe ser revertida para conseguir los propósitos de cambio estructural que plantea la actual Estrategia económica y social.

Correspondiendo a la desigual distribución del ingreso y del bienestar que presenta el País, el proceso de industrialización se concentró en unas cuantas zonas urbanas.

El valor de la producción de la industria manufacturera ahí localizada representa el 43% del total nacional y dicha industria ocupa al 40% de la población económica activa residente en el área. La generación de la riqueza producida por las actividades

- industriales, y los servicios que estas demandan, han ejercido una fuerte atracción sobre la mano de obra de origen rural, cuya decisión de emigrar se agudizó por la crisis de las economías regionales. Sin embargo, un empleo estable y bien remunerado no fue lo que consiguieron la mayoría de estos inmigrantes, por el contrario, las actividades urbanas informales se transformaron en la principal fuente de ocupación, que permitió una sobrevivencia en condiciones precarias a estos trabajadores.

La economía en los costos de producción y comercialización que asegura la ubicación de la industria en el territorio de la ZMCM constituye un elemento determinante en las decisiones de localización de la inversión privada. Este alto grado de concentración territorial de la industria tiene como contrapartida una creciente y sostenida demanda de infraestructura, servicios y equipamiento que la acción estatal ha debido atender.

Esta realidad económica y social se ve agravada por las condiciones de contaminación ambiental que prevalecen en el área. La prevención y control de la contaminación atmosférica requiere de equipo y tecnología costosas en general las industrias no han incorporado. La selección de actividades productivas adecuadas para la ZMCM, en las condiciones actuales, debe basarse en la combinación de criterios de protección a la planta productiva, de estabilidad en los empleos y de minimización del impacto ecológico.

La desconcentración industrial del área requiere de un esfuerzo de redespigue territorial hacia las Ciudades medias industriales y los puertos industriales, así como hacia las zonas rurales de manera que se asegure la retención de la población en sus lugares de origen y se sienten las bases económicas para una sociedad más igualitaria.

La acción de determinadas actividades industriales es una de las causas del alto grado de contaminación ambiental que presenta actualmente la ZMCM; su elevado consumo de agua y energéticos colocan a la zona en una situación crítica.

Por otra parte, puede afirmarse que los intentos de desconcentración anteriormente ensayados no han logrado los objetivos que

perseguián. Su carácter de instrumentos inductivos limitó su capacidad de incidir en el uso del suelo metropolitano al no considerar simultáneamente mecanismos de control sobre el uso del territorio.

Por ello es imprescindible enfatizar el papel del Departamento del Distrito Federal, en la regulación del uso del suelo y en la coordinación que deberá establecer con los Gobiernos de los Estados.

En suma, uno de los obstáculos que han enfrentado los distintos intentos de desconcentración de la ZMCM, ha sido la ausencia de criterios precisos para determinar que industrias y actividades deben instalarse y/o permanecer en el área y cuales deben ubicarse en otras regiones del Territorio Nacional. En este sentido, la capacidad de una empresa para generar un número considerable de empleos, estables y bien remunerados debe ser un criterio relevante en la estrategia de desconcentración.

Los problemas de desempleo y subempleo que enfrenta la mano de obra ya asentada en la zona, exigen redefinir el papel del área en la política de reorganización de las actividades productivas a nivel nacional.

La industria emplea un alto porcentaje de la fuerza de trabajo de la ZMCM, por lo que debe garantizarse que su producción no sufra alteraciones que impliquen repercusiones en su capacidad de absorber la mano de obra.

De igual forma la desconcentración debe tomar en consideración que no es suficiente asegurar condiciones que garanticen la producción, sino que a un medio industrial y urbano alternativo debe estar dotado de niveles de servicios habitacionales y equipamientos colectivos suficientes para que los criterios definidos en este Programa regional prevalezcan, es necesario:

- 1.- Evaluar la incidencia de la proximidad de los mercados de insumos y de realización de la producción para establecer criterios de localización industrial.
- 2.- Definir el perfil de las industrias adecuadas para la ZMCM en función de criterios que tomen en cuenta el impacto sobre el empleo, el mercado local la expansión física, y

- el acceso a la vivienda y los servicios públicos.
- 3.- Coordinar el proceso de desconcentración industrial de la ZMCM con estímulos a la agroindustria en otras zonas y regiones del País dedicadas a la producción agropecuaria, a fin de lograr su desarrollo económico y su capacidad de retener la mano de obra en el lugar de origen.
 - 4.- Difundir las alternativas de localización industrial en otras zonas del País, a fin de orientar las inversiones.
 - 5.- Considerar en la definición de tarifas de consumo de agua potable la magnitud de los volúmenes demandados.
 - 6.- Establecer con criterios regionales, límites a la ampliación de la capacidad instalada para el suministro de agua, energía eléctrica y combustible, a fin de incidir en la racionalización del consumo de agua y energéticos.
 - 7.- Establecer un diferencial, en relación con otras regiones del País, a la cuota de contratación del servicio de energía eléctrica y a la conexión a las redes de distribución de gas natural, gas L.P., gasolina, diesel, petróleo y combustóleo.
 - 8.- Controlar el establecimiento y ampliación de industrias contaminantes y grandes consumidoras de agua y energéticos.
 - 9.- Prohibir la creación de nuevas áreas para determinadas actividades industriales y la ampliación de las existentes, de manera que la oferta del suelo para este sector concuerde con la Estrategia de desconcentración. Al mismo tiempo, se aprovechará en forma más intensa y racional la reserva de tierra existente para uso industrial, para ello deberán modificarse la legislación y los instrumentos aplicables sobre la materia.

ABASTECIMIENTO Y USO RACIONAL DEL AGUA

El abastecimiento, distribución y uso del agua potable en la Zona Metropolitana es un problema cuya gravedad es cada día más evidente, situada a más de 2 mil metros de altura, en una cuenca -

-cerrada cuyo sistema hidráulico ha sido modificado irreversiblemente, la Zona Metropolitana ha tendido a abastecerse del líquido conduciendo volúmenes crecientes de fuentes externas.

Estas transferencias han exigido obras de conducción de alto costo que además han transformado a las regiones afectadas. Para compensar en lo posible los desequilibrios generados ha sido necesario realizar obras de beneficio social complementario. Actualmente se suministra a la ZMCM cerca de los 60 Metros cuadrados por segundo, para 1988 se requerirán cerca de 74.5 M³/segundo; Adicionalmente será necesario dejar de extraer 10 M³/segundo de los acuíferos localizados en el Valle de México y Alto Lerma. Esto significa que paralelamente a la instrumentación de medidas que modifiquen el actual esquema de abastecimiento y distribución, se tendrá a mediano plazo, que seguir conduciendo agua de fuentes externas.

La construcción de la Ciudad no anticipó estos problemas y la población tampoco toma conciencia de su gravedad. Es urgente por ello sentar hoy las bases de cambios profundos necesarios en el futuro y enfrentar adecuadamente este problema tendiendo progresivamente a:

- 1.- Modificar los criterios de abastecimiento para asegurar el aprovechamiento óptimo de las actuales fuentes e incorporar proyectos con mayor factividad económica y social, asegurando al mismo tiempo la protección de los ecosistemas.

La alternativa a mediano plazo es iniciar modificaciones en el esquema de abastecimiento incorporando a la oferta del líquido pequeños volúmenes provenientes del mismo Valle de México cuya explotación sea factible; efectuar con el reúso de agua y el tratamiento de las aguas residuales, el intercambio para agua potable de aguas blancas que se dedican hoy en día a riego y a usos industriales. Será necesario, sin embargo, el aprovechamiento de alguna fuente externa.

Para ello es Necesario:

- A.- Concluir los trabajos correspondientes a la segunda etapa

del proyecto de Cutzamala, programada para 1984 y 1985, lo cual permitirá obtener una cifra aproximada de $7 \text{ M}^3/\text{segundo}$ de la presa Valle de Bravo.

- B.- Obtener a finales de 1984 un volumen aproximado de 2 millones de metros cuadrados/segundo, mediante obras construidas dentro del plan de acción inmediata en el que se rehabilitan y perforan pozos localizados en Ecatepec, Mixquic, Tizayuca, Zumpango y Teloyucan, considerados como zonas de explotación que causan menor afectación a las estructuras urbanas e hidráulicas de la Zona Metropolitana, para conservar los caudales actuales de extracción del subsuelo, se deberán mantener las acciones de rehabilitación y/o reposición de pozos.
- C.- Efectuar el saneamiento y tratamiento de aguas grises.
- D.- Disminuir las extracciones en los acuíferos del Valle de México.
- E.- Reducir la sobre-explotación en los acuíferos del Alto Lerma.
- F.- Asegurar que en Xochimilco, Tláhuac, Milpa Alta, Tlalpan, Cuajimalpa, se controle el crecimiento urbano, ya que estos lugares son los principales sitios de recarga de los acuíferos del Valle de México.
- G.- Efectuar, en un plazo no mayor de un año, una regularización y actualización del padrón de usos y usuarios de agua, a efecto de precisar los volúmenes que realmente se utilizan en la Zona Metropolitana así como los usos respectivos.
- H.- Definir técnicamente, analizando las opciones posibles, el proyecto que asegure con mayor eficiencia y menores costos sociales la continuidad en el suministro de agua a la zona para los años subsiguientes a 1988.

Modificar los criterios de distribución, uso y consumo del agua aprovechando al máximo los volúmenes disponibles y disminuyendo la inequidad e ineficiencia en el uso de este recurso.

El esquema de abastecimiento de agua a la ZMCM se ha asociado a una inequitativa distribución del líquido dentro del área urbana. Los Estados de mayores ingresos consumen aproximadamente 40 veces -

- más que el volumen que utilizan los extractos de menor capacidad económica.

La política tarifaria ha reforzado el actual patrón de distribución de agua, propiciando el derroche del recurso.

El suministro de agua a la zona también se ha visto afectado por las fugas en los sistemas de distribución. Se ha preferido invertir en nuevos proyectos de abastecimiento más que en mantener y rehabilitar la infraestructura hidráulica existente.

La alternativa a mediano plazo es racionalizar el uso y consumo para aumentar el ahorro de agua. Ello se logrará a través de - incrementar el tratamiento y la reutilización del agua, de mejoras en nueva política tarifaria asociada a mejoras en el registro de - usos y usuarios, se requiere además crear mayor conciencia en la - población sobre el significado social del buen uso del líquido, - así mismo, es necesario incrementar paulatinamente el drenaje sanitario hasta dotar a la totalidad de la población de este servicio.

Para alcanzar este propósito es necesario:

- 1.- Incorporar a la oferta de agua entre 1985 y 1988, por lo menos $6.5 \text{ M}^3/\text{segundo}$ como resultado de incrementar la capacidad de operación de las plantas de tratamiento de - - aguas residuales domésticas existentes, así como mejorar y aumentar la infraestructura de distribución de aguas re - novadas, destinando las aguas tratadas al riego de áreas - verdes y agrícolas, al llenado de lagos recreativos y al uso industrial, que actualmente usan agua blanca.
- 2.- Realizar un censo de los usos del agua para estimar con - precisión los volúmenes que se abastecen a la zona y lo - que realmente se cobra.
- 3.- Mejorar la administración del servicio de agua potable, - asignando una cuota fija mínima a los pequeños consumidores y estableciendo un estricto control de medición-facturación-cobro para los usuarios que más consumen, tales como la industria papelera, química, de refinación y bebidas hoteles, lavanderías, restaurantes y a los consumos domésticos de zonas residenciales.

- 4.- Mejorar los mecanismos de recaudación de los derechos por el uso de la red de alcantarillado incluyendo en su estructura las erogaciones realizadas por el desalojo y control de aguas residuales.
- 5.- Incrementar la eficiencia en el cobro de los derechos de cooperación, a través de mejoras en la identificación y facturación de la totalidad de la demanda adicional de agua, principalmente en el caso de los grandes consumidores y reconocer, entre los pobladores más pobres, la prestación de trabajo colectivo como parte de los derechos de cooperación.
- 6.- Constituir las reservas territoriales que permitan a futuro desarrollar el programa de drenaje de la zona-sur-oriente de la Ciudad, comprendiendo las áreas necesarias para las lagunas de regulación, lumbreras, plantas de tratamiento y de bombeo.
- 7.- Controlar la expansión urbana en lugares de difícil acceso, para evitar la costosa prestación de los servicios de agua y drenaje que eso implica.
- 8.- Reforzar e incrementar las campañas de concientización en el uso del agua, para disminuir el derroche que se hace del recurso. Estas campañas deben sustentarse en una información realista y precisa de la problemática que plantea el abastecimiento del agua en esta zona.

CONTROLAR EL USO DEL SUELO

El manejo del suelo en la Zona Metropolitana ha carecido de una política expresa y definida. Las acciones en la periferia han respondido más a situaciones de hecho que a una concepción integral del problema. Frecuentemente se han planteado soluciones contradictorias entre el Distrito Federal y el Estado de México.

A sido también práctica común considerar en forma separada los espacios urbanizados y las áreas rurales y forestales. No existe un esquema integrado que logre armonizar las acciones de diversos organismos e instituciones que actúan en la zona, ello favorece las acciones aisladas y descoordinadas que se manifiestan en el espacio

- territorial como anárquicas contradicciones.

El problema del suelo ha sido tratado exclusivamente como un asunto de extensión de la mancha urbana, quedando así las áreas centrales o de urbanización consolidada, al margen de cualquier política de manejo integral del suelo.

La magnitud y el ritmo del crecimiento de la mancha urbana, ha atraído suficientemente la atención como para soslayar el problema que plantea la Ciudad ya construida. Esta omisión resultó coherente con esquemas de crecimiento y expansión ilimitada de la zona urbanizada. Las restricciones económicas obligan a reconsiderar esa visión y a centrar el interés en el aprovechamiento racional de los recursos existentes. Entre esos recursos el suelo de la Zona Metropolitana, es cada vez más escaso y exige replantear las políticas seguidas hasta ahora. Este proceso que ha de ser paulatino pero eficaz debe atender dos aspectos fundamentales.

- 1.- Transformar el patrón de crecimiento horizontal.
- 2.- Crear condiciones que favorezcan y racionalicen el acceso al suelo de los sectores mayoritarios de la población.

Iniciar transformaciones en el actual patrón de crecimiento urbano, controlando las superficies y modalidades prácticas de su expansión, asegurando el equilibrio ecológico de la zona.

Los últimos diez años han sido críticos para el crecimiento de la Zona Metropolitana. La superficie urbanizada paso de 680 a 1,100 Kilómetros cuadrados, manteniendo el patrón de crecimiento horizontal sobre tierras ejidales, nacionales y comunales. La incorporación de grandes extensiones de suelo para uso urbano, como solución parcial a los problemas de la habitación popular, ha propiciado en ocasiones operaciones especulativas y prácticas ilegales.

Continuar con este esquema de crecimiento puede conducir a que en 1988 se mantengan sin urbanizar sólo el 35% de los terrenos disponibles en el área.

La ocupación de áreas agrícolas y forestales para usos urbanos

- en proceso difícil de revertir y que por lo mismo implica una gran responsabilidad social para contrarrestar estas tendencias de berán llevar a cabo las siguientes medidas.

- 1.- Elaborar, un esquema rector de usos del suelo para toda la Zona Metropolitana en donde se precisarán las áreas destinadas a uso urbano, agrícola, forestal, de reserva y de recarga acuífera. El esquema indicará en forma general, las previsiones de oferta de suelo para vivienda, vialidad y equipamiento; tomará decisiones respecto a los grandes proyectos metropolitanos, Lago de Texcoco y sistemas de espacios abiertos. Los planes de desarrollo urbano, en sus distintos niveles, se ajustarán a este esquema y se emitirán las declaratorias inmediatas que correspondan. Este esquema será elaborado en forma coordinada por los organismos y entidades responsables de los niveles federal, estatal y municipal.
- 2.- Las declaratorias de áreas de reserva, usos y destinos que afectarán a la Zona Metropolitana, se realizarán en su totalidad durante los próximos 3 años.
- 3.- A partir del esquema rector de usos del suelo y con la participación de las autoridades de las entidades que conforman ZMCM, se precisarán los criterios de valuación inmobiliaria, cuya aplicación a través de avalúos, serán requisitos en todas las transacciones inmobiliarias.
- 4.- Revisar la participación que corresponde a las Delegaciones y a las autoridades centrales del Departamento del Distrito Federal, así como a los Municipios y de los Estados de México e Hidalgo en los que atañe a la autorización y regularización de los nuevos fraccionamientos o a su surgimiento de hecho, para garantizar el control y la racionalización del crecimiento físico del área urbanizada.
- 5.- Coordinar las acciones que de acuerdo con las atribuciones y facultades en la materia de autorización y uso de la propiedad nacional tiene la SRA (tierras nacionales, ejidales, comunales) SARH (concesión de uso y usufructo forestal y ganadero) y la SEDUE (protección ecológica y desarrollo urbano), para evitar los traslapes y omisiones que han impedido racionalizar el crecimiento urbano de la

- Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

- 6.- Toda expropiación requerirá de la opinión del Municipio - donde se proyecte el desarrollo y de la aprobación de las autoridades de la entidad, las que condicionarán su autorización a la confirmación de que existen los recursos para dotar al área de servicios urbanos básicos. Las expropiaciones mantendrán una limitante temporal para asegurar que el suelo se destine inmediatamente a sus nuevos fines.
- 7.- Los procesos de regularización de la Tenencia de la Tierra se agilizarán integrando los comités correspondientes con la participación de la SRA, SEDUE y de los Gobiernos de los Estados de México, Hidalgo o del Distrito Federal, según corresponda conforme a este programa, al menos el 80% de los asentamientos irregulares de la zona serán regularizados antes de 1988. Se establecerán mecanismos para reconocer la posesión mientras concluye el proceso de regularización. Se fomentarán formas de Tenencia de la Tierra urbana complementaria a los actuales que aseguren su función social.
 - 1)- Estudiar y poner en práctica formas alternativas de administración y protección de bosques y sierras, con participación de las comunidades.
 - 2)- Establecer topes a la superficie urbanizable, considerando normas de proporcionalidad por cada hectárea de suelo que sea autorizada para usos urbanos, la autoridad, transfiriendo este costo a los particulares, deberán rehabilitar la proporción conveniente de hectáreas para usos agrícolas, para áreas de bosque, reservas ecológicas o de recarga de acuíferos.
 - 3)- Satisfacer prioritariamente la demanda de suelo para uso habitacional, ocupando terrenos baldíos en las poblaciones mediante programas de saturación urbana, densificaciones de áreas y oferta de lotes con servicios para programas de vivienda popular en áreas infraurbanas, antes de optar por nuevas extensiones.

- 4)- En caso de recurrir a la extensión como última instancia, se seleccionarán primero tierras que por sus condiciones físicas no sean cultivables, en lugar de aquellas aptas para la producción agropecuaria, y afectarán en primer término tierras de particulares o del dominio público en lugar de expropiar ejidos.
- 5)- Demarcar físicamente el área de las poblaciones, creando en su perímetro cinturones de uso agrícola intensivo que interrumpen la urbanización continua. Así mismo, demarcarán los perímetros agrícolas de contención necesarios para proteger las zonas arqueológicas e históricas localizadas en la zona.
- 6)- Establecer en el interior de las poblaciones y en las zonas urbanas corredores verdes de conexión ecológica cerrando calles de tránsito de vehículos y aprovechando las barrancas.
- 7)- Poner el mayor esfuerzo en la prevención de nuevos asentamientos irregulares y ejercitar las acciones penales cuando corresponda, contra quienes especulen y cometan fraude manejando a su favor las necesidades sociales de espacio urbano.
- 8)- Incrementar en 260 mil hectáreas la superficie de reserva natural de la zona, ampliando las superficies ocupadas por los parques nacionales y estatales, decretando la creación de parques nacionales en las sierras de Santa Catarina y Chichinautzin en el Distrito Federal y de parques estatales en los cerros El Pino, Tajocote y Chimalhuacan en el Estado de México.

Los sectores mayoritarios de la población enfrentan obstáculos insuperables para acceder a la vivienda, por el elevado precio de los terrenos y las prácticas especulativas que favorecen la concentración de predios en pocas manos.

En alguna medida el crecimiento urbano en la periferia se genera por desplazamientos de población de las áreas centrales obligada a trasladarse por efectos de la mejoras urbanas que realizan las autoridades.

A mediano plazo es necesario sentar bases para un cambio en la estructura de las zonas urbanas que contrarreste los efectos segregadores de la organización actual, aumente la oferta regularizada de suelo y de vivienda y disminuya la desigualdad entre las zonas urbanas mas favorecidas y los asentamientos populares.

Para ello será necesario:

- A.- Modificar los criterios de zonificación para que las políticas de usos del suelo determinados como compatibles o in compatibles respondan al interés general de la población, orientándolas a incrementar las oportunidades de empleo y obtención de servicios cerca de los lugares de vivienda y reducir el costo social de los desplazamientos del lugar de residencia al de trabajo.
- B.- Contar con un registro preciso y actualizado de los precios que evite la evasión fiscal.
- C.- Adecuar los reglamentos de obras urbanas y de la captación fiscal, de acuerdo a los cambios en el uso y valor del suelo.
- D.- Aplicar una política de suelo urbano y vivienda que actúe efectivamente sobre la oferta y la demanda.

Establecer medidas para la modernización y para la unificación de procedimientos, bases y sistemas de información coordinada sobre la ZMCM, entre el Departamento del Distrito Federal y el Estado de México.

A mediano plazo factible desarrollar un sistema de información geográfica de la Zona Metropolitana como instrumento efectivo para mejorar la administración Urbana. En este sistema deberá preverse el establecimiento de claves y enlaces que permitan manejar indistintivamente e informaciones sobre el Registro Público de la Propiedad, Catastro, planes parciales, otorgamiento de licencias, Tesorería del Estado de México y de los Municipios conurbados. El sistema además debe ser concedido como medio para apoyar la planeación de las autoridades locales y facilitar la participación para la planeación, directamente de los habitantes y, por otro lado, la difusión y el acceso fácil a la consulta de las distintas fuentes. En

- el momento en que la población y las autoridades compartan la misma información podrá facilitarles la participación de la comunidad en la planeación para alcanzar estos objetivos necesarios.

- A.- Integrar los actuales sistemas de información geográfica - del Departamento del Distrito Federal y de los Estados de México y de Hidalgo para contar con una cartografía básica única, a partir de la cual se derivará un esquema general de usos del suelo para la zona, estableciendo los vínculos necesarios para su alimentación y actualización automática con informaciones procedentes de los municipios conurbados y las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal.
- B.- Avanzar en la modernización del catastro y del Registro Público de la Propiedad, coordinando acciones entre las entidades que constituyen esta zona.
- C.- Establecer los vínculos necesarios con las Dependencias Federales que procesan información útil para la administración urbana, especialmente con el Registro Público del inmueble Federal y Registro Agrario Nacional.

Evitar los proyectos de regeneración urbana que provoquen - sustitución de población, favoreciendo en cambio aquellas mejoras - cualitativas de barrios existentes con la participación de sus actuales pobladores.

Propiciar que en las áreas urbanas ocupadas por los sectores de menores ingresos se estimule el desarrollo de tecnologías - constructivas tendientes a disminuir tanto la inversión inicial como los costos de operación de los servicios a partir del aprovechamiento de desechos, energía solar y agua.

Estudiar cuidadosamente los cambios necesarios en las normas vigentes sobre características, para hacer compatible la urbanización de costos mínimos y su reconocimiento legal.

Ofrecer suelo dotado de infraestructura básica a la población de bajos recursos fomentando la construcción de vivienda progresiva, garantizando la adquisición de materiales a bajo costo y con apoyo financiero apropiado al ingreso familiar.

Realizar un inventario de lotes baldíos ubicados en la zona y definir reglas para su aprovechamiento conforme a las siguientes modalidades: Adquisición preferente para realizar proyectos de vivienda o de interés comunitario, asiganción temporal a través del derecho de superficie otorgado por las autoridades.

Revisar la legislación vigente para asegurar el aprovechamiento racional de los predios urbano baldíos.

Los Gobiernos de las Entidades Federativas participantes establecerán instrumentos para recuperar plusvalías, generados mediante la construcción de obra pública, y evitarán toda concesión de suelos propiedad pública a los particulares con fines lucrativos.

ORDENAMIENTO DE LA VIALIDAD Y EL TRANSPORTE

La vialidad y el transporte son los aspectos que más atención han recibido por parte de las autoridades; el Gobierno Federal ha canalizado en los últimos años cuantiosos recursos financieros hacia este renglón, buscando remediar los problemas crecientes a que se enfrenta la población para trasladarse de un lugar a otro.

Se ha hecho énfasis en dos generos de acciones: Incrementar la cobertura de servicios de autobuses y metro, a pesar de sus costos inmediatos y construir vías que faciliten la transportación fluida de los vehículos.

Las repercusiones que generan estas presiones sobre los medios de transporte en las actividades económicas, el empleo, la organización social y la calidad de vida de la población, exigen tomar medidas que ofrezcan alternativas realistas, a pesar de las restricciones económicas actuales, para resolver los problemas de insuficiencia, incomodidad e inseguridad del servicio de transporte colectivo.

La alternativa más viables para atender esta problemática es la de mejorar la administración de los sistemas existentes organizando los recursos humanos, materiales y financieros con que se cuenta, en un marco de mayor eficiencia y productividad, al mismo -

- tiempo que se diseñe un sólo esquema rector de transporte para toda la ZMCM que impida la improvisación y anarquía que venían prevaleciendo, para este efecto se deberá tender a:

- 1) Modificar el esquema de asignación de inversiones dirigiéndolo a favorecer el transporte colectivo.
- 2) Modificar la actual organización y distribución del servicio de transporte entre sus diferentes medios y sistemas.

A mediano plazo, la alternativa para mejorar las condiciones de circulación en la ZMCM, debe ser mejor operación y organización de los sistemas y no, como hasta ahora, el diseño de obras cada vez mayores. Las obras que deban realizarse serán aquellas que mejoren la actual red vial primaria, terminándolo inconcluso y dando congruencia a un esquema vial general, para ello se requiere:

1.- Elaborar e implantar, en el plazo de un año, un esquema metropolitano de vialidad y transporte, corresponsabilizando de su ejecución y seguimiento a los organismos y entidades involucradas. Todos los proyectos de obras nuevas o de terminación de las inconclusas, deberán ser congruentes con los criterios que establezca este esquema, que considerará:

- A.- El análisis sobre la delimitación del área deberá servir - el sistema de transporte colectivo (Metro), procurando hacer un examen cuidadoso de las siguientes opciones: Ampliar el servicio hacia los municipios conurbados del Estado de México, procurando un servicio suburbano o bien promover la integración en la parte central de la Ciudad de los bienes existentes, por medio de otras de menor longitud y mayor densidad de viajes que equilibren el sistema.
- B.- La factibilidad de construir un ferrocarril suburbano que atienda las demandas crecientes de los Municipios del Estado de México localizados en la ZMCM.
- C.- La factibilidad de establecer corredores de transporte de superficie con vehículos, ya sea eléctricos o autobuses, - en vías o en carriles exclusivos con estaciones y ascenso y descenso en puntos establecidos a distancias convenientes para mejorar la operación del sistema.

- 2.- Privilegiar el uso del transporte colectivo en lugar del uso indiscriminado del automóvil particular.

CONTROL AMBIENTAL Y PROTECCION ECOLOGICA

En los últimos años el deterioro del medio ambiente se ha agudizado. Las acciones emprendidas de monitoreo y admonición no ha tenido hasta ahora resultados positivos; y es práctica común preferir el pago de una infracción a contribuir efectivamente al cumplimiento de las normas establecidas.

La contaminación del aire ha aumentado en los últimos 10 años. El 36% de la basura que se genera diariamente en la zona no llega a recolectarse, contaminando el suelo y agua. El sistema de alcantarillado recibe indiscriminadamente líquidos contaminantes y los cauces y corrientes naturales conducen aguas residuales.

Este se debe en gran parte a la falta de conciencia ecológica por parte de los habitantes de la ZMCM, quienes han sobre explotado la capacidad de soporte de la naturaleza. En las condiciones actuales, se requiere adoptar medidas severas para iniciar una progresiva regeneración del medio ambiente en la zona.

- 1.- Incorporar criterios ecológicos en la planeación y el desarrollo de las actividades económicas.
- 2.- Modificar radicalmente las formas que se manejan los desechos sólidos.
- 3.- Controlar y regular las descargas de aguas residuales.

Las principales fuentes industriales de contaminación en la zona son: Refinería del petróleo, dos plantas termoeléctricas y otras.

Aún cuando existe la reglamentación que exige la instalación de su equipo contaminante en cada industria, por razones financieras se elude su cumplimiento.

Otro factor que contribuye al deterioro ecológico de la ZMCM ha sido la arbitraria apropiación humana de las áreas verdes o de reserva a causa de los asentamientos humanos irregulares de fraccionamientos.

Para contrarrestar el creciente deterioro de la atmósfera es necesario tomar medidas más estrictas que modifiquen el contenido del plomo en los combustibles, propiciando, de acuerdo a su viabilidad técnica y económica, el uso de gas licuado para el transporte público y obligando a la instalación de dispositivos anticontaminantes en las empresas industriales que actúan en la zona; así mismo, se debe impulsar un programa de creación y reforestación intensiva de áreas verdes que permita mejorar la calidad del aire.

FINANCIAMIENTO DE DESARROLLO

Los Gobiernos de las entidades que conforman la ZMCM, encargados de proveer los bienes públicos necesarios para su desarrollo, han visto crecer tanto su demanda como el costo de proveerlos, sin que los ingresos mediante los cuales deben financiarse hayan crecido a igual ritmo, obligando a las finanzas locales a depender de subsidios y financiamientos, para cubrir el déficit entre sus ingresos propios a su gasto.

La situación anterior ha provocado que la deuda pública de estas entidades se hayan incrementado aceleradamente, llegando a ser una carga financiera insostenible para los Gobiernos locales.

Los grandes volúmenes de recursos financieros que se requieren para cubrir el servicio de dicha deuda, superan en mucho a los ingresos propios de los Gobiernos de la zona, por lo que éstos han tenido que recurrir constantemente a los nuevos créditos para cubrir sus obligaciones, y así el monto de su deuda ha crecido vertiginosamente, sobre todo durante los últimos ejercicios fiscales.

Sin embargo, no obstante su precaria situación financiera, los Gobiernos de las entidades que conforman la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, siguieron invirtiendo grandes cantidades para obras de vialidad, transporte y drenaje, sin tomar medidas tendientes a dinamizar sus sistemas recaudatorios, los cuales han permanecido casi estáticos.

La situación financiera nacional y de las haciendas locales, -

- así como la Estrategia de descentralización exigen que se haga un cambio sustancial, tanto en la estructura del gasto público en la - ZMCM, como en las fuentes de financiamiento del mismo, para ello se establecen tres lineamientos estratégicos.

1.- Incrementar los ingresos propios de los Gobiernos de la zo
na .

- a)- Ajustar los instrumentos tributarios derechos y aprovechamientos de los Gobiernos locales, garantizando la equidad de gravámenes que inciden en la masa de los contribuyentes y facilitando las labores de recaudación y control de la eva
sión.
- b)- Fortalecer la capacidad administrativa de los órganos en - cargados de la recaudación proveniente de gravámenes, con el fin de coadyubar en el proceso de descentralización de la vida nacional, apoyando las actividades socialmente necesarias y desalentando, con tratamientos diferenciales, - aquellas que resulten social económicamente inconvenientes.

INFORMACION PARA LA PLANEACION Y LA ADMINISTRACION DEL CRECIMIENTO URBANO

Los instrumentos para administrar las áreas urbanas que comprenden de la Zona Metropolitana han quedado rezagados por la rapidez con que se dio el crecimiento de la ZMCM. Hoy se hace patente la urgencia de contar con una base informativa a que permita la operación eficiente de los instrumentos administrativos, de control y regulación.

A pesar del esfuerzo realizado por el Distrito Federal en años anteriores para modernizar el catastro y el Registro Público de la Propiedad y de los esfuerzos que ha hecho por su parte el Gobierno del Estado de México, prevalece una información de carácter fragmentado que obstaculiza las decisiones sobre la solución de los problemas que plantea la zona.

La calidad de la información actual proveniente de las distintas fuentes existentes ha dificultado:

A)- Constituir la cartografía básica de usos actuales del suelo independientemente de su situación jurídica.

B)- Iniciar los estudios que permitan diseñar políticas realistas, que transformen las condiciones de acceso al suelo y a la vivienda para los habitantes de esta zona: entre los cuales destacan:

a)- La precisión de los efectos del uso de la tierra como garantía universal y exclusiva en el otorgamiento del crédito bancario sobre la valorización de los predios y su concentración.

b)- La precisión de la relación que existe entre inflación, valorización del suelo y comportamiento del mercado inmobiliario.

En etapas sucesivas y debidamente controladas se incluirán en los programas de modernización administrativa la obligatoriedad de la política de unificación de procedimientos, bases y sistemas de información coordinada del Departamento del Distrito Federal y de los Estados de México e Hidalgo.

SEGURIDAD CIUDADANA

La seguridad del ciudadano constituye uno de los atributos fundamentales de un régimen democrático. Este ha de sustentarse en la certeza social de que se cuenta con un orden jurídico vigente capaz de garantizar, a todos los ciudadanos por igual, el ejercicio de los derechos públicos y las garantías individuales.

Por ello, uno de los propósitos fundamentales del programa para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es afrontar de manera decisiva los problemas de seguridad que aquejan a la población.

El programa prevee acciones que conducirán a reordenar, y equilibrar el crecimiento de la Zona Metropolitana y a enfrentar así los aspectos económicos y sociales de la inseguridad; pero esto no bastaría para resolver los agudos problemas que produce un crecimiento desequilibrado de la zona.

Si no emprendemos acciones específicas que eleven nuestra capacidad de garantizar la protección de la ciudadanía se parte del principio de que sólo la vigencia del Estado de Derecho y el respeto y la sujeción a las Leyes por parte de las autoridades y ciudadanos, puede crear condiciones adecuadas para el fortalecimiento de la libertad, la paz social, la justicia y la seguridad.

En la Zona Metropolitana, la población ha de contar con seguridad para desarrollar su vida familiar y sus actividades económicas. Corresponde al Estado garantizarlos. En la medida en que nos apeguemos a las Leyes se podrán evitar fenómenos individuales, que por parciales sólo contribuyen a vulnerar el interés general.

En este sentido, el Gobierno del Distrito Federal ha puesto en marcha un Programa de Reconstrucción y Modernización de los cuerpos de seguridad, dirigido a brindar mayor protección y bienestar a los habitantes del área. Este programa contempla la ampliación del equipo de seguridad de la policía capitalina, mejorando y modernizando sus unidades e instrumentos, así como un incremento en la profesionalización de sus miembros a través de la Academia de Policía, con el objeto de conseguir una alta moralidad y responsabilidad ciudadana en el cumplimiento de sus funciones.

Este programa pretende también solucionar el problema de la concurrencia de diversos cuerpos policiacos en la Zona Metropolitana, mediante una mejor coordinación de las corporaciones del Distrito Federal y del Estado de México, y entre éstas y la policía judicial de ambas entidades estableciendo intercambio de información técnica y operativa, así mismo, se da prioridad a la vigilancia de las zonas conurbadas, cuya población flotante demanda crecientemente los servicios de seguridad.

El Programa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, se propone no sólo consolidar lo realizado hasta ahora en materia de seguridad ciudadana, sino también impulsar una serie de acciones, tanto en el Distrito Federal como en el Estado de México, que mejoren la protección de los ciudadanos tanto en sus personas como en sus bienes aumenten su confianza en los cuerpos de seguridad y refuercen la lucha contra la delincuencia organizada, para esto el programa de la ZMCM considera necesario realizar las siguientes acciones:

- I.- Proseguir con el proceso de reformas al Código Penal del Distrito Federal y a la Legislación Procesal y reglamentaria para adecuar el cuerpo jurídico vigente a las nuevas condiciones sociales y culturales.
- II.- Acelerar la profesionalización de los cuerpos de policía del Distrito Federal y del Estado de México para ello, - serán fundamentales las siguientes tareas:
 - A.- Depurar los sistemas de reclutamiento, unificando los - criterios sobre los requisitos mínimos para ingresar a - los cuerpos de policía.
 - B.- Establecer sistemas integrales de educación incorporando los mejores métodos y atendiendo los requerimientos de - capacitación y adiestramiento en los niveles básicos, me - dio y superior, con el propósito de institucionalizar - la carrera de policía y sus diversas especialidades.
 - C.- Incorporar a la reglamentación del ascenso o criterios - que reconozcan el mérito y compensen el grado de riesgo_ en las actividades realizadas.
 - D.- Otorgar a los cuerpos de policía un régimen de premios, - estímulos y recompensas y continuar revisando la políti - ca de salarios y prestaciones.
 - E.- Definir con claridad las atribuciones y ámbitos competen - ciales de las corporaciones policiacas que operan en el_ Distrito Federal y Estado de México y fortalecer los sis - temas de colaboración existentes entre estas corporacio - nes y las de la Federación, mediante la celebración de - convenios para la prevención y persecución de los deli - tos.

d) INSTRUMENTACION Y PARTICIPACION SOCIAL

C O P L A D E

Para la efectiva instrumentación de la Estrategia y línea de acción que este programa propone, se consideran tres ámbitos de participación que permiten vincular a la comunidad con las decisiones de los Programas de Desarrollo.

Los Comites de Planeación de Desarrollo (COPLADE) de los Estados de Hidalgo, México, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala son - pieza central en la instrumentación de este programa, por ser ahí - donde coordina la acción de las Secretarfa de Estado con las prioridades de los Gobiernos Estatales y se concierta la participación de los sectores de la sociedad en torno a los proyectos de desarrollo.

El Coplade es la institución fundamental de la participación - social en la planeación del desarrollo, da cabida en él, a los planteamientos de los Gobiernos Municipales y de todos los sectores de la sociedad, y coordina de manera permanente, la respuesta federal y estatal a las demandas que ellos plantean para lograr una eficaz asignación de los recursos públicos.

El Coplade es un instrumento de democratización, pues ejercita la participación de la sociedad en las decisiones de Gobierno; es - un instrumento fundamental de la descentralización, pues ahí se concierta la acción intergubernamental; es un instrumento que fortalece a los gobiernos locales al abrir un foro permanente donde se vinculan las demandas sociales con las ofertas de acción pública y se coordina la actividad federal con las prioridades estatales.

Es apartir de COPLADE, y con pleno respeto a las soberanías de los Estados, donde se realizará la coordinación de acciones de este programa y se fortalecerá la capacidad de formulación de proyectos, para un ejercicio efectivo de las prioridades de la inversión pública y del crédito como decisión fundamental para fortalecer la participación social en las tareas de Gobierno de la Ciudad de México y mecánismos para hacer transparentes las decisiones de inversión pública del Departamento del Distrito Federal, se establece el comité de planeación para el Desarrollo del Distrito Federal, lo cual permitirá ampliar los cauces de la participación social en la planeación del desarrollo, mejorar la comunicación entre los ciudadanos y sus autoridades, y facilitar la coordinación de las diversas dependen - cias y entidades del sector público que ejecutan acciones en el territorio del Distrito Federal.

Formaran parte del COPLADE del Distrito Federal, el Jefe del - Departamento, quien fungirá como Presidente, el Coordinador General,

- los titulares de las Unidades Administrativas del Distrito Federal, los titulares de las Delegaciones del Distrito Federal, y los representantes de los titulares de las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal cuando los asuntos a tratar en el comité se relacionen con sus atribuciones o funciones. Asimismo, - serán convocados los Senadores y Diputados del Distrito Federal, el Consejo Consultivo de la Ciudad de México, los representantes de las organizaciones de los trabajadores, de campesinos, de las cooperativas, los centros de investigación y educación superior, las Universidades, los organismos empresariales de la Ciudad de México, - así como aquellas otras representaciones de la sociedad cuyas actividades deban ser consideradas en la Planeación del Desarrollo del Distrito Federal.

Con esta amplia participación social, que podrá irse extendiendo a otros sectores y representaciones se establece un mecanismo -- eficaz para coordinar la acción pública, y aumentar la participación social en los asuntos fundamentales de la sociedad.

Con la creación de COPLADE, el Gobierno del Distrito Federal, - contará con un nuevo instrumento de apoyo para la toma de decisiones. Sus comisiones de trabajo serán auténticos Foros de discusión y evaluación de los problemas más apremiantes que afectan a los habitantes de la Ciudad de México.

Para dar la congruencia debida a las acciones que se realicen en el Distrito Federal y los Municipios del Estado de México que conforman la Zona Metropolitana, con pleno respeto a las ordenes de Gobierno, se establece el comité técnico de instrumentación del programa de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en el cual participan los Gobiernos Estatales y las Dependencias de la Administración Pública Federal cuya acción incide en la Región.

Este comité tendrá a su cargo la evaluación permanente y el seguimiento de las acciones que contempla el programa.

La comisión de conurbación del centro coadyuvará a la instrumentación de este programa coordinando las acciones que aseguren el cumplimiento de los objetivos planteados en la integración regional

- de la zona.

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología vigila rá la congruencia de los proyectos de Desarrollo Urbano, infraestructura y equipamiento con los objetivos del programa.

El uso adecuado del agua, la ordenada ocupación del suelo, la conservación y el mejoramiento del medio ambiente, la racionalización del transporte, el funcionamiento equilibrado de la actividad productiva y el cumplimiento de las obligaciones fiscales para fortalecer las acciones públicas, son todas acciones que requieran ser concertadas con la sociedad.

Por ello considera de manera especial en la instrumentación de este considerarlas, es un buen camino para ampliar la solidaridad social hacia medidas que busquen resolver los problemas a partir de los criterios que dicte el interés general.

El cumplimiento de las acciones que propone el programa regional para la ZMCM, exigirá revisión y recaudación de los instrumentos legales vigentes de las entidades involucradas. Los Ejecutivos del Distrito Federal y de los Estados participantes llevarán iniciativas al H. Congreso de la Unión y a los Congresos locales para la adecuación de las disposiciones legales que serán necesarias. Estas iniciativas se basarán en la revisión y evaluación por los COPLADE, con la participación de asociaciones, Juntas de Vecinos, Sindicatos, Partidos políticos y otras organizaciones de la Sociedad.

Los límites a la forma como se ha venido dando el crecimiento de la ZMCM, están a la vista. Cambiar una forma de crecimiento urbano requerirá de muchos años de esfuerzo. Lo que se haga hoy conformará la Ciudad del siglo XXI, el espacio de la generaciones futura.

Actualmente realiza el Departamento del Distrito Federal, reuniones a nivel Delegacional, para llevar a cabo el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, es una propuesta del Gobierno de la Ciudad para regular su desarrollo futuro, que está siendo

- sometida a una amplia consulta popular a fin de enriquecerla a -
partir de las sugerencias propuestas de todos los capitalinos y -
sus organizaciones.

Este proceso se realiza en el marco del comité de Planeación_
para el Desarrollo del Distrito Federal (COPLADE-Distrito Federal),
y tiene como objetivo, en primer lugar, dar a conocer el programa_
y a dar su contenido a todos los ciudadanos y organizaciones inte-
resados.

BIBLIOGRAFIA

- 1.- Intervención del Lic. Marcelo Javelly Gerard, Secretario de -
Desarrollo Urbano y Ecología, el 27 de Octubre de 1983, en el
Museo Nacional de Antropología e Historia de esta Ciudad.
- 2.- Intervención del C.P. Ramón Aguirre Velázquez, Jefe del Depar-
tamento del Distrito Federal, el 27 de Octubre de 1983, en el
Museo Nacional de Antropología e Historia de esta Ciudad.
- 3.- Palabras pronunciadas por el Presidente Miguel de la Madrid, -
al termino de la reunión de trabajo sobre la "Presentación del
Programa Zona Metropolitana Ciudad de México", que tuvo lugar
el 27 de Octubre de 1983, en el Museo Nacional de Antropología
de esta Ciudad.
- 4.- Programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana de la Ciudad -
de México y de la Región Centro. (Gobierno Constitucional de
los Estados Unidos Mexicanos, Departamento del Distrito Fede -
ral, Gobiernos Constitucionales de los Estados de Hidalgo, - -
México, Morelos, Puebla, Querétaro y Tlaxcala).
- 5.- Folletos expedidos por el Departamento del Distrito Federal, -
para explicar el Programa de COPLADE.

CONCLUSIONES

1.- El primer intento de dar solución a la Tenencia de la Tierra fué a finales del Gobierno del General Lázaro Cárdenas quien ordenó la creación de la Oficina de Cooperación, integrada a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, y que tuvo como principales atribuciones:

- a) Organizar y fomentar la creación de nuevas Colonias en la Ciudad de México, así como de los servicios públicos correspondientes;
- b) Registro de las Asociaciones de Colonos pro-mejoramiento de las Colonias del Distrito Federal;
- c) Trámite de las aportaciones o ayuda del Departamento del Distrito Federal para las obras en esas Colonias;
- d) Intervención como Oficina reguladora en la celebración de Contratos de compra-venta y en la expedición de títulos de propiedad, de los terrenos del Departamento del Distrito Federal, o que se hubieren expropiado en favor de los colonos.

2.- En 1941, por instrucciones del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal se creó la Oficina de Colonias con las atribuciones que tenía la Oficina de Cooperación y demás la muy importante de orientación en la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

3.- En 1942 y de acuerdo a entonces recién promulgada Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, se creó la Dirección General de Gobierno, en donde queda comprendida la Oficina de Colonias.

4.- Con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de Diciembre de 1970 se creó la Dirección General de Promoción de la Habitación Popular y sus principales funciones eran:

- a) Formulación de Programas de Construcción de Unidades Habitacionales ante Dependencias del Departamento del Distrito Federal y ante otros organismos públicos o privados;
- b) Administración de la Unidades Habitacionales propiedad del Departamento del Distrito Federal;
- c) Tramitación de los asuntos de las Colonias del Distrito Federal, en lo concerniente al acomodo de personas, posesión

- de terrenos, titulación, y en general, todas las demás funciones que tenía la Oficina de Colonias, que fué transformada en Subdirección de Colonias.

5.- Con las reformas a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal en 1972, se creó la Procuraduría de Colonias Populares y una de sus principales funciones fué la de intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados a la habitación popular.

6.- En 1973, por acuerdo presidencial, el Departamento del Distrito Federal constituyó el Fideicomiso de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (FIDEURBE), destinado a integrar aquellos asentamientos humanos no controlados o irregulares y a la regeneración, rehabitación o remodelación de las áreas decadentes.

7.- El 8 de Noviembre de 1974, el Presidente Luis Echeverría - Álvarez, decreta la Constitución de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), como un organismo público, descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, destacandosele como objetivos fundamentales, el Regularizar asentamientos humanos irregulares en terrenos de origen ejidal y expropiados a su favor.

8.- El interés del Gobierno por ayudar a todos los afectados en materia de irregularidad en la posesión de la tierra, así como en reabilitar las zonas susceptibles de asentamientos humanos, para beneficio de las clases sociales más débiles, se hizo palpable con los últimos organismos que trabajan en funciones bien específicas y coordinadamente hasta 1977, cuando con el fin de unificar y coordinar los programas de la Federación y el Departamento del Distrito Federal y de evitar posibles duplicidad y contraposición de funciones, se creó por decreto presidencial la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (CODEUR), que absorbió las atribuciones de la Dirección General de la Habitación Popular, de la Procuraduría de Colonias Populares y los de FIDEURBE.

9.- Para los afectados de consecución de programas y metas de CODEUR, se creó en 1978 la Dirección de Área de Recursos Territoriales y empezó a operar como organismo técnico desconcentrado, y se eg

-tableció ese mismo año por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal que esta Dirección, como la Dirección General del - Registro Público de la Propiedad son las Dependencias directamente - responsables de la implementación del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

10.- El 1983 se constituyó la Dirección General de Recursos Territoriales y el apoyo presupuestal que recibió del Departamento del Distrito Federal, fué através de la Dirección General del Registro - Público de la Propiedad, exclusivamente para el capítulo 1000 "Servicios Personales".

11.- A partir de 1984, con la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, aparecida en el Diario Oficial el 17 de Enero último, esta Dirección se transforma en la Dirección General de - Regularización Territorial dependiendo de la Secretaría General de - Gobierno, y en forma única adquirió las atribuciones y facultades en materia de Regularización de la Tenencia de la Tierra, contándose en tre otras:

- a) Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de ser destinados a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano.
- b) Asesoramiento para la resolución de los problemas relacionados con la Tenencia, titulación y en general con la propiedad y posesión de inmuebles.
- c) Proponer y ejecutar en su caso, los programas de regeneración urbana, en cuanto se relacionen con los de la Tenencia o titulación de la tierra.
- d) Coadyuvar en los Delegados Políticos, Dependencias y Organismos Federales, así como con los Gobiernos de los Estados y Municipios de acuerdo a instrucciones expresas del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal para la regularización y rehabilitación de las Colonias y zonas urbanas populares - limítrofes.
- e) Proporcionar, a solicitud de los Delegados Políticos los elementos técnicos para evitar la invasión de predios o para obtener el desalojo mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan en contra de quienes induzcan a la formación irregular de asentamientos humanos o

- a la ocupación ilícita de predios.

f) Promover y desarrollar programas de bienestar social en el área de su competencia.

Todos estos organismos dieron un proceso regularizador eficiente en cada época en que aparecieron, y con el tiempo con las facilidades de Tenencia de la Tierra, que en algunas ocasiones se exento del pago tributario, con tal de que edificaran la fabrica en la Ciudad de México, atrajo prosperidad a la Ciudad y con el tiempo mejoraron las condiciones de vida del capitalino, siendo para la gente de provincia un fuerte atractivo, cuando la vida es más barata en esta gran urbe..

12.- La Ciudad de México ha sido y es un modelo de desarrollo para todas las Ciudades del País. En el proceso histórico de su conformación, representa un punto de referencia el cual no se puede menospreciar; no todos los aspectos que vive la Ciudad capital son motivo de orgullo o de preocupación de gobernantes y gobernados y lo que ocurra en el futuro inmediato, repercutirá necesariamente en el interior del País.

Actualmente el Universo normativo jurídico que regula el crecimiento y la actividad del Distrito Federal, es amplio, confuso, difuso; pero sobre todo ignorado por la inmensa mayoría que allí habita.

Las Leyes en el Distrito Federal, no han servido para motivar, encausar, regular y dirigir los procesos urbanos y ciudadanos. La Ley no ha sido vehículo cívico en la formación de la ciencia popular y de ahí los grandes retos de transporte público y vialidad, abasto, consumo popular y nutrición, actividad productiva, educación y cultura, medio ambiente, salud y seguridad social, asentamientos humanos y vivienda popular, política, Gobierno y Administración de la justicia.

Si bien la Ley coercitivamente se impone sobre la sociedad civil, implementa un modelo de desarrollo urbano, que se quiere mantener, no es suficiente por sí misma para garantizar que lo que pos tula efectivamente se haga.

En la tesis de la modernización del País, la Ley puede jugar un papel sobresaliente, que en el pasado la tuvo.

Concentrando nuestra atención en lo que nos parece los puntos - neurálgicos de la Ciudad de México, hay dos que resaltan por su importancia intrínseca.

El Primero, su crecimiento, que esta inmerso dentro del modelo de Desarrollo Nacional. Esto es, se encuentra aparejado con una política general de asentamientos humanos.

El Segundo, es que la magnitud de sus problemas internos está - en proporción directa con el número de sus habitantes, que contempla dos históricamente, no han tenido instrumentos legales para canalizar inquietudes, preocupaciones, necesidades o participación. No podrán alegar a contrario sensu, que existe el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, el Consejo Consultivo de la Ciudad y toda la organización vecinal que encierra, que hay una Procuraduría de Justicia, que hay Delegados Políticos, que estan los Partidos y Asociaciones Civiles y Políticas, en fin que si hay canales de comunicación y que en todo caso no los usa la ciudadanía. Sin embargo, insisto que no hay instrumentos legales para canalizar la participación, las preocupaciones y soluciones de los habitantes de la Ciudad capital.

En rigor, el fenomeno urbano del Distrito Federal, es complejo y contradictorio y en el que participan no solamente los habitantes y Gobernantes, sino los intereses económicos más diversos, entre los que destacan los intereses inmobiliarios que coludidos con los líderes de colonos especulan con la tierra.

En este contexto, urgen Leyes que marquen claramente el destino de la Ciudad, pero más aún que le den oportunidad a los habitantes - de construir su habitat y el futuro de sus hijos, que la oportunidad sea también política para decidir sobre las formas de Gobierno de esta urbe, que algún día fué la región más transparente. Las Leyes - que se crean deben de contribuir a elevar la conciencia cívica y ciudadana en la solución de problemas, que como retos afronta la Ciudad. (al momento de la elaboración de este documento ha nacido estudios relativos en planes de mejoramiento a la Ciudad con ZMCM y COPLADE -

- donde invitan a la ciudadanía a intervenir con foros abiertos a -
presentar trabajos relacionados con el problema, con las sugerencias expuestas por el Departamento del Distrito Federal, como ya vi
mos en los capítulos de este trabajo.

En perspectiva de la modificación de la Ciudad hay que organizar a los pobladores; organizarlos en torno no de problemas, sino -
de soluciones y la Ley puede desempeñar ese papel.

Es esta consideración, nuestra propuesta técnicamente se reduce a que se derogen, el capítulo V y VI de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, llamados correspondientemente:

De los órganos de colaboración, ciudadana y de la participación política de los ciudadanos. Así como el capítulo XII del Reglamento interior del mismo Departamento del Distrito Federal,

En su lugar, promulgar Leyes que al sustituirse estos apartados, en una nueva filosofía política, consolide lo que existe, lo amplíe y permita una gestión urbana ejecutiva por parte de los vecinos.

Por ejemplo, con respecto a la Organización Vecinal, que de acuerdo con la Ley vigente, se estructura con Comités de Manzanas, Asociaciones de Residentes, Juntas de Vecinos y Consejo Consultivo de la Ciudad de México, consolidarlo y ampliarlo implica reforzar los mecanismos a través de los cuales, los vecinos o pobladores expresen ideas, trabajen por su comunidad y controlen ciertas actividades generales como los servicios públicos. Transformar para consolidar sería la tarea.

La Ley y el Reglamento actuales en cuanto a las facultades de los órganos de colaboración vecinal y ciudadana, se refieren exclusivamente a los que tienen las Juntas de Vecinos y Consejo Consultivo, por lo que, por extensión, debe de entenderse, son las mismas facultades de las Asociaciones de Residentes y Comités de Manzanas del Distrito Federal; estas facultades, tienen un límite. Los veci-

-nos no participan en la gestión urbana o lo que es lo mismo en la administración de la Ciudad.

Derogar estas disposiciones legales señaladas, conlleva una propuesta concreta, que se apruebe una "Ley de las Organizaciones Sociales del Distrito Federal", que recoja lo positivo de la participación política hasta la fecha, de los habitantes de la Ciudad - Capital y que incorpore nuevos principios de participación.

La discusión actualmente se centra en torno al Gobierno de la urbe. Las posiciones se han polarizado, algunas voces reconocidas demandan incluso, que en el proceso de democratización que el País exige y que algunos ciudadanos pelean, los Gobernantes del Distrito Federal, sean electos en forma directa, como los son actualmente los Gobernadores, Senadores, Diputados y otros cargos de elección popular. Sin embargo, hasta estas voces no dejan de reconocer que la democratización que plantean es un proceso, o constituye un proceso, cuyo período en el tiempo (a reserva de ser tautológico) no se puede precisar.

Si la premisa de trabajo es el reconocimiento de que la participación cívica y social de los ciudadanos debe ser un proceso, las preguntas son para qué y quiénes dirijan ese proceso, la respuesta la tienen los partidos políticos particularmente el Partido Revolucionario Institucional, partido gobernante.

En el proceso de democratización política del Distrito Federal, la Ley debe jugar un papel activo, como un instrumento que ayude a politizar, educar, encausar y patrocinar, la participación en la gestión urbana de la Capital de la República.

La Ley puede contribuir en la masificación de la Ciudad, a organizar y dar perspectivas de desarrollo, reivindicar la naturaleza educativa de la Ley, en nuestra idea.

13.- Asimismo nuestra propuesta técnicamente se solicita que se amplie la penalidad del artículo 389 bis (realmente el 11 de --- Enero de 1972, por medio de un decreto se adiciona el Código Penal para el Distrito Federal y Territorios Federales, en materia del fuero común Y- -

- para toda la República en materia de fuero Federal), dice que el delito de fraude el que si o por interposita persona, cause perjuicio público o privado fraccionar o transferir o pretender transferir la propiedad, la posesión o derechos sobre un terreno urbano o rústico, propio o ajeno etc.

Este delito tiene una sanción de menos de cinco años y una multa de máximo de cincuenta mil pesos.

Lo que nos da una idea de que cualquier fraccionador ilegal - puede salir bajo fianza y pagar la ridícula cantidad de multa, - cuando del fraccionamiento puede sacar millones de pesos.

Derogar estas disposiciones legales, nos lleva a una propuesta concreta, aumentar la penalidad para que no salga bajo fianza y el monto de la multa el infractor de este delito.

El México moderno actual vive angustiosos momentos, en virtud de que el crecimiento horizontal está acabando con la reserva boscosa, pulmón de la Ciudad, terrenos ejidales, se acaban los mantos acuíferos, por lo mismo cada vez se tiene que traer el agua de más lejos, los servicios públicos son insuficientes (luz, drenaje, basura, pavimento, etc).

Todo esto nos da una idea de que el culpable de todo este desorden urbano fué el Gobierno de la Ciudad de México, en el momento de dar todo tipo de facilidades, para creaciones de asentamientos humanos. Cuando se dieron cuenta de este error era imposible detener la avalancha migratoria hacia esta Ciudad, por lo que se vio en la necesidad, la condición social así lo exigía, a crear y autorizar fraccionamientos sociales y Unidades Habitacionales, como San Juan de Aragón, Vicente Guerrero, Ermita Ixtapalapa, etc.

Actualmente se ha creado un programa de Regeneración Urbana, como el programa de ZMCM y Región Centro y COPLADE para frenar la migración, no solamente a esta Ciudad, sino a otros que son polo de Desarrollo Industrial.