



Universidad Nacional Autónoma de México

Escuela Nacional de Estudios Profesionales ACATLAN

**" EL PROCEDIMIENTO EN LA REGULARIZACION DE
LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL MUNICIPIO
DE CIUDAD NEZAHUALCOYOTL. "**

M-0052329

T E S I S
Que para obtener el título de
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
SERGIO MARTINEZ MEJIA

ACATLAN, ESTADO DE MEXICO

1982



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

A MIS PADRES:

MANUEL MARTINEZ MAPIN.

OFELIA NEJLA DE MARTINEZ.

CON MUCHO APECTO, LOS CUALES
ME HAN SABIDO LLEVAR POR EL-
SENDERO DIFICIL DE LA VIDA.

A TODA MI FAMILIA.

A MI ESPOSA

E

HIJO.

POR EL SUBLIME AMOR
QUE LES TENGO Y POR
SU GRAN APOYO.

AL LIC. IGNACIO OPERO MUÑOS.
CON MI SINCERO AGRADECIMIENTO
POR SU VALIOSA DIRECCION.

A MIS ESTIMADOS MAESTROS,
AMIGOS Y COMPAÑEROS.

CON AFECTO, POR LA AMISTAD
Y EL APOYO RECIBIDO EN EL-
TRANSCURSO DE MIS ESTUDIOS
Y DESPUES DE ESTOS.

I N D I C E .

PROLOGO .	P
CAPITULO I.- ANTECEDENTES.	1
1.- El surgimiento de la tierra o Desecación del Lago de Texcoco y la enajenación de las tierras.	2
2.- El surgimiento de las Colonias populares y la Agrupación de colonos.	12
3.- Creación del Municipio de NEZAHUALCOYOTL.	24
4.- El nombre de NEZAHUALCOYOTL.	29
5.- La problemática Social.	31
CAPITULO II.- ALGUNOS CONCEPTOS BASICOS.	37
1.- El Municipio.	38
2.- Regularización de la Tenencia de la Tierra	43
3.- Título de Propiedad y Escritura Pública.	46
4.- Posesión de la Tierra.	50
5.- La propiedad en NEZAHUALCOYOTL.	58
CAPITULO III.-REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.	66
1.- Los Fraccionadores Particulares.	68
2.- El Fideicomiso de Ciudad Nezahualcoyotl.	79
3.- El Plan Sagitario.	103
4.- Auris y Prizo.	118
5.- El Procedimiento Económico Coactivo.	122
6.- La Expropiación.	126
CAPITULO IV.- DIVERSAS FORMAS JURIDICAS EN LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.	132
1.- La Usucapión.	133
2.- Inmatriculación.	137

M-0052324

CAPITULO V.- C O N C L U S I O N E S .

142

BIBLIOGRAFIA:

146

PROLOGO.

He elegido el tema del procedimiento en la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, por la gran importancia que reviste el problema de la Tenencia de la Tierra en estos últimos años, sobre todo en el Estado de México, y que dio lugar a que se legislara sobre esta materia, a partir del año de 1976 en que fue creada la Ley General de Asentamientos Humanos y con posterioridad la Ley de Desarrollo Urbano.

Elegí este tema, porque conozco relativamente la problemática, de los poseedores de este Municipio, ya que trabajé en "Plan Sanitario" durante un buen tiempo, y actualmente estoy litigando en Ciudad Nezahualcóyotl, por lo que me he percatado como se regularizan los inmuebles en este lugar.

No obstante el procedimiento establecido por diversos organismos del Estado de México; juega un papel muy importante la denominada usucapión, puesto que por este medio se han regularizado una infinidad de terrenos en este municipio.

En el presente trabajo inicio con los antecedentes, desde la desecación del lago de Texcoco, pasando por la enajenación de las tierras y surgimiento de las colonias y el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl. Enseguida procedo a dar diversos conceptos concernientes a la Regularización de la Tenencia de la Tierra, destacando la posesión y la propiedad en Ciudad Nezahualcóyotl.

En relación al procedimiento en la Regularización de la Tenencia de

la Tierra, menciona a diversos organismos, así como la iniciación de los fraccionadores, hasta la expropiación enumerando el procedimiento económico coactivo. Todos ellos han jugado un papel importante en dicha regularización.

Por último, detallo a la usucapión y a la inmatriculación como algo importante para la Regularización jurídica de predios, aunque la inmatriculación no se ha dado en Ciudad Nezahualcóyotl, (por virtud de que los terrenos, están sujetos al régimen de propiedad privada), pero sí en la mayor parte del Estado de México, como una forma de obtener título de propiedad, en aquellos inmuebles que no lo tienen.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES.

- 1.- El surgimiento de la tierra o desecación del Lago de Texcoco y la enajenación de las tierras.
- 2.- El surgimiento de las colonias populares y la Agrupación de Colonos.
- 3.- Creación del Municipio de Netzahualcoyotl.
- 4.- El nombre de Netzahualcoyotl.
- 5.- La Problemática Social.

I.- EL SURGIMIENTO DE LA TIERRA O DESECACION DEL LAGO DE TEXCOCO Y LA ENAJENACION DE LAS TIERRAS.

UNA REGION LACUSTRE.

"Desde la época más remota, el Valle de México se encontraba cubierto de una gran extensión de agua que bañaba su parte central. Los antiguos dieron a esa región el nombre de Anáhuac, voz Náhuatl que significa "Agua Alrededor" o "Rodeada de Agua". Las aguas, --- poco profundas, estaban divididas por la naturaleza en 5 Lagos, en el Norte los de Xaltocan y Zumpango, en el Sur Xochimilco y Chalco, de agua dulce, vertían su caudal en el salobre Lago de Texcoco, -- que comprendía la mayor parte del Valle.

La condición de cuenca cerrada que tuvo el Valle con la presencia de sus Lagos le imprimieron su Naturaleza Lacustre. Esta contextura geográfica del Valle determina en gran parte su historia. La acción del hombre dirigida inicialmente al dominio y control -- del agua, ya en la abundancia y escases, ha sido una constante --- histórica en la vida de los pueblos que poblaron el Anahuac.

Tres grandes calzadas unían la Ciudad de México-Tenochtitlan -- con la Tierra firme de las orillas de la Laguna; la de Tepeyácac al norte, la de Ixtapalapa al sur, con una desviación que iba hacia Coyoacán, y la de Tlacuacan (Tacuba) al poniente. Estas amplias calzadas estaban cortadas, en intervalos espaciales, para permitir la circulación de las aguas entre uno y otro lado, haciéndose el tránsito por puentes de madera, movibles.

... Y LOS LAGOS SE DESECAN.

Agonía de los lagos, ha sido llamada en una bella metáfora, -- al fenómeno de la reducción lacustre. Aquellos viejos lagos que --- caracterizaban el paisaje del valle de México, como los de Xaltocan, Zumpango y Chalco fueron desapareciendo paulatinamente tanto por -- fenómenos naturales como por la acción del hombre. Así también el - gran lago de Texcoco y el de Xochimilco. En cierta manera, el hom - bre planó sistemáticamente la desaparición de los lagos del valle. La acción humana, en el intento de transformar su "habitat" diri -- gióse a eliminar, reflexiva o inconscientemente, aquella región --- lacustre.

Se cumple en el caso del valle de México y, particularmente, - en las poblaciones que crecieron a las orillas del lago de Texcoco, aquel principio que la ecología - ciencia que estudia las relacio-- nes de los organismos con su ambiente - enseña, al reconocer como - la explotación impropia o despilarrro de los recursos naturales, es la causa principal del deterioro del medio ambiente. Este deterioro fue en cierto modo, consecuencia de la necesaria subsistencia del - hombre, ya que, si en un principio tuvo que adaptarse a su medio - físico, más tarde, en una correlación dialéctica, habrá de modifi- carlo.

La desecación de los lagos comenzará desde el siglo XVI. En - realidad el desequilibrio ecológico natural y artificial de la --- cuenca del valle de México, se produce en esa época. Pero será pro- piamente la acción del hombre la que ocasione, años después, el -- desequilibrio de aquel medio físico.

Por otra parte, esta desecación de los lagos que tuvo en carácter progresivo y parcial es atribuible a la agricultura de chinampas practicada por los Aztecas.

La chinampa fue clave del crecimiento de la gran Ciudad Azteca. A falta de tierra cultivable, las primeras generaciones que vivieron en México-Tenochtitlan robaron al fondo del lago toneladas de lodo que fueron hacinaos, regularmente, en cerradas estacadas hundidas en el fango. La invención y utilización de la Chinampa se debió a la circunstancia de buscar solución al mantenimiento de los habitantes en áreas urbanas que aumentaban en gran proporción, de allí que la chinampa fuera ideada para obtener terrenos propios para el cultivo a la vez que servía de habitación. Sobre cada chinampa, vivía una familia y un conjunto de familias formaban un calpulli, barrios de linaje antiguo, llamaron los españoles, a esas unidades económicas sociales.

Existe la opinión fundada de algunos especialistas, entre ellos, Ángel Palerm, afirmando que los pueblos prehispánicos, asentados en la región de los lagos, poseyeron una tecnología adelantada en relación con los sistemas de irrigación y los de control hidráulico, por lo que la desecación lacustre podría ser resultado de la destrucción de esos sistemas de control hidráulico, alternado con un largo período de sequía que predominó durante cierta época en aquella región.

Si a lo anterior se agrega, la extensión de la agricultura introducida por los españoles, la tecnología empleada, además, la deforestación y el pastoreo, todo ello, se aún para contribuir a provocar en forma paulatina la sequía de aquella región legendaria del Anáhuac -plano de jade, en la poesía de Nezahualcōyōtl-, con -

el transcurso de los años desaparecerá para hacer de aquellas ---- aglomeraciones humanas, pueblos sedientos.

La reducción inexorable del Lago de Texcoco habría de continuar con el transcurso de los años, tanto por la desecación natural de la Cuenca del Valle, como la intervención reflexiva o irreflexiva del hombre. Las aguas del Vaso se limitaron considerablemente. Una gran superficie de tierras quedó al descubierto al reducirse el líquido que lo contenía. Estériles e improductivas, como consecuencia de aquel suelo saturado de salitre y otras materias orgánicas que impedían todo cultivo agrícola. El agua salobre del lago inutilizó todas las tierras comprendidas a su alrededor. Condenadas al infortunio y a la desesperanza, en aquellas despiadadas planicies, pronto habría de aparecer la irresponsable especulación de terrenos, tanto privada, como oficial.¹

1 HUIJICÓN H. ANTONIO: Ciudad Nezahualcoyotl. Gobierno del Estado de México. 1975. Págs. 42, 43 y 44.

" Ya desde 1912, la entonces secretaria de Fomento y Colonización había señalado que la jurisdicción sobre las aguas del lago era de carácter Federal. Posteriormente y dentro del régimen presidido por Venustiano Carranza, se ordenó la medición y deslinde de las tierras que formaban el Vaso con el objeto de determinar la propiedad que de las misas correspondía a la Nación. En 1919 se dictó el acuerdo que permitía el fraccionamiento y venta de esas tierras en lotes destinados a la explotación agrícola, por no considerar las aptas para la colonización o reservas para bosques.

Posteriormente, por Decreto Presidencial dictado el 8 de abril de 1922 se reiteró la previsión del artículo 27 Constitucional de que los lagos, lagunas, lechos y cauces de ellos, son propiedad de la Nación, disposición que se incorporó a la Ley Federal de Aguas al declarar que también corresponde a la Nación la propiedad de los terrenos ocupados por los vasos de los lagos, lagunas, esteros, presas, etc., así como los ganados artificialmente encausar una corriente o al limitar o desecar parcial o totalmente un vaso. Definida de esta manera la propiedad y dominio de la Federación sobre las aguas y tierras ocupadas por éstas, después de la medición de los terrenos desecados del exvaso del lago de Texcoco, por diversos acuerdos se permitió la venta o arrendamiento de esas tierras propiedad de la Nación a los particulares. En el mismo año de 1922, se dictó por el Ejecutivo Federal el decreto que consideraba de utilidad pública la bonificación de los terrenos ganados por desecación al lago y en abril de 1929 un nuevo decreto del Ejecutivo permitió a los particulares la adquisición de esos terrenos a razón de un peso por hectárea. Esta situación se reiteró con la autorización que por decreto del 2 de octubre de 1931 se dió a

la Secretaría de Agricultura para otorgar esas tierras en concesión a los particulares, por 10 años y con fines de explotación agrícola o bien, proceder a su venta en lotes de 40 hectáreas. El precio era de veinticinco centavos y un peso, respectivamente, por hectárea y la finalidad consistía en realizar obras que evitaran las --toivaneras que frecuentemente ostigaban a la capital.

Un nuevo Decreto, publicado en 1936 por el Ejecutivo Federal, --venía a declarar nulas las concesiones y ventas resultantes del de 1931, por el que se habían otorgado escrituras de propiedad de esos terrenos nacionales a diversos particulares, principalmente milita--res, que se habían beneficiado por las adquisiciones que permitie--ron tanto la Secretaría de Agricultura y Fomento como la Dirección de Terrenos Nacionales.

El Decreto en cuestión fue impugnado en la vía de Amparo por --aquellos que sentían lesionados sus derechos y la resolución de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, concediendo el amparo y protección de la Justicia Federal a los quejosos.

Entre tanto, diversas disposiciones habían señalado que los tra--bajos y obras de desalinización de las tierras que formaban el ---Vaso del Lago quedaran bajo la responsabilidad exclusiva de la ---Secretaría de Recursos Hidráulicos, respetando los títulos de ----compra-venta y arrendamientos que se hubiesen otorgado legalmente. Las obras que se realizaron propiciaron la reducción del embalse y que nuevas tierras fueran surgiendo y con ello, la aparición de --nuevas disposiciones que permitieron la adquisición de grandes ---extensiones a favor de particulares y el reconocimiento de derechos de ocupación sobre las mismas. El Decreto del Ejecutivo Federal --dictado en 1949, ordenaba que las tierras comprendidas al Sur del

Bordo de Xochiaca fue en bonificaciones por la Secretaría de Recursos Hidráulicos y destinadas al establecimiento de colonias populares. Un posterior Decreto, Junio 10 de 1971, permitió fijar los límites del Vaso del Lago en una superficie de 14,500 hectáreas aproximadamente, ordenando su desincorporación del dominio para que se integraran a la Secretaría del patrimonio Nacional mandando que se reconocieran los derechos generados por ocupación o propiedad de los pobladores establecidos dentro de la cota 7.10 metros al Oeste del Bordo poniente y al Sur del Bordo Xochiaca, en su mayoría se escasos recursos pero que ya formaban un sector importante de la población del Valle de México. Posteriormente y ya en época reciente, se dictó la disposición que autorizaba a la Secretaría del patrimonio la enajenación, a título gratuito, a favor del Estado de México de los derechos que la Federación tenía sobre el desecado Lavaso del Lago de Tezcoco.

Mientras tanto y conforme iban apareciendo las disposiciones -- que se han apuntado y que indiscutiblemente contenían un alto sentido social del Gobierno Federal, aunque posteriormente fueran alteradas en sus fines por la burocracia imperante, la ambición de especulación y enriquecimiento de quienes habían adquirido esas -- tierras surgía también la reclamación de las mismas por parte de -- los pueblos ribereños del lago, a cuyo favor habían sido reconocidas por las Leyes de Partida imperantes en la época colonial.

Habían sido los pobladores de Chimalhuacán quienes en forma paulatina fueron ocupando las tierras ganadas por la desecación y -- desde 1924 exigían su restitución para la cabecera municipal y sus barrios San Juan Xochitenco, Xochiaca, San Lorenzo, Santa María -- Nativitas y Pantitlán, así como de las tierras que no formaban --

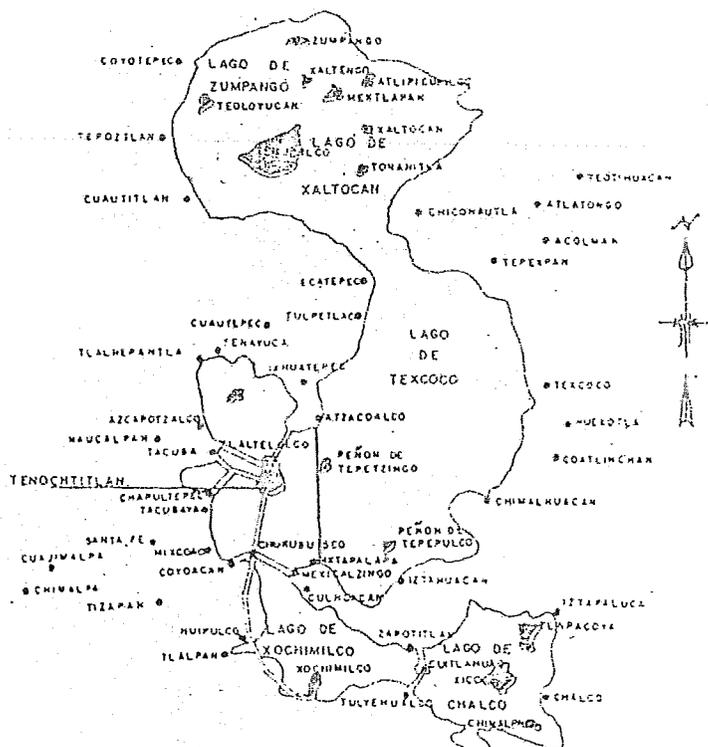
parte del lecho del Lago. Por resolución presidencial del 28 de --
 Abril de 1927 se les otorgó la dotación definitiva de 1106 hectá--
 reas de temporal de la hacienda de Cortitlán. En 1930 el poblado -
 solicitó una nueva Ampliación de Ejido, encontrándose que sólo ---
 podrían afectarse los terrenos de la Ex-Hacienda de Chapingo, de -
 Propiedad Nacional, ganados al propio Lago. La respuesta a esta so-
 licitud ocurrió 30 años después con la resolución presidencial de
 Mayo de 1960 que otorgó la dotación de 455 hectáreas para uso com-
 mún de los habitantes del pueblo. Como la dotación señalada no sa-
 tisfacía las necesidades de la población, se inició otra gestión--
 por la que se reclamaba una Nueva Ampliación del Ejido, solicitud
 que se vió interrumpida por una acción intentada ante el entonces
 Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización consistente en el
 reconocimiento y titulación de bienes comunales a favor del núcleo
 de población Santa María Chimalhuacán, cuyo trámite, sostenido ---
 contra toda oposición por Doña Severiana Guendía por más de 10 ---
 años, ya no alcanzó el privilegio de la resolución del Ejecutivo -
 Federal al verse ensombrecida por un proyecto de expropiación que
 de esas tierras preparara el Departamento de Asuntos Agrarios, ---
 como solución a la problemática que ya se generaba en esa zona y -
 sobre la que incidían negativamente diversos factores que es ----
 importante narrar.

Durante el año de 1934 la Secretaría de Comunicaciones y Obras
 Públicas realizó algunos trabajos en tierras adyacentes al poblado
 de Chimalhuacán, lo que ocasionó que campesinos del Penón fueran -
 privados de sus posesiones en los terrenos de esa parte del Vaso -
 de Tezcoco, por lo que en "Vía de Compensación" les entregaron, en
 el año de 1954, diversas superficies ubicadas en la Zona V del ---

al Sr. Yaso, sólo que para que por diversas operaciones, cedieran sus derechos a distintos particulares que las destinaron al fraccionamiento y venta de lotes.

Por otra parte, en el año de 1954 la Gerencia General de Obras del Valle de México y Río Tula, formó en la Zona V la primera unidad Agropecuaria del Distrito de Riego Peñón-Chiconautla que integró a 69 aparceros, los que recibieron en arrendamiento por 10 años, lotes de terrenos con superficies de 10 a 10,000 Hectáreas,-- con objeto de bonificarlos y darles fines agrícolas, mismos que, en número importante fueron abandonados para su ocupación de el posterior." 2 .

2 Gobierno del Estado de México: Revista de Plan Sagitario. Págs.-- 9, 10, 11, 12, 13 y 14.



El Lago de Texcoco era el más bajo del sistema lacustre del Valle de México, en la época prehispánica. Hacia el norte, progresivamente se elevaban el de San Cristóbal y el de Xaltócan, así como el de Zumpango. Hacia el sur, los de Xochimilco y Chalco ascendían tres metros con respecto al de Texcoco.

2.- EL SURGIMIENTO DE LAS COLONIAS POPULARES Y LA AGRUPACION DE COLONOS.

" Si la urbanización es una consecuencia inevitable del desarrollo económico de un país; si el cambio de las estructuras productivas que acompañan al desarrollo, provocan necesariamente un incremento rápido de las concentraciones demográficas ya existentes, entonces, en el caso de la Ciudad de México y particularmente en la zona metropolitana, se descubre en toda su intensidad - las consecuencias de un urbanismo desproporcionado, injusto y desequilibrado.

La gran ciudad de México, creció dentro del contexto de nuestro desarrollo. Las contradicciones sociales y económicas se advierten en ella. Consecuencia de esos desajustes sociales es la presencia y la instalación de las diversas colonias proletarias o populares, que proliferan en las zonas periféricas del Distrito Federal, limítrofes con el Estado de México. Estos asentamientos, no regulados, han ocasionado el crecimiento sin planificación de las zonas habitacionales. Impiden la adecuada utilización del espacio urbano; evitan la instalación apropiada de los servicios municipales y generan núcleos poco permeables al mejoramiento económico y social.

El fenómeno del surgimiento de zonas citadinas marginales, - las "colonias proletarias", llamadas peyorativamente "zonas de -

tugurios" o dicho más generalmente, núcleos de población paupérrimos, que viven en grandes ciudades en condiciones infrahumanas, ha sido un fenómeno casi universal, Existen tanto en los países altamente desarrollados, como en los subdesarrollados.

Algunas disposiciones legales dictadas por el Gobierno Federal contribuyen al acrecentamiento de ese fenómeno. En el año de 1946, para resolver el problema habitacional en la Ciudad de México, se dictó una Ley por medio de la cual se consideró de utilidad pública la formación de colonias denominadas "proletarias", sin urbanización, para que posteriormente el Departamento del Distrito Federal las urbanizara por cuenta de los colonos. Como no fueran suficientes los terrenos de la Ciudad de México, para solucionar tal problema, las clases de bajos ingresos invadieron propiedades particulares en el Estado de México, en los linderos del Distrito Federal, precisamente en terrenos que, aunque eran de propiedad particular, se encontraban baldíos o bien eran terrenos ejidales y comunales que no producían nada, ni el Gobierno Estatal, ni a sus propietarios, por ser terrenos de mala calidad.

El decreto, frenando la apertura de nuevos fraccionamientos en el Distrito Federal, no dió los resultados esperados, por el contrario, propició en las entidades circunvecinas colindantes al Distrito Federal, principalmente el Estado de México, el surgimiento de una serie de colonias que en forma anárquica y sin ninguna planeación vinieron a complicar la situación existente.

MESTIZOS MARGINADOS COLONIZAN AQUELLAS TIERRAS.

La búsqueda de mejores condiciones de vida, particularmente, - la necesidad de tierra y de viviendas, así como de mayores o -portunidades de trabajo y educación, motivaron una corriente migratoria procedente de todos los rumbos del país hacia esa zona estéril e -improductiva, que más tarde van a ocupar las colonias populares -- del ex-vaso de Texcoco, a tal punto significativa, que esa corrien -te de población continuó y se robusteció espectacularmente en la -década de 1950 a 1960 para hacer de aquellos lugares, inhóspitos e insalubres, la futura ciudad Nezahualcóyotl.

Paralelamente al crecimiento poblacional, se registraron y se fueron agudizando un conjunto de problemas de distinta naturaleza, primordialmente, irregularidad y falta de definición en la tenen--cia de la tierra, así como carencia de servicios municipales básic -os, de donde, consecuencia obligada y natural de esa situación: - insalubridad, desempleo, falta de medios y oportunidades de forma--ción y de esparcimiento. En suma, tensión social en un asentamien -to de población prácticamente de medio millón (1970), a más de dos millones de habitantes hoy en día. Las principales corrientes mig--ratorias que, durante los años de 1950 en adelante, se dirigen -- hacia las tierras desecadas del antiguo vaso del Lago de Texcoco, - para asentarse en esa despiadada región y adquirir un lote donde - edificar sus hogares, se sitúan dentro de esa masa marginal corres -pondiente a la "cultura de la pobreza".

El núcleo inicial de población fue el pueblo de San Juan Pantitlán y las primeras colonias empezaron a surgir: La México, la Sol, la Estado de México. Los primeros colonos adquirieron terrenos a relativo bajo precio que osciló entre tres y cinco pesos metro cuadrado; sin los servicios mínimos de urbanización, dichas colonias dieron origen a lo que después se conoció como colonias del Vaso de Tezcoco.

La década de los sesentas fue la bonanza de los fraccionadores. Habiendo adquirido grandes extensiones de terreno, trazaron la ciudad a cordel; como tablero de ajedrez; además de los espacios para servicios públicos, todo es monótono; ciento cincuenta mil lotes de ciento cincuenta metros cuadrados, en promedio. El poblamiento fue masivo, la fiebre de tierra prendió y los fraccionadores supieron aprovechar esta situación. Con la misma prisa que crecía el número de colonos, subían los precios de los terrenos y pronto los lotes se ofrecían en venta de veinte a treinta y cinco mil pesos, según la colonia, llegando así a superar la cifra de doscientos pesos metro cuadrado.

Para un inquilino del Distrito Federal, que pagaba de \$400.00 a \$500.00 pesos, la tentación era muy fuerte; por \$30.00 ó \$50.00 pesos semanales podía adquirir un terreno propio y con servicios urbanos, tal y como lo establecía la propaganda y los contra

tos de promesa de venta. Dos nombres de las colonias empezaban a ejercer su poder mágico: ¡Los Manantiales, Agua Azul, Jardines de Guadalupe, Las Flores, Aurora, La Perla, Las Fuentes, Maravillas; - Etcétera.

Pero el vergel prometido no era sino monotonía del paisaje: todo color gris-tierra, sin relieve, el mismo tipo de construcción improvisada, a lo largo de calles infinitas, vegetación nula. Había dos épocas en el año: la de las inundaciones, de mayo a septiembre, cuando la ciudad volvía a ser lago a causa de las lluvias y lo impermeable del suelo, y la de tólveneras el resto del año, con su contaminación y su aire viciado.

LOS COLONOS SE ORGANIZAN EN ASOCIACIONES.

Al desplazarse la gran corriente de inmigrantes de las zonas rurales a la ciudad, es necesario destacar la transformación de su forma de vida tradicional al enfrentarse al ritmo del espacio urbano, produciéndose en ese enfrentamiento una serie de conflictos de gran importancia que se traducen en desajustes mentales, sociales y económicos. Al instalarse en lotes donde casi no existen servicios públicos básicos para vivir y las pésimas condiciones de habitabilidad que engendran problemas de salud y nutrición, sorprendentemente aparecen los sistemas comunitarios, como defensa a su precaria situación para lograr una mejor adaptación a la vida urbana.

En el caso del poblamiento de las tierras pertenecientes al -- ex-Vaso del Lago de Texcoco, debe distinguirse la corriente migra - toria citadina, es decir la proveniente del Distrito Federal y la - propiamente rural, si bien es cierto, que tanto una como otra, en - su gran mayoría son de bajos niveles de vida y de cultura, sin em - bargo, la experiencia y los hábitos de quienes viven o han vivido - en la Ciudad les hace adquirir mejor conciencia de los problemas a - los que habrán de enfrentarse, convirtiéndose con el tiempo en líde - res de su comunidad.

Los migrantes rurales, al saltar bruscamente, del medio rural - a la Ciudad, ocasiona que su integración a la vida urbana sea difí - cil y peligrosa, pero finalmente su vitalidad para la adaptación y - su deseo de mejorar, pese al medio físico se integran definitivamen - te a la sociedad.

La especulación de los fraccionadores, la rapiña y los abusos, la falta de servicios urbanos, la insalubridad y la miseria que p^{re} - vaba en aquella zona desecada del lago de Texcoco, hizo que se - - arraigara y desarrollara el sentido comunitario de sus pobladores. - Para mejor defensa de sus intereses como la de tener agua, drenaje, alcantarillado, luz y tantos otros servicios sociales, se organizan y fundan asociaciones de pobladores o colonos. La asociación de co - lonos, que toman diversas denominaciones, surge como defensa y como organismo que los represente en su deseo fundamental de hacer re - - conocer su colonia y conseguir la plena propiedad de los lotes - - que ocupan. Esto constituye su mayor anhelo y es el hecho - - - -

sustantivo de su acción.

Inmediatamente después, los colonos emplean todo su tiempo --- disponible para exigir del Estado, la dotación de servicios públicos básicos a su comunidad. En realidad, las grandes dificultades y amargas peripecias que los colonos sufren para conseguir estos servicios constituye toda una proeza de esfuerzos y sacrificios. --- Es tal su interés por su asociación, que prefieren retrasar el --- pago de la compra de sus lotes o del alquiler de los mismos, para dar preferencia a la cotización mensual a la directiva de la asociación y así disponer de los fondos necesarios que sirvan para --- gestionar el reconocimiento o instalación de los servicios.

Así aparecen las "Asociaciones de Colonos", como movimientos sociales urbanos, representando nuevas formas de movilización popular ligada al conflicto social así como a la organización colectiva del modo de vida. Esas asociaciones se convierten en verdaderos --- "grupos de presión" que determinan con su acción el principio de --- la resolución de toda una gama de problemas que dimanen directamente de la estructura capitalista.

La principal función de estos grupos es la presión sobre las --- autoridades gubernamentales. Sus objetivos son la conquista de --- ventajas materiales para sus adeptos o la protección de situaciones ya adquiridas con la finalidad de acrecentar el bienestar de---

sus miembros. Los medios de que se valen estos grupos de presión son la persuasión, la agitación política, la huelga de pagos, y otros. Toman diversas denominaciones y sus líderes luchan y se esfuerzan por reivindicar los derechos sociales.

LA ASOCIACION DE COLONOS.

Algunos de los líderes de las asociaciones que aparecieron como expresión de un interés común, cambiaron su postura para atender al interés personal. Buscaron su alianza con los fraccionadores, -- que en su ambición de enriquecimiento y contando con la complicidad de las autoridades municipales, realizaban la venta de tierras al parejo de injusticias, ventas dobles y triples de un mismo predio, extendiendo arbitrariamente y al amparo de un mismo título -- sus propiedades, creando un grave conflicto social en la joven ciudad.

La necesidad común de los colonos es ahora la justicia social y en su defensa surge a fines de 1968 el Movimiento Restaurador de Colonos que por su fuerza popular, se convierte en grupo de poder y presión sobre las autoridades municipales y asociaciones de colonos manipulados por las compañías fraccionadoras.

Los Arsenio Mora, Odón Madariaga, Angel García Bravo, Jorge Vargas Moriano, Benjamín Hernández, principales dirigentes del ---

Movimiento Restaurador sufren las represiones y ataques de las --- compañías Fraccionadoras hasta llevar a buen éxito la movilización popular iniciada contra la injusticia social.

SURGE LA AMBICION ENTRE LOS DIRIGENTES DEL MOVIMIENTO.

Algunos, como Artemio Mora Lozada, se coluden con las empresas Fraccionadoras para aprovechar en su beneficio el resultado de la organización popular. Lo anterior possibilitó el surgimiento de defraudadores profesionales y mediante un populismo demagógico aferrado a las viejas tácticas del criterio y el ofrecimiento ilimitado, fomentaron las tumultuarias ocupaciones ilícitas de lotes, usufructuando a beneficio de su interés personal las necesidades de los grupos sociales más afectados económicamente.

La lucha de los colonos ya organizados contra los fraccionadores extranjeros, ha sido violenta y tenaz. La huelga de pagos es su principal arma. Pero la voracidad y ambición de los explotadores no se detiene y promueven cientos de juicios de rescisión de contratos, ante las autoridades judiciales. Los colonos han de vivir durante algunos años en un alto nivel de tensión y de desorientación valorativa. Aquel asentamiento humano, anárquico, se torna en una población violenta, tanto por las condiciones en que se vive: el hacinamiento, la insalubridad, y la miseria. La instalación de los servicios públicos básicos y la regularización de la tenencia de la tierra han de ser las principales preocupaciones del pueblo de ---

Nezahualcóyotl, Toda la actividad de los colonos, ya organizados en asociaciones, ha de dirigirse a la realización de esos objetivos.

Su historia es muy reciente. La primera etapa fue de mucha combatividad por parte del pueblo y de medidas represivas por parte de las autoridades locales. La motivación era muy variada; algunos colonos veían una solución cómoda a sus problemas, otros buscaban una venganza contra el fraccionador; mientras unos luchaban por una mayor justicia para el pueblo, los oportunistas buscaban sus propios intereses. Los mítines populares de los domingos y las reuniones de comité fueron dando fuerza al movimiento a pesar de la desconfianza de muchos colonos, los ataques de los fraccionadores y la indiferencia o complicidad de las autoridades.

El fundamento legal de su argumentación era que los fraccionadores no eran dueños legítimos de las tierras, sino los comuneros de Chinalhuacán, o tierras nacionales al cuidado de la Secretaría del Patrimonio Nacional (las del sector que estaba cubierto por el lago de Texcoco). Demandaban la expropiación y la cárcel para los fraccionadores por el fraude de vender tierras de la nación. La expropiación posibilitaría el que los colonos pudieran comprar lotes a la nación a un precio más justo.

El cambio de vientos de la política nacional con la "apertura democrática" permitió la expansión del movimiento. Para 1971 los

dirigentes aseguraban agrupar 70 mil colonos en 48 subcomités. La actitud gubernamental no fué igual en todos los niveles. Mientras algunos funcionarios de más alto nivel dialogaban con los dirigentes del movimiento Restaurador de Colonos, los funcionarios locales seguían reprimiendo.

El movimiento cobró verdadera fuerza cuando la huelga de pagos se generalizó en la ciudad. entonces cambiaron los términos de la negociación. El estado tuvo que tomar distancia de los fraccionadores para poder ofrecer una solución favorable al pueblo. La "nueva política" se orientó en favor de los colonos, a los cuales trató de recuperar incorporando el movimiento Restaurador de Colonos a la Confederación Nacional Campesina, lo cual sucedió en agosto de 1971.

Por esas fechas tuvo lugar la primera división del movimiento, cuando varios comités desconocieron al principal líder fundador, calificándolo de oportunista y acusándolo de querer aprovechar el movimiento para obtener un puesto político en el Ayuntamiento local. Se formó así el consejo Ejecutivo del MRC. Este dirigente pasó de hecho a colaborar posteriormente con el PRI y el Presidente Municipal, de quién en un principio se decía enemigo.

La "nueva política" consistía en atraer a los líderes por medio de promesas, recompensas económicas y puestos públicos, para así controlar el movimiento. Esta política resultó efectiva. En las elecciones de fines de 1972, tuvo lugar la segunda división de

movimiento, esta vez de una manera más grave. Algunos dirigentes importantes entraron en la lucha electoral por puestos públicos. De los 17 miembros del Consejo Ejecutivo del ERC, 14 fueron contrarios por el Gobierno, de una u otra manera. Esto allanó definitivamente el camino para la aceptación de la solución propuesta por el Gobierno, el Fideicomiso, cuyo decreto fue promulgado en el Diario Oficial con fecha 15 de mayo de 1973. ³

³ Se consultó de Huitrón H. Antonio; Ciudad Nezahualcóyotl; De la - Rosa Martín; Nezahualcóyotl un fenómeno; Del Gobierno del Estado de México; La Revista de Plan Sagitario.

3.- CREACION DEL MUNICIPIO DE NEZAHUALCOYOTL.

"Ante la grave problemática urbana que presenta aquella zona, el Ejecutivo del Estado de México, representado en aquella época por el doctor Gustavo Baz (1957-1963), auxiliado por el Secretario --- General de Gobierno, el doctor Jorge Jiménez Cantá, ordenó un estudio integral sobre los diversos aspectos sociales, económicos y --- políticos de la zona aludida, con el objeto de erigir el Municipio I20, que habría de llamarse "Ciudad Nezahualcóyotl". El estudio en cuestión constató que la zona de las colonias del Vaso de Texcoco se encontraban en los territorios de los Municipios de Chimalhuacán, Los Reyes la Paz, Texcoco, Ecatepec y Atenco, con una superficie territorial de setenta y dos kilómetros cuatrocientos metros cuadrados y con una población en aquella época de 100,000 habitantes (1963), que según se decía, en el proyecto de Decreto, sometido a la Legislatura del Estado, se calculó llegaría a 500,000, --- diez años más tarde. No andaba equivocada esta apreciación del --- Gobernador Gustavo Baz, ya que en 1970 la población alcanzó, más o menos, la cifra citada.

En ese proyecto de Decreto que el Ejecutivo estatal, elaboró -- para dar nacimiento a "Ciudad Nezahualcóyotl" se encuentran consideraciones de tipo socio-económico realistas y objetivas. Advertía y se confesaba, que los servicios municipales en esos lugares eran deficientes; pero que "el sistema de cooperación de los vecinos -

había hecho se construyeran diversas obras sobre todo la distribución de agua potable, drenaje y alcantarillado, por valor de dos y medio millones de pesos". Ponderaba, el mismo documento, que la -- cooperación de los colonos había sido entusiasta y eficaz, por lo que justificadamente se podían seguir otras con el mismo valor, o mayor para resolver integralmente, en un tiempo reducido, los diver sos problemas urbanos, por lo cual se lograría hacer una región -- urbana en la que sus moradores disfrutaran de la higiene, vías de comunicación y comodidades indispensables. Se apuntaba, que funcio naban 60 Escuelas primarias del Estado y Federales, con una pobla- ción escolar de 20,566 alumnos y 390 maestros. Igualmente, se decía, que el Gobierno del Estado construía ya en la avenida Chimalhuacán, un edificio para las oficinas Municipales, con la cárcel municipal anexa y una oficina telefónica.

Otras de las consideraciones sobresalientes en la exposición de motivos del Proyecto, es que al segregarse las colonias de los --- Municipios al que pertenecían, éstos conservarían una población -- muy superior a la señalada por la ley y con ingresos suficientes - para cubrir las erogaciones que sus servicios públicos demandaban. No escapaba a la observación del Ejecutivo del Estado, el que las colonias del Vaso de Texcoco constituirían una amplia zona urbana, - prácticamente sin solución de continuidad, de tal manera, se decía, que no se pueden diferenciar, como sucede en los demás Municipios, la urbe del campo. "Como esta población, decía el Proyecto, tiene una superficie mayor que la de Toluca, capital del Estado de México

y cuenta con los servicios públicos relativamente indispensables, debe dársele la categoría de Ciudad, la que a su vez ha de ser --- cabecera municipal de la nueva entidad política y administrativa".

Así, aprobada la iniciativa por la Legislatura local, mediante el Decreto número 93 de fecha 23 de abril de 1963, publicado en la Gaceta de Gobierno Constitucional del Estado de México, se erigió el Municipio de Nezahualcóyotl, con la población establecida dentro del territorio segregado de los municipios de Chimalhuacán, -- Los Reyes la Paz, Texcoco, Ecatepec y Atenco y el Centro de la --- población conocida con el nombre de "Colonias del Vaso de Tercoco", para dar solución política, económica y administrativa a esa ---- región, dada su extraordinaria magnitud poblacional y así atender en debida forma los servicios básicos indispensables, en vista de la indiferencia con que actuaban los fraccionadores.

Finalmente, se disponía en ese Decreto que la segregación del -- territorio y erección del nuevo Municipio entraría en vigor con -- fecha primero de enero de 1964. Desde entonces, el Municipio de -- Nezahualcóyotl pertenece al Distrito Judicial de Texcoco y constituye el 120 del Estado de México. Hoy en día, en esa Entidad, existen 121 Municipios, con la nueva erección de Guantitlán-Iscailli."⁴

4 Huitrón H. Antonio: Ciudad Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado -- de México. 1975. Pags. 72, 73 y 74.

" PODER EJECUTIVO DEL ESTADO.

EL C. DR. GUSTAVO BAZ, Gobernador Constitucional
del Estado Libre y Soberano de México, a sus

habitantes, sabed:

Que la H. XLI Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo
siguiente:

DECRETO NUMERO 93.

La H. XLI Legislatura del Estado de México, decreta:

Artículo Primero.- Se segregan de los Municipios de Chimalhuacán, Los Reyes la Paz, Texcoco, Ecatepec y Atenco, el Centro de población conocido con el nombre de "Colonias del Vaso de Texcoco", - que se localiza dentro de un perímetro de sesenta y dos kilómetros-cuatrocientos mil metros cuadrados y los linderos, medidas y colindancias siguientes: Partiendo del lindero Poniente, con el Distrito Federal en una línea quebrada de tres tramos, que empieza en el vértice Noroeste, formada por el cruce de la línea divisoria que une - - mojoneras del Tocal y Tlatel de los Barcos con el Eje actual del - - Río de los Remedios o desviación combinada. De ese lugar hacia el - - Sur, en una Longitud de 7, 450 Metros hasta la mojonera Tlatel de - - los Barcos; en esta mojonera la línea hace una inflexión desviando - - ligeramente hacia el Suroeste y en una longitud de 2,375 Metros - - hasta la mojonera de los Barcos. A partir de esta mojonera la línea desvía en dirección sensiblemente Norte-Sur en una Longitud de - - 2,380 Metros hasta la mojonera denominada Pantitlán. Por el Sur en - - línea quebrada de varios tramos, los dos primeros coincidiendo con - - los límites del Distrito Federal en Longitud total de 7,825 Metros - - partiendo desde la mojonera denominada Pantitlán hasta la denomina - - da Tepozán, (de la que actualmente solo existe la base de forma cua - - drada y situada en el punto más alto del lugar denominado Loma Boni - - ta), y haciendo un ligero quiebre en la mojonera denominada Transac - - ción. A partir de la mojonera del Tepozán con una ligera inflexión - - continúa la línea con un azimut de $117^{\circ} 26'$ y 283 Metros de Longi - - tud, en ese punto se construirá la mojonera II; el límite seguirá - - una dirección N. con $75^{\circ} 26'$ de azimut y 1,097 Metros de Longitud - - donde se construirá la mojonera III; se hará una pequeña inflexión - - para continuar con un azimut de $76^{\circ} 28'$ en 690 Metros hasta llegar - - al Eje del Río Colorado también llamado de la Compañía. La mojonera - - IV se construirá en la parte exterior del Bordo a cinco M. del eje - - del Río. En los tramos de la mojonera I a la IV linda con el Muni--

cipio de los Reyes la Paz. Por el oriente a partir del vértice --- formado por el cruce de los ejes del Río Colorado y la línea antes descrita de las mojoneras III a IV, se seguirá el eje del Río Colorado con $331^{\circ}17'$ de azimut y longitud de 1,441 M. la línea hace -- una inflexión hacia el Noroeste con $42^{\circ}47'$ de azimut y 920 M. de longitud hasta llegar al camino de la Magdalena Chimalhuacán. En el Bordo Poniente del Río Colorado y a 5M. del eje se construirá la mojonera V; la VI en el acotamiento del camino a la Magdalena Chimalhuacán; Se seguirá dicho camino en una tangente exterior --- sobre el acotamiento del lado Poniente, en una longitud de 302 M. con $299^{\circ}12'$ de azimut, hasta llegar al panteón de San Agustín Atlapulco, que se rodeará. Al final de esta tangente se construirá la mojonera VII; volteará el límite hacia el Suroeste 74 M. con el azimut de $200^{\circ}40'$ para levantarse la mojonera VIII; Nuevamente y coincidiendo con la barda del referido panteón, quebrará hacia el Noroeste con un azimut de $296^{\circ}42'$ y 149 M. de longitud, donde se levantará la mojonera IX; para voltear al Noreste siguiendo el --- callejón entre ese panteón y el que actualmente se usa para las Colonias del Vaso de Texcoco, hasta el acoramiento de la carretera en una longitud de 78 M. y un azimut de $17^{\circ}01'$ en donde se construirá la mojonera X. Siguiendo el acotamiento Poniente del camino y a la orilla del actual panteón de las Colonias del Vaso de Texcoco en 475 M. con un azimut de $120^{\circ}00'$ al final de esta tangente se -- construirá la mojonera XI; volteará al Suroeste en 410 M. hasta el eje del Río Colorado $266^{\circ}55'$. En el Bordo Poniente de ese río a -- 5 M. del eje se construirá la mojonera XII. Continuará el límite por el eje del Río Colorado en 2,425 M. hasta su desembocadura en el cruce del Bordo de Xochiaca siguiendo la curva que tiene en su tramo final, a fin de que la estación de bombeo quede en terrenos del nuevo Municipio. Sobre el centro del parapeto Norte del puente de la Desembocadura, se construirá la mojonera XIII. En todo este tramo colindará el nuevo Municipio con el de Chimalhuacán. Partiendo de esa mojonera en dirección Sur-Norte, se llevará una línea de 1,050 M. sobre el Vaso del Lago de Texcoco en cuyo extremo se construirá la mojonera XIV que quedará cubierta por el Lago en tiempo de lluvias. De ese punto en dirección Noreste con azimut de $233^{\circ}50'$ y una longitud de 4,750 M. el límite llegará al vértice Noreste del Bordo que rodea la Colonia del Sol, donde se construirá la mojonera XV. Desde ese punto continuará el límite hacia el Norte en línea recta, sobre las aguas del Lago, para terminar en la desembocadura de la desviación combinada, en el cruce con el bordo que limita al lago; esta línea lleva un azimut de $6^{\circ}40'$ y 5,450 M. de longitud. En estos últimos tramos serán colindantes los municipios de Texcoco y San Salvador Atenco. En el bordo sobre la garnición Oriente del puente se construirá la mojonera XVI. Finalmente siguiendo hacia aguas arriba, el eje de la Desviación Bombinada hasta encontrar el primer punto que se mencionó y ya sobre el límite con el Distrito Federal. En esta porción limita el nuevo Municipio con -- Ecatepec en 5,140 M.

La segregación antes apuntada y descrita encierra la superficie del nuevo Municipio que por este decreto se crea." 5.

⁵ Huitron H. Antonio; Ciudad Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. 1975. Pags. 164 y 165.

4.-EL NOMBRE DE NETZAHUALCOYOTL.

Se determinaba que aún cuando se habían propuesto varios nombres para el nuevo Municipio, el Ejecutivo del Estado, proponía el de Netzahualcōyotl, como el más adecuado por tratarse de una región vinculada estrechamente con la vida del Ilustre arquetipo de la cultura náhuatl.

"NETZAHUALCOYOTL FUE EL REY, por cuya fama se dió nombre a esta Ciudad; fué un hombre extraordinario: Rey de Texcoco, poeta, filósofo, político y urbanizador. Nació en Texcoco el 28 de abril de 1402. Fué educado en el calmécac, la severa escuela para hijos de nobles y sacerdotes; en 1418, a la muerte trágica de su padre, Ixtlixóchitl el Viejo, se escondió para proteger la sucesión del reino del ataque de los tecpanecas, a quienes pudo combatir en 1427, y logró en 1428 la Triple Alianza entre los señoríos de México, Texcoco y Tlacopan.

Hacia 1430 dirige la planeación de Chapultepec y la introducción del agua potable a Tenochtitlán. En 1431 es proclamado señor de Texcoco, al que dió organización política y aparato judicial; distribuyó por barrios los diferentes oficios. Archivos, reuniones de sabios, jardines botánicos y zoológico, escuelas de arte adivinatorio, poesía y música, constituían la vida cultural del reino.

" En cierta ocasión, retirado en su bosque de tezcotzingo, ayunó--
cuarenta días, hizo oraciones y compuso himnos al dios no concebido
fue monoteísta." Su nombre completo fue Acolniztla Netzahualcóyo--
tl, que significa respectivamente: " brazo o fuerza de leña " y --
" coyote hambriento o en ayuno ". Murió en 1472. Este fue el rey --
cuyo nombre se impuso a esta ciudad. "6

6 De La Rosa Martín; Netzahualcóyotl un fenómeno. Fondo de Cultura--
ra Económica, México, 1974. Pág. 8.

5.- LA PROBLEMÁTICA SOCIAL.

"A partir de 1940 los Municipios del Valle de México colindantes con el Distrito Federal fueron recibiendo el impacto del elevado incremento demográfico de la Ciudad Capital, provocando que se rompiera el estancamiento tradicional de estas regiones rurales, registrándose el proceso de urbanización de mayor importancia en el país.

El antiguo Municipio de Chimalhuacán, población situada dentro del Área Metropolitana, recibió, como muchos otros municipios del Estado de México, colindantes con el Distrito Federal, el impacto del elevado incremento demográfico, la migración de los habitantes de la Ciudad de México hacia esos lugares y la expansión física de la Metrópoli.

La gran concentración fabril que empezaba a significar el Distrito Federal, aunada a los factores de rechazo del campo y el provocado desarrollo industrial en los Municipios de Tlalnepantla y Naucalpan, el más fuerte en el país, alentaron el caudal migratorio hacia esa zona y con ello los problemas urbanos más candentes: migración incontrolada y extensión anárquica de la metrópoli, ocasionando el poblamiento irregular y desordenado de terrenos ejidales, comunales y de propiedad particular y con ello, el congestionamiento en las vías de acceso, contaminación y falta de transporte colectivo, así como también la carencia y el requerimiento progresivo de servicios urbanos elementales, circunstancias que convergie-

ron para agudizar la inseguridad, falta de medios y oportunidades de formación y esparcimiento en esas áreas.

Hacia 1950 la insuficiencia de terreno en la Ciudad de México - para resolver el problema habitacional y las disposiciones que se dictaron por la Jefatura del Departamento del Distrito Federal tendientes a frenar el establecimiento de nuevos fraccionamientos fueron causas, que entre otras, produjeron un desplazamiento poblacional que se encauzó principalmente hacia la entonces estéril e inhóspita zona del desecado Exvaso del Lago de Texcoco, tierras que como se señaló en su origen pertenecieron a la Nación y que por -- compras, regulares o irregulares, concesiones o arrendamientos o a través de procedimientos judiciales, fueron adquiridas por particulares, preferentemente extranjeros, políticos e influyentes y militares, provocando que miles de hectáreas se concentraran en unas -- cuantas manos, dando origen a la especulación de tierras. La natural necesidad de poseer una porción de terreno o casa propia.

La coexistencia anárquica de la propiedad federal ejidal y particular, aunada al hecho de que a través de distintas sociedades -- mercantiles se obtuvieron las autorizaciones para fraccionar, provocaron un estado de confusión y desorden en cuanto a la tenencia de la tierra que, durante el período de 1940 a 1965, fue característico de la zona, originado principalmente por la ambición de -- enriquecimiento de los fraccionadores que ofrecían a las clases --

subproletarias del campo y la ciudad, lotes de terreno con grandes facilidades de pago en fraccionamientos en los que en su momento se comprometían a establecer los servicios públicos necesarios.

Como medida de solución a los problemas que ocasionaban el aumento y la mayor afluencia de población, el Gobierno Estatal creó la Compañía Fiduciaria del Estado de México, S.A., que con la cooperación de los vecinos, inició los trabajos para la dotación de servicios públicos. Fue tan pobre el éxito de esta empresa estatal, que hubo necesidad de autorizar a otra empresa, Aguas y Construcciones, S.A., para ampliar los trabajos comenzados, cobrándose 110 pesos por ocupante de lote como cuota.

En 1958 se expidió la Ley de Fraccionamientos del Estado de México, que nació para verse violada sistemáticamente. La participación de políticos venales, funcionarios corruptos y una burocracia tolerante, permitieron que no se destinaran superficies a espacios verdes, se incumpliera la obligación de construir escuelas y en general, todo lo ofrecido al momento de programar la venta. El resultado continuo por parte del fraccionador fue ceder al Municipio o al Estado la administración o carga total del fraccionamiento.

El establecimiento y desarrollo anárquico de los fraccionamientos y la urgente necesidad de establecerse donde quiera, agregados a la carencia de medios para instalarlos mejor, son causas proleja

torias de la ocupación ilegal de tierras, que vinieron a contribuir al desarrollo irregular de esas comunidades.

Las pésimas condiciones de habitabilidad, que imponían lo hostil de la región, generadoras de problemas de salud y nutrición, a una --
das a la voracidad de los fraccionadores y la inseguridad en la --
tenencia de la tierra, fueron causas que, anexadas a la insuficien-
cia y mayores requerimientos de servicios públicos, motivaron en --
aquellos pobladores de las colonias del Vaso de Tezcoco, el fenóme-
no de una conciencia comunitaria. La falta de agua, luz, drenaje y
otros servicios, se convierte en un interés general para cuya defen-
sa los colonos, se integran en grupos.

En efecto, la problemática urbana que confronta el Estado de --
México, consiste en la irregularidad de la tenencia de la tierra --
en las zonas semi-urbanas del Valle de México y periféricas al Dis-
trito Federal. Inmensas superficies adquiridas ilegalmente se en --
cuentran establecidas en terrenos ejidales o comunales. En éstas --
áreas se carece de los servicios más indispensables: Agua, drenaje,
pavimento, escuelas, energía eléctrica, fué entonces necesario ex-
propiar las tierras de esas zonas que habían dejado de ser ejidales
y comunales, Millares de colonos, en ese asentamiento irregular, --
carecían de títulos de propiedad y no los podían obtener por vir --
tud de su posesión ilegítima, dado que los contratos celebrados --
eran inexistentes jurídicamente de acuerdo con las Leyes Agrarias .

Para resolver tan grave problema, se ejercito la vía expropiatoria ejidal y así, en un solemne acto agrario, el 5 de febrero de 1971, el Presidente de la República, Luis Gcheverría, entrega la -- indemnización correspondiente a los ejidatarios de San Rafael Cha-- mapa y 1,300 escrituras de propiedad a colonos que hasta ese momento eran poseedores ilegítimos de antiguas parcelas ejidales. Esa -- fecha es historica porque representa una nueva concepción de la --- realidad social. permitía, sin distorsionar los principios de la -- Reforma Agraria, dar solución a la satisfacción de urgencias y caren-- cias sociales que son, en ciertos casos, más trascendentales que -- ciertas formas jurídicas, rígidas y obsoletas, que frenan el progre-- so del desarrollo urbano.

Las expropiaciones, realizadas sobre los ejidos y bienes comu-- nales situados en la periferia del Distrito Federal, tiene como fi-- nalidad regularizar la tenencia de la tierra, introducir los servi-- cios públicos básicos y dar seguridad jurídica a los colonos que ha-- bían formado con grandes esfuerzos un patrimonio familiar pero con-- bases jurídicas falsas debido a las ventas fraudulentas de terrenos ejidales y comunales. La corrupción administrativa, la falta de in-- formación e ignorancia de las autoridades ejidales con respecto a -- la naturaleza jurídica de los bienes agrarios y el espíritu de los-- fraccionadores extranjeros, auspiciaron el tráfico y la ilegal espe-- culación de tierras de la Nación, como consecuencia del hambre de -- tierras, de la falta de una planeación demográfica y de una políti-- ca de desarrollo urbano.

En la resolución de esos problemas, se puso al descubierto--- una gran cantidad de irregularidades cometidas por funcionarios públicos y autoridades ejidales, quienes ilegalmente compraron o vendieron esas clases de tierras propiciando la formación de las compañías racionadoras, nueva versión de las existentes en la dictadura porfirista, así como la aparición de una nueva casta científica de mercaderes de la tierra: Los latifundistas urbanos." 7

7 Se consultó de Huitron H. Antonio; Ciudad Nezahualcóyotl; De La - Rosa Martín; Nezahualcóyotl un Fenómeno; Del Gobierno del Estado de México, La Revista de Plan Sagitario.

CAPITULO SEGUNDO.

ALGUNOS CONCEPTOS BASICOS.

1.- El Municipio.

2.- Regularización de la Tenencia de la Tierra.

3.- Título de Propiedad y Escritura Pública.

4.- Posesión de la Tierra.

5.- La Propiedad en Nezahualcoyotl.

I.- EL MUNICIPIO

Indicaremos a continuación los antecedentes del Municipio, -- Mexicano, el cual se encuentra plasmado en nuestra Carta Magna. --

El fenómeno apareció por primera vez en el derecho público -- de Roma. Explica Mommsen que al diseminarse por toda la península-Itálica la ciudadanía, perteneciente al principio exclusivamente a Roma, la comunidad del Estado empezó a estar constituida por cierto número de comunidades sometidas al régimen de ciudad; fue entonces cuando se presentó el problema de ordenar convenientemente las relaciones que deberían guardar entre sí la autonomía de la comunidad del Estado y de las particulares comunidades de ciudad. " lo cual dió origen - dice el mencionado autor - al nuevo derecho municipal esto es, al derecho de la ciudad dentro del Estado." ³

En los pueblos aborígenes que habitaron el territorio nacional principalmente el Azteca, y antes de la denominación española, se descubre el fenómeno municipal, Se afirma por los investigadores, - entre ellos Moisés Ochoa Campos, que el municipio pre-hispanico lo encontramos en los grupos familiares o Clanes, cuyos miembros explotaban la tierra en común. En otras palabras, dicho autor aduce, - con acopio de razones y datos, que el municipio primitivo era de carácter Agrario. ⁴

³ Mommsen Teodoro; citado por Tena Ramirez Felipe; D. Constitucio-
nal Mexicano. Ed. Porrúa, México, 1976. p. 152.

⁴ Ochoa Campos Moisés; citado por Burgoa Ignacio; D. Constitucio-
nal Mexicano. Ed. Porrúa, México, 1973. p. 969.

El primer municipio de carácter español de la nueva España, fue el que instaló Hernán Cortes en la población que fundó y que denominó la Villa Rica de Veracruz. El segundo municipio fundado por Cortes fue precisamente el de la Ciudad de México inmediatamente después de la toma de la grande y deslumbrada capital azteca de Tenochtitlan. A partir de la Constitución Federal de 1824 en que se creó el Estado Mexicano, el municipio no solo decayó políticamente hasta casi desaparecer, sino que en el ámbito de la normatividad Constitucional apenas se le mencionó por las leyes fundamentales y documentos jurídicos emanados de las corrientes Federalistas y Liberales. Por el contrario, en la Constitución Centralista de 1836 se instituyó una especie de municipalidad traducida en distritos y partidos en que dividió el territorio de los departamentos. A la cabeza de un distrito había un prefecto que nombraba el Gobernador departamental por 4 años y cuya designación confirmaba el Gobierno General, adoptándose el principio de reelegibilidad. La mencionada Constitución previó los Ayuntamientos en las capitales de los departamentos. La constitución de 1857 no hizo ninguna referencia al régimen municipal, salvo en lo concerniente al Distrito Federal y Territorios, por tanto, el auténtico régimen municipal fue francamente ignorado y los pueblos de los distintos Estados de la República eran gobernados por jefes políticos, prefectos y subprefectos que designaban sus respectivos gobernadores sin intervención popular alguna. La desaparición del municipio se prolongó durante el Gobierno que presidía el general Porfirio Díaz, hasta la promulgación de la constitución de 1917 que incluyó al municipio.¹⁰

¹⁰ Burgoa, Ignacio: D. Constitucional Mexicano; edit. Porrúa, 1970 p. 989 y siguientes.

El texto actual del artículo II5 de la Constitución en su--- parte relativa a la organización municipal dispone:

' Los Estados adoptarán, para su regimen interior, la forma de Gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su division territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

I. Cada Municipio será administrado por un ayuntamiento de elección popular directa y no habra ninguna autoridad intermedia entre--- éste y el Gobierno del Estado.

Los presidentes municipales, regidores y síndicos de los ayuntamientos, electos popularmente por elección directa, no podrán ser reelectos para el período inmediato. Las personas que por elección indirecta, o por nombramiento o designación de alguna autoridad, desempeñen las funciones propias de esos cargos, cualquiera que sea la denominación que se les dé, no podrán ser electas para el período inmediato. Todos los funcionarios antes mencionados, cuando tengan el carácter de propietarios, no podrán ser electos para el --- período inmediato con el carácter de suplentes, pero los que tengan el carácter de suplentes si podrán ser electos para el período inmediato como propietarios, a menos que hayan estado en ejercicio.

II. Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual -- se formará de las contribuciones que señalen las legislaturas de--- los Estados y que, en todo caso, serán las suficientes para atender a las necesidades municipales, y

III. Los Municipio serán investidos de personalidad jurídica para--- todos los efectos legales.

El Ejecutivo Federal y los Gobernadores de los Estados ten--- drán el mando de la fuerza pública en los Municipios donde residen habitual o transitoriamente.

IV. Los Estados y Municipios, en el ámbito de sus competencias, --- expedirán las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas -- que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el--- párrafo III del artículo 27 de esta Constitución en lo que se re--- fiere a los centros urbanos y de acuerdo con la ley federal de la materia.

V. Cuando 2 o más centros urbanos situados en territorios munici--- pales de dos ó más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad geográfica, la Federación, las entidades federati--- vas y los Municipios respectivos, en el ambito de sus competencias planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarro--- llo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

Como se puede apreciar la fracc. IV y V del artículo II5 -- contempla la situación urbana que llegase a darse en determinado -- tiempo.

De acuerdo a lo anterior pasaremos a dar el concepto de uni
cipio.

Para Manuel Ulloa Ortiz el municipio es una reunión natural-
de familias dentro de una porción geográfica determinada, para sa-
tisfacer adecuadamente el conjunto de necesidades que tocan, por-
la periferia, la esfera de la vida domestica que sin participar -
por ello de la intimidad del hogar son, sin embargo, una prolonga-
ción de este mismo lugar. ¹¹

Por su parte Guillermo Cabanellas nos dice que el Municipio-
es la primera o menor de las corporaciones de derecho público. In
tegrada por las autoridades (ayuntamientos) y habitantes de un tér-
mino jurisdiccional, constituida casi siempre por una población y-
cierto radio rural, con algunos poblados o casasa dispersas. ¹²

Concepto Sociológico y Concepto Jurídico del Municipio

Cuando se habla del municipio como fenómeno sociológico, se--
habla del municipio como entidad natural, espontanea, y que en su-
origen es anterior a cualquier organización o estructura municipal
libre o no. En el sentido jurídico la palabra municipal responde a
un concepto de orden político y administrativo.

Desde el punto de vista sociológico, Posada define al muni
pio como un nucleo social de vida humana total, determinado o defi-
nido naturalmente por las necesidades de la vecindad.

¹¹ Ulloa Ortiz Manuel; citado por Serra Rojas Andres: D. Administra-
tivo tomo I, Ed. porra, México, 1976. p. 564.

¹² Cabanellas Guillermo: Diccionario de D. usual. Ed. Heliasta, --
S. R. L. Buenos Aires, Argentina. 1971. Tomo II, p. 758

En cuanto entidad jurídica-política, dicho autor lo define como un organismo con sistema de funciones para los servicios, que se concretan y especifican, más o menos intensa y distintamente, en una estructura: Gobierno y administración municipales, desarrollados en un régimen jurídico y político más amplio: Regional (Estados Unionistas), o Nacional (Estados centralistas).¹³

Dado lo anterior, concluimos que el Municipio es una entidad o comunidad de personas que se agrupan para satisfacer sus necesidades originadas por ellas mismas, compuesto por las autoridades del Ayuntamiento, para la prestación de los servicios públicos correspondientes; y por los habitantes en una circunscripción territorial determinada.

El Municipio es la única forma de descentralización administrativa territorial o regional, de acuerdo al artículo 115 plasmado en nuestra Constitución. También coincide con la descentralización política por región.

¹³ Posada Adolfo: El Régimen Municipal de la Ciudad Moderna. Ed. Librería General de V.C., Madrid, 1956. P. 2.

2.- REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

La regularización de la Tenencia de la Tierra en Ciudad -----
 Nezahualcóyotl es un hecho hoy en día a través de Plan Sagitario;-
 iniciada con anterioridad por Fideicomiso. Por consiguiente es --
 menester dar el siguiente concepto que es el Tema Central de nues-
 tra Tesis y así tenemos que:

" La Regularización de la Tenencia de la Tierra es una acción -
 de orden público e interés social que partiendo del reconocimiento
 fáctico de los asentamientos humanos manifestados en un contexto -
 urbano e independientemente del origen de su formación, incorpora-
 a los tenedores precarios tanto a un orden jurídico vigente como a
 políticas de desarrollo urbano. "

Realizando una exégesis del concepto se desprenden las nocio-
 nes siguientes:

PRIMERO.- Regularización de la Tenencia de la Tierra - Regularizar,
 del latín regularis, significa ajustar a regla, hacer re-
 gular, e interesa en su proyección a la tenencia de la ti-
 erra en cuanto adquiere la especial característica de ajus-
 tar una situación fáctica a un régimen jurídico estableci-
 do, legitimando al poseedor mediante la expedición de un -
 título de propiedad. Al construirse sobre la base del ver-
 bo transitivo regularizar, en su acepción hacer regular --
 una cosa, permite la legitimación de un hecho que se gene-
 ra por la tenencia de un predio.

- SEGUNDO.- Catalogar a la regularización como una acción de orden público, implica el adscribir esta función a instituciones públicas, esto es, integrantes del sector estatal, y en tal, hacer prescindir de esta acción a organismos privados. La anterior aclaración es importante pues permite estructurar la obligatoriedad tanto del estado como del particular a incorporarse a los procesos de regularización .
- TERCERO.- Desde una perspectiva política, el dotar de seguridad jurídica e integrar a políticas de desarrollo urbano a los tenedores precarios de la tierra, posibilita el desarrollo de acciones paralelas que repercuten especialmente en beneficio de las clases de mayor debilidad económica, propiciándoles la formación de un ambiente social más adecuado a su desarrollo por lo que considero que es " una acción de interés social " .
- CUARTO.- La regularización parte del reconocimiento de un hecho, la existencia de un asentamiento humano y esta situación pretende adecuarla a cánones legales y urbanos, tratando de que la estructura normativa de la sociedad contemple al fenómeno en función a su asimilación y como medida preventiva que en lo futuro impida nuevos desarrollos anárquicos.
- QUINTO.- La regularización en la actualidad es una acción eminentemente urbana y responde a una nueva problemática cuyo origen es la expansión demográfica y el desarrollo económico de las regiones nacionales.

Esta concepción permitirá ubicar la acción de regularización -- desvinculándola de las políticas agrarias con las que en un momento dado pudiera ser identificada, manifestándola en un contexto urbano.

SEXTO.- La acción de regularizar se aplica a todo asentamiento humano irregular, independientemente de la causa que lo formó. Esto obviamente no implica la obligación del Estado de regularizar todos los asentamientos así caracterizados, sino que debe entenderse en función a que el Estado es la única entidad competente para resolver la irregularidad de la tierra, aplicando las medidas jurídicas que el caso específico amerite para solucionar los problemas planteados.

SEPTIMO.- La regularización pretende, como objeto final, incorporar los predios que integran los asentamientos humanos irregulares a un orden jurídico actual y operante, ya que la importancia económica y social del suelo urbano y urbanizable así lo exige, respondiendo en esta forma a los planteamientos de hecho que realizan el Estado - los grupos urbanos.

Por último, la regularización permite el desarrollo de políticas urbanísticas adecuadas. Lo anterior - dota a la regularización como requisito esencial para los Planes Nacionales, Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano.¹⁴

14 Gobierno del Estado de México: Revista de Plan Sagitario Páginas 6, 7 y 8.

3.- TITULO DE PROPIEDAD Y ESCRITURA PUBLICA.

Es fundamental dejar esclarecido que es titulo de propiedad y--
escritura pública.

Tenemos que título 'es la causa en cuya virtud poseemos alguna
cosa; y el instrumento con que se acredita nuestro derecho.'

"El título traslativo de dominio sirve para adquirir la propie-
dad de la cosa. También significa causa o razón de algún derecho o
de alguna pretensión; origen o fundamento de algún derecho o de al-
guna obligación; demostración auténtica del derecho que se tiene so-
bre algún bien. Documento que justifica los derechos de una persona
sobre algo.

Título primordial es el originario o primero por el cual se ha
adquirido la propiedad o posesión de alguna cosa o de un derecho. -
El diccionario de derecho privado, dice: del latín titulus, causa -
jurídica de alguna obligación o derecho, y, en sentido más restrin-
gido, el documento en que una u otro se contiene." 15

Para Guillermo Cabanellas, "título de propiedad es el documen-
to que acredita el dominio sobre alguna cosa." 16

El texto del artículo 781 del Código Civil del Estado de Méxi-
co y su correlativo del Distrito Federal, artículo 806 expresa en
su último párrafo y define lo que debe entenderse por título, como-
la causa generadora de la posesión.

15 Pallares Eduardo: Diccionario de D. Procesal Civil. Ed. Porrúa, -
México. 1975. p. 769.

16 Cabanellas Guillermo: Diccionario de D. usual. Ed. Heliasta S.R.L.
Buenos Aires, Argentina, 1971. tomo IV. p. 242.

Ahora bién el artículo 100 de la Ley Federal de Reforma Agraria, literalmente nos dice que "la Secretaria de la Reforma Agraria expedirá los certificados de derechos a solar que garantice la posesión, tanto a ejidatarios como a no ejidatarios, y cuando cumplan con todos los requisitos fijados en este capítulo se les expedirán los correspondientes títulos de propiedad; estos se inscribirán en el Registro Agrario Nacional y en el Registro público de la Propiedad de la entidad correspondiente."

El artículo 446 de la misma ley en sus fracciones IV, V, y VI, textualmente dice; deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:

IV.- Los certificados y títulos de derechos Agrarios.

V.- Los títulos primordiales de comunidades.

VI.- Los títulos de propiedad sobre solares de las zonas urbanas

Escritura en la acepción más comunmente conocida es "el documento o instrumento en que se hace constar una obligación, un convenio o alguna declaración, mediante la firma de los que en el acto intervienen. Denomínase escritura privada si en ella no interviene notario o persona que de él; y pública, si se otorga en presencia de éste y de los correspondientes testigos. Así puede decirse que la escritura es, en general, todo escrito o documento que se hace para que conste algún acto jurídico.¹⁷

¹⁷ Obispo Las Guilleras: Diccionario de Derecho usual. Ed. Heliasa S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1971. Tomo II, p. 96.

Nuestra Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo 60 textualmente dice: Para los efectos de esta Ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

I. El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al artículo 46 de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.

II. El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y se asiente en el libro autorizado.

El documento deberá llenar las formalidades que señala este capítulo, ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario; llevar el sello de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice con sus anexos.

El extracto hará mención del número de hojas de que se compone el documento, y relación completa de sus anexos y será firmado por los comparecientes y el notario.

La autorización definitiva y las anotaciones marginales se harán sólo en el libro de protocolo.

El artículo 62 de la misma Ley en su fracción III expresa; el notario redactará las escrituras en castellano y observará las reglas siguientes:

III. Consignará los antecedentes y certificará haber tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. Si se tratare de inmuebles, examinará el título o los títulos respectivos, relacionará cuando menos el último título de propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura, y citará los datos de su inscripción en el Registro público de la propiedad, o la razón por la cual no éste aún registrada.

En su artículo 79 la misma Ley expresa; para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el notario exigirá a la parte interesada el título o títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla.

Guillermo Cabanellas, nos dice que "escritura pública es el documento autorizado por notario u otro funcionario con atribuciones legales para dar fe de un acto o contrato jurídico.

En la escritura pública se expresará el lugar y fecha en que se otorga, las partes que intervienen o a que se refiere, al hecho del cual se deja constancia o las manifestaciones y cláusulas que los interesados formulen. Deberá ser firmada por las partes, por el funcionario autorizante y por los testigos que se requieran.

Toda escritura pública consta de las siguientes partes: Comparecencia, exposición, estipulación y otorgamiento." 13

Como se puede apreciar, desprendido de lo anterior, concluimos; que título de propiedad y escritura pública son sinónimos, es decir significan lo mismo pero en otras palabras; y esto es muy común, ya que diversos autores, así como las diversas leyes que indicamos con anterioridad, mencionan al título de propiedad y escritura pública.

Existe una excepción respecto a lo de título que contempla el Código Civil, definiéndolo como la causa generadora de la posesión, es decir, por ejemplo una venta con contrato de promesa de venta, una donación, una permuta e inclusive un recibo de pago; por lo consiguiente esto no acredita que sea una escritura pública o título de propiedad, es decir que es la causa generadora de la posesión, necesaria para prescribir un inmueble (en los términos del C. C.) y obtener título de propiedad como lo enuncian los artículos 932 y 933 del Código Civil en el Estado de México y sus correlativos en el Distrito Federal.

13 Cabanellas Guillermo: Diccionario de derecho usual. Ed. Heliasta - S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1971. Tomo II. p. 97.

4.- POSESION DE LA TIERRA.

Es de fundamental importancia destacar a la posesión, en virtud de que de esta, se han valido una infinidad de personas (sobre todo humildes), para lograr llegar a obtener un predio en el municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, ya sea de mala ó de buena fé; por lo consiguiente, en torno a esta se han dado una serie de diversas circunstancias que han complicado el problema de los bienes inmuebles en dicho municipio.

Iniciaremos con los antecedentes de la posesión en el Derecho Romano. Tenemos que posesión deriva de poseer, aunque para Paulo viene de sedes; la posesión revela la idea de una persona colocada en contacto material con una cosa, expresa el hecho de tenerla físicamente a su disposición. Exteriormente no se distingue el propietario del poseedor, ambos se sirven de la cosa, la tienen en su poder, sólo que uno tiene un título jurídico, el otro sólo tiene una relación de hecho; posee.

La posesión implica dos elementos, uno corporal -corpus-, el otro intencional, el animus -animus possidendi-. Tiene el corpus -- quien tiene la disposición del objeto; tiene el animus aquél que la trata como suya. Comunmente los dos elementos concurren en la persona del poseedor, aunque se puede poseer teniendo uno el animus y un tercero el corpus. El corpus sin el animus se encuentra principalmente en las personas alieni iuris que, incapaces de ser propietarias, no pueden tener con eficacia el animus possidendi.

La posesión es una presunción en favor de la propiedad, el

hecho de la posesión autoriza a presumir el derecho de propiedad; pero no deben confundirse posesión y propiedad, poseer es estar --- en contacto con una cosa material, ejercer sobre ella actos de dueño, comportarse para con ella como lo haría un propietario, pero -- esta manifestación exterior del derecho de propiedad no es el derecho de propiedad mismo; la posesión es un hecho, la propiedad es un derecho.

Podemos distinguir tres clases de posesión: a) una simple -- tenencia o detentación del objeto que no goza de la protección judicial, aluden a ella los textos designándola *possessio naturalis*, -- *possessio corpore*, o simplemente *detinere* o *tenere*. Esta posesión-- la tiene el arrendatario, el depositario, el comodatario, el usu--- fructuario. b) Un poder sobre la cosa, poder protegido por los interd^uctos, a la que se llama *possessio* o *possessio ad^uinterdicta*.--- c) Un señorío sobre la cosa, protegido por los interd^uctos, que por la usucapio podía alcanzar la propiedad, denominada *possessio civilis*; requiere justo título y buena fe.¹⁹

En el Código Civil de 1870, los preceptos respecto a dicha posesión se mantuvieron intactos en la revisión del de 1884, vinieron a sufrir cambios hasta 1928; sin embargo, se presentó un hecho curioso sobre el orden seguido por el legislador, ya que antepuso -- la posesión a la propiedad, teniendo en consideración que la posesión es un hecho y consistente en el apoderamiento de una cosa, a -- fin de aprovecharse para sí, pero como ese apoderamiento tiene consecuencias jurídicas, forzoso es reconocerle el carácter de hecho --

19 Bravo González A. y Bialostosky Sara : Compendio de Derecho Roma no. Ed. paz, México, 1975. p. 57 y 58.

jurídico y consecuentemente será necesario que el Derecho lo reconozca y lo reglamente, ya que finalmente llegará a ser un derecho.

El citado Código definió la posesión como la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos, o por otro en nuestro nombre, dando esto último como resultado el nacimiento de la posesión originaria y la posesión derivada, a la que posteriormente se le agregaron los elementos de "justo título", "buena fe" y "mala fe".²⁰

El artículo 14 Constitucional nos dice textualmente, que nadie podrá ser privada de la vida, la libertad, propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho. Así mismo el artículo 16 establece que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Nuestra Constitución contempla en sus artículos 14 y 16 a la posesión como garantía individual protegiéndola jurídicamente. Si tenemos la posesión originaria o derivada, el poseedor de inmediato alcanza la protección de nuestra Constitución, siempre y cuando tenga la Tenencia o el poder de hecho sobre la cosa.

²⁰ Macedo Pablo: El Código Civil de 1870. Ed. Porrúa, México. 1971. Pág. 30 y siguientes.

El Código Civil del Estado de México no define la posesión, -- sino al poseedor; pero al hacerlo nos da una idea para desprender -- de ella el concepto de posesión. Dice el artículo 765 "que es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo -- lo dispuesto en el artículo 768". Posee un derecho el que goza de -- el. El artículo 768 se refiere a la detentación subordinada.

Definición de la posesión en concordancia con el Código Civil-vigente.

Nos dice- Rojina Villegas- que la posesión es un poder físico-que ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su apro-chamiento total o parcial o para su custodia, como consecuencia del goce efectivo de un derecho real o personal, o de una situación con-traria a derecho.²¹

Existen dos clases de posesión que contempla el Código Civil -- del Estado de México, en su artículo 766, en concordancia con el -- artículo 791 del Distrito Federal: originaria y derivada, dicho artí-culo textualmente dice: Cuando en virtud de un acto jurídico el -- propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de -- retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, -- arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título aná-logo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título -- de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

21 Rojina Villegas Rafael: Bienes, derechos reales y sucesiones. -- Ed. Robredo, México. 1963. p. 209 y 214.

En cuanto a la buena fe, la define el artículo 781, en concordancia con el artículo 806 del D.F., y nos dice: Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. A continuación habla el precepto del poseedor de mala fe, a quién define como el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho, por último, define el mismo lo que debe entenderse por título; y que no es otra cosa que la causa generadora de la posesión.

Respecto a la adquisición de la posesión tres son los casos:--

1) Se adquiere normalmente la posesión cuando se reúnen en una sola--- persona el CORPUS y el ANIMUS; este caso es el de adquisición perfecta. Así por ejemplo, en los contratos traslativos de dominio; cuando se -- entrega la cosa al adquirente, tiene éste el CORPUS por la entrega; el ANIMUS nace en él por virtud de la traslación de la propiedad a su favor. 2) puede adquirirse la posesión por solo el ANIMUS . En el pro-
pio ejemplo del contrato traslativo de dominio, puede el adquirente, - adquirido ya el ANIMUS, dejar sin embargo la tenencia de la cosa al -- enajenante o a un tercero. 3) En el código actual puede adquirirse la posesión por el CORPUS, sin el animus domini. Todos los casos de posesión derivada producen la posesión sin el ANIMUS DOMINI. 22

En cuanto a la pérdida de la posesión, esta se pierde de -- acuerdo con el artículo 803 del Código Civil del Estado de México por:

² De Ibarrola Antonio; Cosas y sucesiones. Ed. Porrúa, México. 1972.-- pags. 134 y 135.

1) Por abandono. 2) Por cesión a título oneroso o gratuito. 3) Por la destrucción o pérdida de la cosa, o por quedar esta fuera del comercio. 4) Por resolución judicial. 5) Por despojo, si la posesión del despojado dura un año. 6) Por reivindicación del propietario. 7) Por expropiación por causa de utilidad pública.

El derecho a la posesión, es a través del título que da a la persona la facultad de ejercitar un poder de hecho sobre una cosa o el goce de algún derecho, como en los casos de como dato y arrendamiento. Ahora bien, el derecho a la posesión nace también, por la transmisión de la propiedad.

La ley reconoce el derecho en la posesión y tiende a protegerla a través de dos acciones reales que son: La acción plenaria de posesión o acción publiciana y la de los interdictos. La primera se encuentra plasmada en el artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de México, en concordancia con el artículo 9 del Distrito Federal, que a la letra dice: Al adquirente con justo título y de buena fe le compete la acción para que, aún cuando no haya prescrito, le restituya la cosa con sus frutos y accesiones en los términos del artículo 477, o el poseedor de mala fe o el que teniendo título de igual calidad ha poseído por menos tiempo que el actor. No procede esta acción en los casos en que ambas posesiones fuesen dudosas o el demandado tuviere su título registrado y el actor no, así como contra el legítimo dueño. Esta acción protege a la posesión que se tiene definitiva, en calidad de poseedor originario, después de un año de haber ocurrido el despojo. (reivindicación).

Ahora bien la de los interdictos son acciones posesorias provisionales que tienen por objeto proteger la posesión interina (originaria o derivada), de los bienes inmuebles o de los derechos reales constituidos sobre los mismos. Se toma en cuenta el hecho mismo de la posesión en un momento dado. Los interdictos son:

Interdicto de mantener la posesión (perturbación).

Interdicto de recuperar la posesión (despojo).

Interdicto de obra nueva (daños causados por obra nueva).

Interdicto de obra peligrosa (caída de un árbol, ruinas). ²³

23 Rojina Villegas Rafael: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. -- Ed. Robredo, México. 1963. Pág. 250 y 251.

Es bien sabido en Ciudad Nezahualcóyotl, que en un tiempo, con anterioridad; se formaron incontables comités (de todos una mínima parte subsiste a la fecha), los cuales por diversos motivos dieron posesión a un sin número de gentes, lógicamente que actuaron de mala fé y aumentaron el problema persistente en ese tiempo, inclusive dichas personas tomaron posesión por virtud de los contratos de promesa de venta, extendidos por Juan de Gante Olivar y Moreno Franco, específicamente, siendo objeto de fraude por parte de estos señores y quizá de muchos otros más, dobles ventas por parte de fraccionadores por diversas circunstancias, esto me consta, toda vez que el suscrito laboro en Plan Sagitario. El Gobierno del Estado de México por conducto de esta institución vendió los terrenos en mensualidades y al contado a un precio económico. Así mismo como fideicomiso con anterioridad a esta Institución, obviamente que como apoderados.

No obstante lo anterior, varios comités se valieron de esto, -- para seguir extendiendo contratos a nombre de los defraudadores y tales compradores (afiliados al comité) tomaban posesión de los respectivos inmuebles, para prescribirlos con posterioridad en un juicio de usucapión; (si no era apoderado el Gobierno del Estado de México) o en su caso recurrir a una compra venta con Plan Sagitario, en general, en el municipio tomaron posesión todas las personas, por la posesión dada por el propio fraccionador al comprador, en virtud de un contrato de promesa venta; por invasión por parte de personas sin ningún título sin percatarse que el propietario fuera o no fraccionador. Esto en todas las colonias del municipio que en total suman - 55.

5.- LA PROPIEDAD EN NEZAHUALCOYOTL.

Partiremos de lo que era la propiedad en la época romana y tenemos que el derecho de propiedad era áquel en virtud del cual todas las ventajas que procuraba una cosa eran atribuídas normalmente a su titular. Los romanos no la definieron, para ellos la propiedad fue el derecho real por excelencia, confundiéndola con el objeto. Los beneficios que el derecho de propiedad otorga a su titular son: a) el ius utendi o usus, el derecho a servirse de la cosa. b) El ius fruendi o fructus, derecho a percibir sus productos o frutos. c) El ius abutendi o abusus, que es el derecho de disposición más completo, pues por este, el propietario puede consumir el objeto y enajenarlo. 24

Actualmente, nuestro derecho positivo mexicano, en su artículo 805 del Código Civil del Estado de México, en concordancia con el artículo 830 del Distrito Federal preceptúa que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes. Esto implica, que el propietario puede poseer la cosa, usarla o gozarla, disponer y servirse de ella, enajenarla, destruirla etc. según su voluntad. Trae consigo así mismo, las limitaciones y modalidades que le impongan las leyes, es decir como es el caso de la expropiación, que será por causa de utilidad pública y mediante indemnización como lo establece el artículo 27 Constitucional.

24 Bravo González A. y Bialostosky Sara : Compendio de Derecho Romano Ed. Pax. México, 1975. p. 60

El título cuarto, capítulo primero de los Códigos Civiles del Estado de México y del Distrito Federal, ampliamente enuncian todo y cada uno de los elementos que integran el derecho de propiedad; por lo consiguiente no es necesario transcribirlos, sino que basta con lo escrito anteriormente.

"Según la teoría jus naturalista tradicional, el derecho de propiedad justifica el poder exclusivo de disposición del propietario sobre la cosa poseída (utilización, gasto, enajenación, venta, donación, herencia) el derecho a los frutos de ésta, a su utilización con fines de lucro dentro del marco del proceso económico-social y a la restitución en caso de sustracción contraria al derecho.

En el fin del derecho de propiedad se encuentra su justificación porque el aparece, en primer plano, el objeto social.

La propiedad privada es la prolongación de la persona individual en el mundo material, orientada a la satisfacción de los cometidos que exigen sus fines existenciales. Atendiendo a las funciones sociales de la propiedad privada debe concluirse que ésta fomenta y protege el orden natural de la sociedad y del estado. Este por estar al servicio de la persona humana, es en esencia un orden de libertad."²⁵

Para Rojina Villegas, "la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto positivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto."²⁶

25 González Hinojosa Manuel: Diario Excelsior del mes de febrero de 1961.

26 Rojina Villegas Rafael: Bienes, afechos reales y sucesiones. Ed. Robredo, México, 1963. p. 79.

En cuanto a los medios de adquirir la propiedad encontramos-- que pueden clasificarse en forma general, en:

- 1) Adquisiciones a título universal y a título particular.
- 2) Adquisiciones primitivas y derivadas.
- 3) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

En las adquisiciones a título universal, se transfiere el -- patrimonio, como universalidad jurídica, o sea como conjunto de dere-- chos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo; como en el -- caso de la herencia. Y a título particular, es el contrato y el legado. Las adquisiciones primitivas son aquellas en la cual la cosa no ha es-- tado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquiren-- te de la misma no la recibe de un titular anterior, sino que ha permane-- cido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma. En cambio las -- formas derivadas de transmisión de dominio, supone una transmisión de -- un patrimonio a otro. La cosa ha tenido dueño y ha estado en el patri-- monio de una persona, que la transmite a otra, por lo cual se llama ad-- quisición derivada. Estas formas derivadas de transm. tir el dominio son las que tienen mayor trascendencia jurídica y son : El contrato, la --- herencia, la prescripción, la adjudicación; son formas, que implican -- siempre que pasa un bien de un patrimonio a otro. La adquisición a títu-- oneroso se da cuando el adquirente paga un cierto valor en dinero, bie-- nes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos -- la permuta y la compraventa. Y a título gratuito, el adquirente recibe-- un bien sin tener que cubrir una contraprestación, ejemplo de esto es -- la donación. 27

27 Rojina Villegas Rafael. Bienes, derechos reales y sucesiones. Ed. --- Robredo, México. 1963. pag. 47 y siguientes.

La propiedad existente en Ciudad Nezahualcóyotl es actualmente, de bienes inmuebles de propiedad privada; y las tierras que fueron originalmente del dominio de los indígenas o núcleos de población, y de la Nación, por diversos decretos y actos expedidos por el Gobierno Federal, fueron transmitidos a los distintos particulares quienes se encargaron de fraccionar el municipio citado, para dar lugar a una propiedad sujeta al régimen de Derecho Civil.

Nuestra Constitución en su artículo 27, estableció las tres formas legales de tenencia de la tierra: Comunal, Ejidal y Privada. Considerando que en Nezahualcóyotl se dieron estas tres formas; mencionaremos los antecedentes de las mismas.

Los datos más antiguos que se conocen con respecto a las tierras pertenecientes al pueblo de Chimalhuacán, consisten en unos títulos traducidos del náhuatl en los cuales se justifica que en el año de 1570 fueron dadas al pueblo de Chimalhuacán, sus barrios y pueblos-- sujetos a él: cuatro caballerías de tierra. Posteriormente en el año de 1709 le fueron otorgados cinco caballerías más. Los barrios principales de que se componía Santa María Chimalhuacán, ribereño al gran lago salobre, eran San Juan Xochitenco, Xochiaca, San Lorenzo, San Agustín, Santa María Nativitas y Pantitlán. 28

El 30 de julio de 1856 se expidió el reglamento de la Ley de Desamortización cuyos 32 artículos especificaban más el procedimiento a seguir en las adjudicaciones o remates; pero para nosotros este regla--

28 Huitron H. Antonio; Cd Nezahualcóyotl. Gobierno del Edo. de México. - 1975. pag. 52 y 53.

mento tiene un especial interés, porque en su artículo 2.º claramente se incluyó dentro de las corporaciones a las comunidades y parcialidades indígenas, con las graves consecuencias que esto provocó haciendo que estas instituciones perdieran su personalidad, sus derechos y, en consecuencia, sus tierras. Como consecuencia de este Reglamento se dictaron una serie de disposiciones para que las tierras salieran de la propiedad de las comunidades y se repartieran a título particular entre los vecinos de las mismas. En este sentido podemos anotar las siguientes: Resolución del 17 de septiembre de 1856 dirigida al pueblo de Lapidaria, la Circular del 5 de septiembre de 1859 mediante la cual se ordenó que se repartan entre los indígenas los terrenos y los ganados de comunidad o cofradía, reduciéndolos a propiedad particular; Resolución del 14 de octubre de 1862 en relación con los vecinos de Chimalhuacán.²⁹ Como las tierras pertenecientes a Chimalhuacán fueron objeto de despojo e invasión por parte de las haciendas de Cortitlán y Huatongo, el Gobierno Federal por medio de una providencia de la Secretaría de Hacienda, de fecha 14 de octubre de 1862, declaró por resolución del Presidente Constitucional, Benito Juárez, que los terrenos de la Municipalidad de Chimalhuacán no estaban comprendidos en la Ley del 25 de junio de 1856 (Ley llamada de desamortización de bienes de manos muertas, que desamortizó sin proponerselo directamente los bienes comunales, llamados también de repartimiento) ordenándose en esa resolución el respeto a la posesión y propiedad de las tierras pertenecientes a los vecinos de Chimalhuacán. Para tal efecto, se hizo la adjudicación de las tierras a los vecinos y se les dieron los títulos correspondien-

²⁹ Chávez Palom Martha, El derecho agrario en México. Ed. Porrúa, México, 1977. p. 251 y 252.

tes (llamados "títulos de común repartimiento"). Chimalhuacán con posterioridad fue objeto de despojo de sus tierras por parte de las grandes haciendas y poderosos terratenientes.

Con el triunfo de la Revolución Mexicana de 1917, Chimalhuacán solicitó de las autoridades agrarias la restitución de tierras que les habían sido usurpadas, pero como quiera que, durante la tramitación de ese expediente, no se justificara la reivindicación solicitada, el asunto fue resuelto por la vía dotatoria, ordenándose en la resolución presidencial de fecha 28 de abril de 1927, se dotara al referido pueblo y sus barrios, 1,106 hectáreas, 60 áreas de tierras que se tomarían de la hacienda de Coxtitlan. Esta resolución, negó la restitución de tierras y acordó dotar de tierras al poblado por la vía ejidal. En el considerando sexto de esa propia resolución, se expresaba: SEXTO.-Esta resolución debe considerarse título comunal, para el efecto de amparar y defender la extensión total de los terrenos, que la misma resolución comprende. Muchos problemas se hubieran evitado, de haberse comprendido la significación y alcance jurídico de este considerando.³⁰

En 28 de diciembre de 1920 nació la Ley de Ejidos que fue la primera Ley reglamentaria de la del 6 de enero de 1915 y del artículo 27 Constitucional. Declaró que los únicos núcleos de población con derecho recibir ejidos por dotación o restitución, sería: Los pueblos, rancherías, congregaciones y comunidades, siguiendo así en parte la letra del artículo 27 Constitucional. Dicha ley en su artículo 13 estableció que la tierra dotada a los pueblos se denominara ejido.³¹

30 Huítron H. Antonio; Ciudad Nezahualcóyotl, gobierno del Estado de México. 1975. p. 54.

31 Rendileta y Ruiz Lucio; El problema agrario de México. Ed. Porrúa, México. 1977. p. 203.

Chimalhuacán, solicito nuevamente ampliación de ejidos por dos ocasiones más, en virtud de que las tierras que tenían eran insuficientes para satisfacer sus necesidades económicas. En diciembre de 1963, el poblado de Chimalhuacán inicia una acción agraria, "La de reconocimiento y Titulación, fundada en el famoso considerando Sexto de la resolución presidencial del 28 de abril de 1927, que acabamos de enunciar". Pero afortunadamente no llegó al estado de dictarse resolución presidencial, pero sí, a la elaboración del dictamen del Cuerpo Consultivo Agrario en donde se declara "con capacidad al núcleo de población Santa María Chimalhuacán para obtener el reconocimiento y latitulación de los bienes comunales, fundado en el considerando señalado". El presidente Luis Echeverría entendiendo el problema crea el FIDEICOMISO CIUDAD NEZAHUALCOYOTL en 1973. aún cuando se tenía dispuesto proceder a la expropiación para resolver el problema de la tenencia de la tierra en dicho lugar. 32

De acuerdo a lo anterior y en virtud de la acción ejercitada en diciembre de 1963, respecto a los derechos que tenía el poblado de Chimalhuacán, al crearse Fideicomiso, se puso a disposición del Comité Técnico de distribución de fondos, (con posterioridad); la cantidad de cincuenta millones de pesos, para obras de beneficio colectivo y de interés social en ese lugar.

Respecto a la zona ejidal, tenemos que "las 246 hectáreas que dentro del Distrito de Tezcoco y por dotación pertenecían al poblado de San Lorenzo Xicoténcatl (ubicadas en el sur, colindando con el Distrito Federal) fueron permutados, al amparo del Código Agrario por --

32 Huitron H. Antonio; Cd. Nezahualcóyotl. Gobierno del Edo. de México 1975. p. 55

los terrenos que formaban los ranchos de Santa Rita y San Isidro ubicados en el Municipio de Almoloya, Estado de Hidalgo, con superficies de 165 y 123 hectáreas respectivamente, propiedad que era de un fraccionador, para que después éste, destinara las tierras de San Lorenzo Xicoténcatl a fraccionar y vender en lotes a los particulares.

Y por último la zona cuarta, parte norte de Ciudad Nezahualcóyotl, abarca terrenos que formaron la Hacienda Santa Ana de Aragón, propiedad que era del señor Remigio Noriega Lazo y cuya sucesión testamentaria transmitió la propiedad en fracciones a distintos particulares.³³ Sin embargo, los mismos terrenos fueron expropiados por el Gobierno Federal y dados en dotación a ejidatarios en el año de 1952. Pero como esta zona fue invadida por un sin número de personas, el Gobierno Federal procedió a expropiar esta, para que por conducto de los organismos competentes para ello, procediera de inmediato a titular -- los predios invadidos. Esta zona es conocida como Ciudad Lago (colindando con el Distrito Federal).

³³Gobierno del Estado de México: Revista de Plan Sagitario p. 14.

CAPITULO TERCERO

REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

- 1.- LOS FRACCIONADORES PARTICULARES.
- 2.- EL FIDEICOMISO DE CIUDAD NEZAHUALCOYOTL.
- 3.- EL PLAN SAGITARIO.
- 4.- AURIS Y PRIZO
- 5.- EL PROCEDIMIENTO ECONOMICO COACTIVO.
- 6.- LA EXPROPIACION.

La regularización de la tenencia de la tierra en Ciudad -
Nezahualcoyotl comprendía tres principales aspectos:

1.- La propiedad y posesión jurídicamente protegidas por-
escritura pública.

2.- Posesión de buena fé fundada en documentos privados,
en virtud de no haberse cubierto a los propietarios originales el precio
total de la compraventa; en este supuesto, la función de Fideicomiso y -
Plan Sagitario consiste en dar facilidades a los colonos para la liqui--
dación del valor de sus predios, de tal forma que obtengan las escritu--
ras que den seguridad jurídica a sus titulares.

3.- Posesión de mala fé o ilegal de predios. Para este -
supuesto el Plan Sagitario contempla la posibilidad de legitimar la pose-
sión mediante la venta del predio a su ocupante; para el caso de que la-
ocupación se realice sobre un lote cuyo adquirente ha cumplido la obli-
gación de pago, con la demanda de rescisión de la relación contractual y
la sentencia ejecutoriada, se legitima la posesión del ocupante mediante
la celebración del contrato de compraventa respectivo; cuando la ocupa--
ción se realiza sobre un terreno cuyo titular contractual lo reclama, --
Fideicomiso y Plan Sagitario realizan actividades de conciliación de in-
tereses, tendientes a obtener la desocupación voluntaria del inmueble o-
su cesión onerosa a favor del ocupante, (esto rara vez se llegaba a rea-
lizar).

1.- LOS FRACCIONADOS PARTICULARES.

" Las facultades otorgadas a los organismos oficiales para la venta y arrendamiento de esas tierras nacionales, propiciaron el tráfico y la especulación ilegal de esos terrenos. En el período que corresponde a los años de 1940 a 1955, da comienzo en esa zona, una etapa confusa y desordenada en materia de tenencia de la tierra, motivada fundamentalmente por la ambición y enriquecimiento ilegítimo de los especuladores que ofrecían, en forma engañosa, a las clases proletarias provenientes del campo y de la ciudad de México, vivienda barata y terrenos en venta fáciles. Esas disposiciones del Gobierno Federal, impregnadas en principio con un alto sentido social, se vieron desvirtuadas en sus fines, tanto por una burocracia irresponsable, como por la ambición monopolizadora de los acaparadores de esas tierras, ocasionando el inicio de la especulación inmobiliaria y la irregularidad de la propiedad en esa zona.

Desde entonces, los terrenos del ex-vaso del Lago de Texcoco iban a encontrarse divididos en seis zonas: la I, II, III y IV comprendidas en los territorios que corresponderían más tarde al Municipio de Nezahualcóyotl; la V y la parte de la VI localizadas dentro del Municipio de Ecatepec de Morelos. Ya en el año de 1953, se proyectaba crear una zona suburbana del Lago de Texcoco, sujeta a un plan de urbanización de tipo popular con vistas a resolver el problema de la habitación de ese tipo en la ciudad de México.

Aquellas tierras pertenecientes a la Nación, de la zona del -- Vaso del Lago de Texcoco, fueron adquiridos por particulares, nacio-- nales y extranjeros, ya por compra que hicieron regular o irregular-- mente a las De--pendencias Federales, ya por ocupación ilegítima o -- bien por torcidos procedimientos judiciales. En esta forma, miles -- de hectáreas se fueron concentrando en unas cuantas personas. Apare-- ció así, una nueva fuente de riqueza que provocó la ambición de espe-- cularadores y fraccionadores.

El fraccionamiento de terrenos y la venta de lotes para habita-- ción constituye en el México moderno una gran fuente de riqueza, -- lícita en ocasiones e ilícita, muchas otras veces. En el sistema -- capitalista en el cual estamos nosotros, el fraccionamiento y la -- venta de terrenos representa uno de los negocios que más rendimien-- tos dejan a los ricos empresarios. Saben estos negociantes que el -- precio de la tierra y todo aquello relacionado con la propiedad --- inmobiliaria no se devalúa con el tiempo, ni baja de precio, sino -- por el contrario, aumenta su valor cada día. La mejor inversión --- que un empresario o capitalista pueda realizar en nuestro país, es nada menos que invertir su capital en el fraccionamiento y la lãti-- ficación de la propiedad inmueble. Para el fraccionador la tierra -- es una mercancía, para el pobre es su vida misma, su patrimonio.

Negocio sucio el de los traficantes de terrenos. Se obligan -- con los compradores y las autoridades que conceden las autorizacio-- nes a otorgar los servicios pãblicos más indispensables: agua, al-- cantarillado, pavimentación, espacios verdes, etc.; pero tales pro-- mesas se convierten, pasando el tiempo en falsos ofrecimientos. ---

Obligaciones incumplidas que se traducen a su vez en nuevo negocio. -- ES práctica conocida, como multitud de fraccionadores, una vez que -- han alcanzado enormes fortunas, dejan y abandonan esos fracciona-- mientos o se valen mañosamente de medios jurídicos, para que sea el Municipio o el Estado el que administre o se haga cargo del fraccio-- namiento.

A los especuladores preocupa obtener a cualquier precio la ---- autorización legal de las autoridades correspondientes para fraccio-- nar. Los medios de que se valen son múltiples. Desde la corrupción -- administrativa, al ofrecimiento de grandes sumas de dinero o bien -- haciendo partícipes a los funcionarios en los beneficios de la empre-- sa. La corrupción administrativa en este aspecto, ha sido una prácti-- ca sistemática seguida por funcionarios de "segunda" que coludidos -- con los especuladores a espaldas o con engaño a la primera autoridad estatal, conceden tales autorizaciones sin satisfacer los requisitos que las leyes ordenan. Las compañías fraccionadoras para la mejor -- especulación de las tierras se constituyen en sociedades anónimas. -- Como se sabe, la sociedad anónima es una de las más claras manifesta-- ciones del sistema capitalista en el mundo comercial, estas socieda-- des agrupan a personas que constituidas en grandes empresas, apor-- tan un capital para inversiones de tipo especulativo o mercantil. -- Las sociedades anónimas tienen la particularidad de proteger el capi-- tal extranjero y de hacer intervenir a interpósitas personas para -- que se ignore el nombre de los verdaderos inversionistas. De aquí -- por qué, en estas compañías fraccionadoras constituidas en socie-- dades anónimas, aparezcan los apellidos de ricos extranjeros, princi-- pales adquirentes de esas tierras, como los de: Ekstein, Slotnik --

Abeszyc, Kanner Gruss, Bajananskaya de Dumont, Galevicz ynull, -----
 Oberwager, Bleiweiss, Tiaendler, Eblinger, Seifzer, Holzer Spira, -
 Drauthamer, Medringer, Faure Conetant, Salamanowist, Sterov, Schon--
 berg, y tantos otros.

Los fraccionadores, principalmente en la zona que nos ocupa, -- violaron sistemáticamente la Ley de Fraccionamientos, entonces en -- vigor. En efecto, los principales fraccionamientos que se convirtie-- ron en " colonias del Vaso del Lago de Texcoco " se encontraban suje-- tos a la Ley de Fraccionamientos vigente en aquella época en donde -- se sancionaba con fuertes penas pecuniarias y hasta la cancelación -- de la autorización relativa, cuando no se satisfacían los requisitos de la Ley, que eran fundamentalmente la prestación de los servicios públicos básicos. Así por ejemplo, la Ley de Fraccionamientos despo-- ña y aún ordena, ceder superficies destinadas a espacios verdes y -- servicios públicos; realizar las obras de urbanización que deberán -- ser ejecutadas por el fraccionador, dentro de los plazos que sena-- len la Dirección de Obras Públicas del Estado, obras que será necesa-- rio ejecutar para obtener la autorización correspondiente; la obliga-- ción de construir una escuela primaria, si el fraccionamiento tiene -- menos de 120 lotes vendibles, esa obligación se sustituye por la a-- or-- tación de la cantidad de \$ 250.00 por cada lote vendible, la cual se -- destinará a la construcción de escuelas; entre otras obligaciones se -- encuentran las de cubrir al Gobierno del Estado, por cada metro de -- área vendible, una cantidad en efectivo que varía de \$ 3.50, \$ 2.00 -- y \$ 1.00 por metro cuadrado. Estos y otros muchos requisitos estable-- cieron las Leyes de Fraccionamientos del Estado de México.

Ahora bien, si las Leyes relativas ordenan a los fraccionadores el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se contenían en los ordenamientos jurídicos, entonces vigentes, se pregunta: ¿Cómo es posible que proliferaran entre los años de 1949 a 1960, una gran cantidad de fraccionamientos que operaron sin cubrir los servicios públicos más indispensables? ¿Cómo se explica la pasividad de las autoridades al permitir la existencia de esos fraccionamientos irregulares que en forma fraudulenta engañaban a las clases populares que pretendían adquirir un lote de terreno? La contestación es obvia. Funcionarios inmorales coludidos con los fraccionadores, propician, on indudablemente, ese estado anárquico y desordenado. Quién revisa los antecedentes sobre las autorizaciones otorgadas a los fraccionadores se encuentra con sorpresa que en ellas intervenían diferentes organismos y hasta representantes personales del Gobierno del Estado para concederlas. Así aparece que, durante el período de Gobierno correspondiente a los años de 1951 y 1957, se otorgan las autorizaciones más numerosas y se hace intervenir a varios organismos estatales principalmente el famoso comité de fraccionamientos urbanos del Distrito de Texcoco, quien concedió las autorizaciones más importantes y más numerosas de fraccionamientos, como por ejemplo, la Colonia Aurora, en diversas fracciones), hoy Benito Juárez, que comprendía cerca de 4 millones de m² y la Colonia el Sol, de 2 millones de m².

Verdaderos latifundios urbanos en poder, algunas veces, de políticos vendibles y voraces extranjeros.

Aquellas tierras, inhóspitas e insalubres, provocaron la ambición de especuladores y fraccionadores, quienes convertidos en latifundistas urbanos, generaron un problema social de grave magnitud en Ciudad Nezahualcóyotl. La intranquilidad social y la inseguridad jurídica en que vivían los colonos, pertenecientes en su mayoría a una clase social de bajos ingresos, producían el desorden, el caos, y la anarquía en el desarrollo de lo que pudiera llamarse, proceso urbano. Injusticias procedimientos ilícitos, corrupción administrativa, fraudes, ventas ilegales e invasiones masivas de terreno. La falsa promesa de servicios públicos, siempre incumplidas. De todo se valieron los fraccionadores para engendrar la confusión y la inseguridad en el sistema de tenencia de la tierra.

Se requería la acción definitiva del estado y el enfrentamiento enérgico y decisivo para la solución de este problema social. Regularizar la tenencia de la tierra; incorporar las áreas regularizadas al fondo legal de la ciudad; suscribir las escrituras públicas y títulos de propiedad a los particulares. De esta suerte, regularizada la propiedad, el colono tendría un título de propiedad que constituyera la base del patrimonio familiar a que tenía derecho.³⁴

34 Huitron H. Antonio, op. cit. Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México 1975. Pags. 60 y Sigs. y 123.

No obstante lo anterior en Cd. Nezahualcóyotl, los fraccionadores titulaban a los colonos o personas a las cuales se les había --- vendido los predios; esto es:

La persona interesada en la compra del lote, se enteraba de la venta, por lo consiguiente procedía a contratar con el fraccionador mediante un contrato de promesa de venta, antes ya le habían enseñado varios lotes de los cuales uno fue el indicado para contratar. En este se consignaban quien vendía a quien, el clausulado; en el cual constaban las medidas y colindancias del lote, la forma de pago, la rescisión por falta de pago etc. etc., Al firmar el contrato de inmediato lo ponían en posesión del predio, con posterioridad, mes a mes liquidaba la cantidad estipulada en el contrato hasta liquidar integralmente el lote de terreno. por lo consiguiente el fraccionador procedía a elaborarle una carta dirigida al respectivo Notario, para -- que así este elaborara la escritura pública en favor de la persona interesada. De estos casos de los cuales yo me percate fueron de los fraccionadores; Luis S. Rojas, de la Col. Ampliación Villada Oriente, y Villada Oriente, Juárez Pantitlán, Santa Martha y Atlacomulco; --- Eloisa Gomez de Valdez de Ampliación Villada S/44 y S/43; Antonio - Castillo de la Col. Agua Azul; Fraccionamientos Populares S.A. representado por el Ing. Javier Cemaj, respecto de la Colonia Loma Bonita; y de otros más, pero muy pocos fueron los que llegaron a escriturar con los fraccionadores indicados. Esto es, ya estaba inminente la -- huelga de pagos, y por lo tanto se suspendió este procedimiento, para que después los fraccionadores entregaran las carteras de crédito a fideicomiso en un principio y con posterioridad a plan sagitario, --

organismo del gobierno del Estado de México.

Ahora bien, cabe destacar en esto, que se dieron muchas inva-
siones de terrenos de los cuales los fraccionadores intentaban --
venderlos a los poseedores de estos, pocas veces se prestaban a --
contratar, por lo cual se llegó al caos y tuvo que intervenir el-
Gobierno para la solución del problema persistente.

Asimismo es de mencionar que los fraccionadores extendían --
las escrituras por conducto de los respectivos notarios, a las --
personas que adquirirían los lotes de contado en las diversas colo-
nias del Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl.

PRINCIPALES AUTORIZACIONES CONCEDIDAS POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE
MEXICO A LOS FRACCIONADORES DURANTE LOS AÑOS DE 1949-1970 EN LA ZONA
DEL VASO DEL LAGO DE TEXCOCO.

Fraccionamientos y Colonias.	Fecha de autorización.	Organismo que concedió la autorización.	Superficie.
ESTADO DE MEXICO.	2 de Abril de 1949	Junta Regional de Planificación y Zonificación.	149 Hectáreas.
EVOLUCION Grupo "A" y la PERLA	18 de Abril de 1949	Junta Regional de Planificación y Zonificación.	808,556.18 Mts. ²
GENERAL JOSE VICENTE VILLADA.	18 de Abril de 1949	Junta Regional de Planificación y Zonificación.	
ROMERO.	12 de Mayo de 1949	Junta Regional de Planificación y Zonificación.	343,780.00 Mts. ²
MEXICO (Sección Segunda) y AMPLIACION COLONIA ROMERO (Sección LAS FUENTES.)	14 de Octubre de 1954	Comité de Fraccionamientos - Urbanos del Distrito de --- Texcoco.	864,610.80 Mts. ²
FORVENIR Y PAVON.	14 de Octubre de 1954 15 de Octubre de 1954	Comité de Fraccionamientos - Urbanos del Distrito de --- Texcoco.	166,902.00 Mts. ² 212,140.00 Mts. ²
FRACCIONAMIENTO COLONIA AGUA AZUL (Secciones "A" y "B").	25 de Octubre de 1954	Comité de Fraccionamientos - Urbanos del Distrito de --- Texcoco.	
GENERAL JOSE VICENTE VILLADA (Sección LAS AGUILAS.	19 de Marzo de 1955 2 de Junio de 1955	Comité de Fraccionamientos - Urbanos del Distrito de --- Texcoco.	
GENERAL JOSE VICENTE VILLADA (Sección LAS AGUILAS) Ampliación LAS AGUILAS.	12 de Septiembre de 1955	Comité de Fraccionamientos - Urbanos del Distrito de --- Texcoco.	
TANULIPAS (Sección VIRGENCITAS)	Octubre de 1955	Comité Estatal de Fomento -- para las Comunicaciones y -- Obras Públicas.	400,000.00 Mts. ²

Fraccionamientos y Colonias.	Fecha de Autorización.	Organismo que concedió la autorización.	Superficie.
TAMAU-LIPAS.(Sección LAS FLORES)	Octubre de 1955	Comité Estatal de Fomento para las comunicaciones y Obras Públicas.	190,337.55 Mts. ²
AURORA (Sección ORIENTE)	28 de Agosto de 1956	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de -- Texcoco.	3,074,626.20 Mts. ²
EVOLUCION	17 de Enero de 1957	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de -- Texcoco.	33,024.48 Mts. ²
AURORA (Sección ROMERO)	9 de Febrero de 1957	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de -- Texcoco.	3,074,626.20 Mts. ²
AURORA Fraccionamiento AURORA	9 de Febrero de 1957 23 de Febrero de 1957	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de -- Texcoco.	3,074,656.20 Mts. ²
MEXICO (Tercera Sección LAS PALMAS	15 de Abril de 1957		144,417.21 Mts. ²
MEXICO (Tercera Sección LAS PALMAS	15 de Abril de 1957	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de -- Texcoco.	31,456.59 Mts. ²
AGUA AZUL (Sección FLORES)	19 de Agosto de 1957	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de -- Texcoco.	293,344.42 Mts. ²
AFILIACION DE LA COLONIA GENERAL JOSE ACEBATE VILLADA.	28 de Mayo de 1958	Junta Regional de Planificación y Zonificación.	5,092.60 Mts. ²
METROPOLITANA	21 de Noviembre de 1959 11 de Mayo de 1963	Gobierno del Estado	285 Hectáreas.
ROSELO Y JUAREZ PARTITLAN	25 de Noviembre de 1959 28 de Noviembre de 1963	Gobierno del Estado.	51,354.60 Mts. ²
MINIPALMAS (Sección Central)	19 de Diciembre de 1960	Dirección de Colonización del Gobierno del Estado.	

Fraccionamiento y Colonias.	Fecha de autorización.	Organismo que concedió la autorización.	Superficie.
AURORA Fraccionamiento AURORA	24 de Julio de 1961	Gobierno del Estado	25 Hectáreas.
ESPERANZA (Sección ESPERANZA.	4 de Enero de 1962	Gobierno del Estado.	
REFORMA	9 de Noviembre de 1962	Gobierno del Estado	2.323,920.73 Mts. ²
AURORA Ampliación SUR	4 de Diciembre de 1962	Gobierno del Estado	1.223,332.34 Mts. ²
REFORMA Y Ampliación La PERLA	4 de Mayo de 1963	Gobierno del Estado	
ESPERANZA	26 de Mayo de 1965	Comité de Fraccionamientos Urbanos del Distrito de Texcoco.	
ESPERANZA (Sección ESPERANZA)	8 de Octubre de 1970	Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas Delegación Cd. Nezahualcóyotl.	72,454.05 Mts. ²
AURORA (Sección Oriente)		Gobierno del Estado	28,052.00 Mts. ²
AURORA (Ampliación Sur)		Gobierno del Estado.	14,066.00 Mts. ²
AURORA (Ampliación Sur)		Gobierno del Estado.	36,108.00 Mts. ² 306.00 Mts. ²
DEL SOL		Gobierno del Estado.	2.000.000.00 Mts. ²

2.- EL FIDEICOMISO DE CIUDAD NEZAHUALCOYOTL

El antecedente inmediato del fideicomiso nuestro es el "Trust" -- Norteamericano, el "Trust" ha sido definido como "una obligación de -- equidad, por la cual una persona llamada "Trustee", debe usar una propiedad sometida a su control (que es llamada "Trust property"), para -- el beneficio de personas llamadas "Cestui que trust".

Cervantes Ahumada, nos dice "que el fideicomiso es un negocio --- jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realiza- ción de un fin determinado".³⁵

Rodriguez y Rodriguez afirma que el fideicomiso es "Un negocio -- jurídico en virtud del cual se atribuye al fiduciario la titularidad - dominical sobre ciertos bienes, con la limitación, de carácter obliga- torio, de realizar sólo aquellos actos exigidos para el cumplimiento - del fin para la realización del cual se destinan".³⁶

La Ley general de Títulos y Operaciones de Crédito describe al -- Fideicomiso en su artículo 346 y nos dice; en virtud, del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, en- comendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

" Rafael de Pina Vara, a su vez nos dice que el fideicomiso "es --- un negocio jurídico en virtud del cual una persona -- física o moral-, - denominada fideicomitente, destina bienes o derechos a la realización-

³⁵ Cervantes Ahumada Raúl. Títulos y operaciones de crédito. Ed. - - - Herrero S.A. México, 1976. p. 287 y 289.

³⁶ Rodriguez y Rodriguez citado por Rafael de Pina Vara p. 306.

de una finalidad lícita y determinada, y encarga la realización de esa finalidad a una institución fiduciaria, que se convierte en titular -- del patrimonio de afectación integrado por aquellos bienes o derechos.

El fideicomiso se integra de tres elementos personales que son: -

a) El fideicomitente; b) el fiduciario; c) y el fideicomisario.

a) El fideicomitente es la persona que constituye el fideicomiso, esto es, la persona que destina ciertos bienes o derechos a la realización del fin lícito y determinado, y que encarga su realización al fiduciario.

b) El fiduciario es la persona encargada por el fideicomitente -- de realizar el fin del fideicomiso. El fiduciario se convierte en titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos destinados a la realización de tal finalidad.

c) El fideicomisario (o beneficiario) es la persona que recibe el beneficio que del fideicomiso deriva.³⁷

"El fideicomiso de Ciudad Nezahualcóyotl es firmado el 27 de --- marzo de 1973, como irrevocable traslativo de dominio en los Pinos, -- México Distrito Federal, por el Presidente Constitucional, Licenciado Luis Echeverría Álvarez; el Secretario de Obras Públicas, Luis Enrique Bracamontes; el Jefe del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, Augusto Gómez Villanueva; el Gobernador Constitucional del Estado de México, Carlos Hank González, y el Director General de la Nacional Financiera, S. A.; así como varios de los traccionadores que poseían bienes en Ciudad Nezahualcóyotl. Nace el Fideicomiso a la vida --- jurídica el 15 de mayo de 1973, fecha en que es publicado en el diario oficial de la Federación para que con posterioridad, con fecha 4 de

³⁷ De Pina Vara Rafael; Derecho Mercantil Mexicano. M. Porrúa S.A. -- México, 1974. p. 306, 307 y 309.

junio de 1973, de comienzo a sus actividades.

De acuerdo con el contrato de Fideicomiso irrevocable traslativo de dominio, los fraccionadores llamados fideicomitentes, transmiten a Nacional Financiera S.A., institución fiduciaria, la propiedad y el dominio fiduciario de los lotes que les pertenecen o fracciones de terrenos otorgados en promesa de venta o en venta con reserva de dominio a terceros, con motivo de los contratos celebrados con ellos. La Nacional Financiera S. A., adquiere la propiedad de esos lotes que se especifican en el contrato para el objeto de proceder a la venta de los lotes y fracciones de terrenos a sus poseedores. Debe advertirse que el Fideicomiso no comprende todas las colonias de Ciudad Nezahualcóyotl. La Nacional Financiera S. A., pondrá a disposición de los respectivos fideicomitentes el 40% neto, resultado del importe de la venta de los lotes aportados por ellos, en propiedad fiduciaria, o por el cobro de las cantidades pendientes de satisfacer el precio total de los lotes de terreno dados en promesa de venta o en venta con reserva de dominio. Desde el momento en que los fraccionadores firmaron el contrato de Fideicomiso no volverán a intervenir en forma alguna en el aspecto de la legalización de los lotes. La Nacional Financiera S. A., por conducto del Fideicomiso, será el organismo público autorizado para realizar cobros y titular propiedades".³⁸

Los objetivos del Fideicomiso son: a) Regularizar la tenencia de la tierra; b) Realizar obras de beneficio social para los habitantes de Ciudad Nezahualcóyotl y los comuneros de Santa María Chimalhuacán.

³⁸ Ruitron H. Antonio: Ciudad Nezahualcóyotl. Gobierno del Estado de México. 1975. p. 125 y siguientes.

El Fideicomiso, actualmente sigue funcionando de hecho, más no de derecho, es decir, que el gobierno del Estado de México actualmente - escritura por conducto de "Plan Sagitario" a los colonos de las diversas colonias, faltantes de escriturar por Nacional Financiera S. A., - como fiduciaria del Fideicomiso y que este aparentemente desapareció, - y entro en liquidación, puesto que sus oficinas ya no se encuentran -- donde estaban funcionando y por lo tanto, quien sigue escriturando es - "Plan Sagitario", que es quien capta las firmas, tanto de las colonias que escrituraba Fideicomiso; así como las de "Plan Sagitario", esta -- última denominada como zona no fideicomitida y Fideicomiso como zona - fideicomitida.

DESCRIPCION DE LA OFICINA

La oficina de regularización de Plan Sagitario, zona fideicomitida, se ubica en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, Distrito de - Texcoco.

En el Municipio, esta oficina se ha dividido en dos, debido a la gran cantidad de gente que atiende y a la gran cantidad de escrituras que se firman diariamente implicando esto, que se tenga que elaborar - también una cantidad excesiva de testimonios y se requiera de espacio.

1.- La oficina de regularización de Plan Sagitario, zona fideicomitida se ubica en: Avenida Sor Juana Inés de la Cruz e Indio Triste, - Colonia Metropolitana Segunda Sección.

2.- El area correspondiente a la Sección de Titulación, se ubica - en: Avenida Sor Juana Inés de la Cruz No. 699, Colonia Aurora.

La oficina de regularización de plan sanitario, zona fideicomitida, comprende dentro de su programa, las colonias afectadas por el fideicomiso de Ciudad Nezahualcoyotl y, que son:

- 1.- Colonia Metropolitana Primera Sección.
- 2.- Colonia Metropolitana Segunda Sección.
- 3.- Colonia Metropolitana Tercera Sección.
- 4.- Colonia Tamaulipas Sección Virgencitas.
- 5.- Colonia Tamaulipas Sección Las Flores.
- 6.- Colonia México, Sección Segunda.
- 7.- Colonia México, Tercera Sección, Las Palmas.
- 8.- Colonia Romero.
- 9.- Colonia Romero, Sección Fuentes.
- 10.- Colonia Agua Azul, Sección Pirules.
- 11.- Colonia Agua Azul, Grupo A y B.
- 12.- Colonia Aurora (todas sus Secciones).
- 13.- Colonia Evolución (todas sus Secciones)
- 14.- Colonia Pavon.
- 15.- Colonia Pavon, Sección Silvia.
- 16.- Colonia Porvenir.
- 17.- Colonia General José Vicente Villada.
- 18.- Colonia Ampliación General José Vicente Villada.
- 19.- Colonia Las Águilas.
- 20.- Colonia Ampliación las Águilas.
- 21.- Colonia Esperanza.
- 22.- Colonia Maravillas, Sección Central.
- 23.- Colonia Modelo.
- 24.- Colonia Nueva Sección Juárez Pantitlán.
- 25.- Colonia La Perla.
- 26.- Colonia Reforma Ampliación la Perla.
- 27.- Colonia Reforma.
- 28.- Colonia el Sol.
- 29.- Colonia Estado de México.

En relación al procedimiento que sigue esta institución de fideicomiso, pasaremos a indicar lo siguiente:

Cuando un ocupante carezca de documentación y tenga la posesión del predio, para efectos de regularización del lote se procedera, primero, antes que nada, a llenar una solicitud de regularización; enseguida se le acuerda la solicitud y la testimonial que ofrece para efecto de comprobar la posesión; con posterioridad, el ocupante se presenta a ratificar su solicitud y a presentar a sus testigos; luego se desahoga la testimonial ofrecida, dando los testigos la razón de su dicho, emitiendo lo actuado a la mesa de tramite; después en la radicación, se recibe lo actuado para el análisis, estudio y opinión; se emite la opinión para el efecto de dictaminar; ya integrado el expediente debidamente y con la opinión se remite al jefe de departamento; este a su vez, después de analizarlo lo remite al jefe de dictámenes, para que emita el dictamen sobre si es procedente o no la regularización del predio que en un principio fue solicitado.

De acuerdo a lo anterior, son de principio a fin ocho formas en el procedimiento que se siguen, para llegar al objetivo deseado, que es la regularización del terreno ocupado por la persona que no tiene documentos (formas que se adjuntan a esta parte).

FORMA N.º. 1

ASUNTO: SOLICITUD DE REGULARIZACION

C. DIRECTOR EJECUTIVO DEL
FIDEICOMISO CD. NEZAHUALCOYOTL.

(_____ con domicilio
en (_____)
ante Usted, respetuosamente expongo:

Que vengo a solicitar se regularice a mi favor (_____)

con base a los hechos que bajo PROTESTA DE DECIR VERDAD, a continuación expongo:

I.- Desde _____ me
encuentro en posesión del lote _____ de la manzana _____ de la colonia
_____, con superficie de _____ M2. y las medidas y
colindancias siguientes:

Al Norte _____ M. con _____
Al Sur _____ M. con _____
Al Oriente _____ M. con _____
Al Poniente _____ M. con _____

por las razones siguientes:

II.- Respecto de la titularidad del predio de referencia manifiesto: _____

III.- Ofrezco el testimonio de (_____
_____, con domicilio en _____
_____, respectivamente y acompaño los siguientes documentos: _____

para acreditar lo expuesto y la posesión que tengo sobre el predio.

IV.- Vengo a solicitar se regularice a mi favor la posesión sobre el predio a que me he referido y se me expidan las escrituras de propiedad respectivas, en la inteligencia de que me comprometo a respetar y reconocer derechos legítimos de terrenos y acepto pagar los daños y perjuicios que eventualmente se pudieran ocasionar por mi solicitud así como los gastos que implique la regularización.

Por lo expuesto a Usted, C. Director pido:

UNICO.- Acordar de conformidad lo solicitado.

Cd, Nezahualcoyotl, a _____ de _____ 197 _____

Cd. Nezahualcóyotl, a _____ de _____ de 19 _____

Por presentado _____
con los documentos que exhibe solicitando la regularización de _____
_____ a su favor.

Identifíquese plenamente así como a los testigos que propone y trámitese a su cargo la expedición del certificado de inscripción ó de no inscripción en su caso del predio objeto de la solicitud.

Recíbase la testimonial de los testigos que propone, recábense los informes administrativos de Control Técnico y remítase copia de la solicitud a la sección de Trabajo Social y Verificación para los efectos de su intervención.

El Jefe del Departamento Jurídico.

LIC. PEDRO NACIF.

En _____, presente _____
y cada una de sus partes su escrito de solicitud de regularización de fecha _____, ratifica en todos _____, y se identifica con _____, presentando a sus testigos que se identifican con _____ respectivamente, y tienen su domicilio en _____ firmando para su constancia.

SOLICITANTE

TESTIGO

TESTIGO

FORMA No. 4

TESTIMONIAL

Cd. Nezahualcóyotl, siendo las _____ del día _____
 de _____ de 197 _____, presente _____
 _____ testigos ofrecidos por _____
 _____ para acreditar lo expuesto en su solicitud
 de regularización, en cumplimiento a lo ordenado por el Jefe del Departamento,
 se procedió a recibir su testimonio y el primero de los citados, BAJO PROTES-
 TA DE DECIR VERDAD, dijo: Que se identifica con _____
 y tiene su domicilio en _____
 del que es adquiriente y conoce al solicitante desde _____
 y que tiene relación con _____ por _____
 _____, así como también sabe que aquel esta -
 en posesión desde _____ del predio objeto de la solicitud;
 la razón de su dicho es _____

SOLICITANTE

TESTIGO

RECIBIO

En seguida, se recibe el testimonio del segundo de los citados quien, BAJO --
 PROTESTA DE DECIR VERDAD, dijo: Que se identifica con _____
 _____, y tiene su domicilio en _____
 _____, del que es adquiriente y conoce al solicitante
 desde _____
 y que tiene relación con _____ por -
 _____, así como también sabe que aquel esta en --
 posesión desde _____ del predio objeto de -
 la solicitud; la razón de su dicho es _____

SOLICITANTE

TESTIGO

RECIBIO

Remítase lo actuado a la Mesa de Trámite correspondiente para su integración y prosecución.

FORMA No. 5

RADICACION

Por recibida la solicitud de regularizacion que antecede y documentos que se le acompañan, para su análisis, estudio y opinión.

Jefe de la Mesa de Trámite

FORMA No. 6

OPINION

Cd. Nezahualcóyotl, a de de 197

apreciando que se encuentra debidamente integrado el expediente de regularización del predio

solicitado por

se formula la siguiente OPINION:

I. -

II. -

III. -

IV. -

V. -

JEFE DE LA MESA

FORMATO No. 7

REMISION

Debidamente integrado y con la opinión que antecede devuélvase al jefe del Departamento el expediente de regularización de que se trata.

JEFE DE LA MESA

FORMATO No. 8

inenes.

Remítase para su dictamen al Jefe de Sección de Dictámenes.

DICTAMEN.

PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCION, REVISION DE
DOCUMENTOS E INTEGRACION DE EXPEDIENTES.

- 1.- La Mesa Primera recibirá y revisará la documentación: En base a ésto, elaborará la cédula (forma para escrituración), la que enviará a la mesa segunda solicitando la información técnica, saldos pendientes.-
- 2.- La Mesa Segunda determinará su estado de cuenta, revisando el tarjetón de caja, el listado de cartera y el expediente de crédito, asimismo revisará las tarjetas de control para determinar si hubo alguna operación anterior (cesión etc.) regresando la documentación a la Mesa Primera.

Esta misma mesa elaborará diariamente una relación de las personas -- con adeudo que pasen a firmar su escritura, anotando los saldos pendientes, enviándola al jefe de la Oficina para su conocimiento, al terminarse las actividades del día. La Mesa Segunda también dará información tan pronto como lo solicite, al Fideicomiso o al público -- en general que quiera saber sobre la situación de su lote.

- 3.- La Mesa Primera con la documentación y la información recibidas, -- elaborará las liquidaciones, los reconocimientos de adeudo y las órdenes de pago.

para el caso de que la persona se oponga a los plazos fijados por -- esta mesa, en virtud de no poder liquidar esa cantidad, respecto al predio. Se procede a elaborar un oficio a la vocalía técnica, para -- que por conducto de una trabajadora social, se le elabore un estudio socioeconómico. Ya elaborado este, vuelve a la mesa inicial y se solicita autorización al administrativo para ampliar el plazo, y con --

posterioridad ya aprobado el plazo, se extiende el reconocimiento de adeudo dellote por determinada cantidad que no exceda de 7 años, a pagar en mesualidades, aproximadamente de setecientos pesos como mínimo y no pagar la cantidad de hasta un mil quinientos pesos, fijada en un principio (esto suele darse en la venta hecha a los ocupantes de predios, de los que generalmente son invasores).

- 4.- Una vez elaborada la documentación anterior, el colono firmará los reconocimientos de adeudo y pasará a pagar a la caja con la liquidación y la orden de pago que la mesa le entregue.

En el caso de que la Mesa Segunda haya informado de que existe algún conflicto de naturaleza jurídica o amerite hacerse una cesión de --- derechos, el encargado de la Mesa Primera enviará al colono con la documentación a la Sección Jurídica a efecto de que resuelva el conflicto, o en su caso, elaboré la cesión de derechos correspondientes. Para los casos de cesión de derechos, una vez que la Sección Jurídica le haya devuelto a la Mesa Primera el expediente totalmente formalizado, ésta hará los trámites subsecuentes.

- 5.- Una vez que la Mesa Primera haya integrado totalmente el expediente, éste se turnará de inmediato al jefe de la oficina para que autorize la recepción de la firma en el protocolo, enviando al colono con el expediente al lugar donde se encuentran los Notarios.

- 6.- El expediente, con el colono de que se trate, será llevado por una persona de "Plan Sagitario", al lugar donde se encuentran los Notarios para que firme su escritura. (Lugar donde tienen los libros -- respectivamente).

EL PROCEDIMIENTO DE TITULACION.

1.- El procedimiento de Titulación se inicia en el momento en que el expediente, debidamente integrado, queda a disposición del Notario --- para recabar la firma del colono en los Protocolos Especiales, previa identificación del mismo.

Al personal de Titulación auxiliar de los Notarios, le corresponderá elaborar diariamente la relación de las personas que firman en el -- protocolo, debiéndola hacer por Colonia, nombre de la persona, manzana, lote y clave catastral.

2.- El Notario enviará diariamente al jefe de la Sección de Titulación - los expedientes de las escrituras cuyas firmas hayan sido recabadas el día anterior, para que este último solicite del Area Técnica la - información faltante.

El jefe de la Sección de Titulación, procurará llevar con todo detenimiento el control de los volúmenes que le entrega el Notario, así como del número de escrituras que contienen, utilizando las formas - que para tal efecto se han elaborado

3.- En tanto carezca de una completa información técnica, el jefe de esta Sección, enviará con toda prontitud, a la vocalía Técnica los expedientes de las escrituras cuyas firmas se hayan captado el día anterior a efecto de obtener de ésta la información necesaria.

Es de recomendar, por la necesidad y secuencia lógica del procedimiento, tener desde el momento de integrar el expediente en la Sección de Recepción y Revisión de Documentos, una completa y veraz información técnica, lo que indudablemente repercutirá en lograr mayor pro-

ductividad, mínimo índice de errores y con ello, menores costos de producción.

- 4.- Tan pronto como el jefe de la Sección de Titulación tenga la información técnica requerida, entregará los expedientes a los abogados auxiliares con el objeto de que éstos los distribuyan a las mecanógrafas a su cargo, a efecto de que se elaboren los testimonios faltantes y se corrijan los errores de los testimonios ya elaborados.
- 5.- Tan pronto como los abogados hayan distribuido los expedientes a las mecanógrafas, ordenarán se elabore de inmediato el Certificado de Libertad de Gravámenes, los que enviarán al Registro Público de la Propiedad, para su expedición.
- 6.- Los Abogados Auxiliares vigilarán que los testimonios sean elaborados con la formalidad que exige la Ley Orgánica del Notariado, por lo que tendrán en consideración:
 - a) Que las escrituras que constan en el Protocolo sean claras, sin abreviaturas y sin guarismos, debiendo tomar en cuenta, en general todo lo que estipulan al respecto los artículos 62 y 63 de la Ley General del notariado.
 - b) Que los testimonios que se elaboren bajo su cuidado guarden los requisitos a que se refiere el capítulo cuarto (DE LOS TESTIMONIOS), especialmente del artículo 94 de la Propia Ley.
- 7.- Para el efecto de los incisos a) y b) anteriores, vigilará y controlará directamente el trabajo de las mecanógrafas a su cargo, resolviendo los problemas que a éstas se les presenten y revisando la impresión de las escrituras y el mecanografiado de los testimonios.

- 8.- Tan pronto como los testimonios sean elaborados, el abogado auxiliar cotejará éstos con sus escrituras correspondientes, ordenando se corrijan los errores cometidos y haciendo las observaciones correspondientes para casos subsecuentes.
- 9.- Elaborados, revisados y corregidos los testimonios, el abogado auxiliar los enviará al jefe de la Sección de Titulación, con el objeto de que este último recabe del Notario la firma y el sello en la copia correspondiente, para efecto del pago de los Impuestos Federales.
- 10.- Una vez que el Jefe de la Sección de Titulación haya obtenido la autorización del Notario para el pago de los Impuestos, con el auxilio de su secretaria, elaborará una relación utilizando la forma -- impresa, la que enviará semanalmente acompañada de las copias testimonios, al Departamento correspondiente, para que éste efectúe el pago de los Impuestos Federales causados.
- 11.- En tanto el Departamento, a que corresponda hacer el pago de los Impuestos que causen las escrituras, tramita dicho pago, si ya se han llenado 10 volúmenes, el Jefe de la Sección de Titulación mediante oficio firmado por el Vocal Secretario jurídico de "Plan Sagitario", los enviará con los expedientes de las escrituras que contienen al Director del Fideicomiso para la firma correspondiente.
Lo anterior evitará que el procedimiento de Titulación se resague - en una de sus etapas esenciales y corregir para el caso en que los hubiera, los errores cometidos.
- 12.- Cuando se hayan pagado los impuestos aludidos, el Jefe de la Sección hará saber a los abogados auxiliares la fecha con que fueron cubier

tos éstos, con el fin de que se elaboren las Notas Marginales, (se -
timbren) y se sellen los Testimonios.

13.- Es de recomendarse para un mejor funcionamiento del procedimiento, -
que al momento de que el Jefe de la Sección turne al Notario los --
testimonios para que autorice su expedición, envíe también los pro-
tocolos debidamente firmados por el Director del Fideicomiso, para-
que estos sean implementados con todos los requisitos legales y las
escrituras que contienen sean autorizadas definitivamente.

Para que los Notarios puedan cumplir con esta labor, el Jefe de Ti-
tulación deberá enviar oportunamente al Director del Fideicomiso --
los Protocolos y los expedientes respectivos, obtenerlos de ésta ya
firmados y enviarlos con toda puntualidad a los Notarios para su --
autorización definitiva.

14.- Una vez que los testimonios hayan sido autorizados por los Notarios,
el Jefe de la Sección los enviará de inmediato al Registro Público-
de la Propiedad, mediante Oficio firmado por el Jefe de la Oficina-
y debidamente relacionados, para su inscripción .

15.- Inscritos los Testimonios y devueltos por el Registro Público de la
Propiedad, el jefe de la Oficina los enviará, mediante oficio a la-
Delegación Fiscal para su entrega a sus legítimos titulares.

16.- En el caso de que el testimonio debidamente autorizado no sea inscri-
bible por comprender un lote que no sea de propiedad fiduciaria del
Fideicomiso, se realizarán dos pasos:

a) Se determinará si el lote cuya venta se formaliza, corresponde a una de las colonias sujetas a convalidación por guardar una situación registral, regular y contarse con el poder otorgado por el fraccionador o fideicomiso.

En este caso, se procederá a otorgar escritura de rectificación y ratificación de escrituras (comunmente llamada escritura de convalidación), para que se haga la mención correspondiente en los testimonios rechazados por esa causa y, se logre su inscripción.

b) Si se determina que el lote cuya venta se formaliza, corresponde a una de las colonias que guardan una situación registral irregular, se archivará este testimonio hasta que se obtenga de la dirección de Obras Públicas del Estado, el plano de lotificación autorizado, para que se proceda la inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad y se logre la regularización de la colonia.

Regularizada esta, se procederá a elaborar la escritura de rectificación y ratificación de escrituras a efecto de que se haga la mención correspondiente en los testimonios rechazados por esa causa y, se logre su inscripción.

(Nota: Es importante contar con el plano registrado, ya que en la escritura de rectificación y ratificación, que tiene que hacerse -- mención de los antecedentes de propiedad correctos, relativos a la autorización del fraccionamiento respectivo; antecedentes que en los testimonios rechazados pertenecen a la inscripción del contrato de fideicomiso).

A continuación mencionaremos la situación registral que guarda cada una de las Colonias, que la oficina fideicomitida de "Plan Sagitario" se encuentra escriturando:

COLONIA : METROPOLITANA
SECCION : 1a. 2a. Y 3a.

PROPIETARIO : Sr. Lorenzo Zakany Ochoa
PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por la persona de referencia para enajenar los lotes liquidados a fraccionador.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES. : Algunos lotes de la colonia Metropolitana 2a. Sección se encuentran en procedimiento de adjudicación se han elaborado 2 Escrituras de Convalidación.

COLONIA : TAMAULIPAS
SECCION : VIRGENCITAS

PROPIETARIO : Su propietario es la sucesión de José Zakany Ochoa, representada por José Lorenzo Zakany Olmeda y Francisco Valero-Capetillo
PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por la sucesión de referencia para enajenar los lotes liquidados a fraccionador.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES. : Ofrece problemas mínimos de Escrituración, siendo el que prevalece la inscripción de Contratos de primera venta se ha elaborado 1 Escritura de Convalidación.

SECCION : LAS FLORES

PROPIETARIO : Su propietario es Inmobiliaria las Flores S. A.
PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por la sociedad señalada para enajenar los lotes liquidados a fraccionador.

SITUACION -
REGISTRAL : Irregular no teniendo los antecedentes de lotificación

OBSERVACIONES : Se ha tramitado ante la Vocalía Técnica, la obtención del plano de Lotificación para escriturar en base al poder, -- los lotes liquidados a fraccionador.

COLONIA : MENECU
SECCION : SEGUNDA

PROPIETARIO : Sr. Rafael Dávila Reyes
PODER : El señor Licenciado Rafael Dávila Reyes y el Licenciado Rafael Dávila Bengoa otorgaron poder a PINOZA para escriturar los lotes de Terreno liquidados a fraccionador.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular
OBSERVACIONES : La escrituración de lotes de esta colonia, ofrece problemas mínimos; se ha elaborado ya la escritura de Convalidación.

SECCION : TERCERA
COLONIA : LAS PALMAS

PROPIETARIO : Sr. Harald Steenbock Kock, Fernando, Leandro y Armando López Carmona y Sra. Josefina Carmona de López.
PODER : PINOZA cuenta con poder otorgado por todos los fraccionadores de esta colonia para escriturar los lotes de terreno liquidados antes de la Constitución del mismo.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular
OBSERVACIONES : Se esta elaborando una Escritura de Convalidación para corregir testimonios y se proceda a su inscripción.

COLONIA : MCMXV

PROPIETARIO : Sr. Naul Romero Brazo
PODER : El señor Romero otorgó poder a PINOZA para escriturar los lotes de terreno liquidados a fraccionador.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular
OBSERVACIONES : Falta determinar los antecedentes de propiedad para, en base a ellos, proceder a elaborar las escrituras de Convalidación correspondiente.

COLONIA : ROMERO
SECCION : FUENTES

PROPIETARIO: Sr. Rafael Dávila Reyes
PODER : El señor Dávila Reyes y el señor Dávila Bengoa otorgó poder a FINEZA para escriturar los lotes de terrenos liquidados o fraccionador.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES. : Se está elaborando la Escritura de Convalidación correspondiente, pues se cuenta con los antecedentes de propiedad.

COLONIA : AGUA AZUL GRUPO A Y B.

PROPIETARIO: Colonia Agua Azul S. A. de Capital Variable

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES : FINEZA carece de poder otorgado por el fraccionador pero se esta trabajando sobre la totalidad de lotes que componen la colonia para determinar si todos fueron afectados en Fideicomiso.

SECCION : PIRULES

PROPIETARIO: Aguas y Construcciones, S. A.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES : FINEZA carece de poder otorgado por el fraccionador, pero se esta trabajando para determinar si la totalidad de lotes de la colonia fueron afectados en Fideicomiso.

COLONIA : AURORA

PROPIETARIO: Aurora Oriente, S. A. "Aurora S. A."; Aurora Sur, S. A.; Su cesión de Carlos Minvielle Carrillo y Raul Romero Bravo

PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por los fraccionadores para la enajenación de los lotes liquidados.

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES : Se han elaborado 3 Escrituras de Convalidación y se esta elaborando una, más El problema que prevalece en la colonia se refiere a la inscripción de contratos de promesa de venta y a la reenumeración de que fueron objeto varios lotes de esta misma.

COLONIA : EVOLUCION

PROPIETARIO : Sucesión de bienes del Señor Villaseñor Moore e inmobiliaria VAZE, S. A.

PODER : Se cuenta con poder de Inmobiliaria VAZE, S. A. y se carece del poder que deberá otorgar la Sucesión de referencia,

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES : La colonia Evolución, comprende a la Ampliación Evolución, respecto de esta última se prepara una Escritura rectificatoria para que se abra partida por cada uno de los lotes que se aportaron a Inmobiliaria VAZE, S. A. los lotes que componen esta colonia han sido objeto de embargo, la Delegación Ejecutiva Hacendaria.

COLONIA : PAVON Y PAVON SECCION SYLVIA

PROPIETARIO : Inmobiliaria Pavón S. A.

PODER : Inmobiliaria Pavón y Victor M. Pavón Abreu otorgaron poder a Fineza para escriturar los lotes liquidados a fraccionador

SITUACION -
REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES : Se esta elaborando Escritura de Convalidación, para inscribir las Escrituras de los lotes liquidados a fraccionador.

COLONIA : VICENTE VILLADA

PROPIETARIO : Miguel Moreno Franco

PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por el fraccionador para-
escriturar los lotes liquidados.

SITUACION -
REGISTRAL : Irregular
OBSERVACIONES : Se ha tramitado ante la Vocalia Técnica, la obtención del plano de lotificación para subsanar esta irregularidad.

COLONIA : AMPLIACION VICENTE VILLADA

PROPIETARIO : Sucesión de Victor Manuel Villaseñor Moore
PODER : No se cuenta con poder otorgado por esta sucesión

SITUACION -
REGISTRAL : Regular
OBSERVACIONES : Solamente cuenta con 33 lotes que fueron todos afectados - en Fideicomiso.

COLONIA : VICENTE VILLADA
SECCION : AGUILAS

PROPIETARIO : Angela Márquez Paredes y Esperanza García Valderrama representadas por el Ingeniero Antonio Méndez Rodríguez.
PODER : PINZA no cuenta con poder otorgado por estos fraccionadores.

SITUACION -
REGISTRAL : Irregular
OBSERVACIONES : Se esta elaborando un estudio Técnico de esta colonia para determinar la viabilidad del poder en la misma.

COLONIA : VICENTE VILLADA AMPLIACION AGUILAS

PROPIETARIO : Sucesión de Alejandro Romero Lasqueti
PODER : PINZA cuenta con poder otorgado por este fraccionador a efecto de escriturar los lotes liquidados

SITUACION -
REGISTRAL : Regular
OBSERVACIONES : Se está trabajando sobre la escritura de Convalidación a efecto de inscribir los lotes liquidados a fraccionador.

COLONIA : PO V ENIR

PROPIETARIO : Victor Manuel Pavón Abreu
 PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por el fraccionador para enajenar los lotes liquidados antes de la constitución del mismo.

SITUACION -
 REGISTRAL : Regular

OBSERVACIONES : Se está trabajando la Escritura de Convaindación respectiva.

COLONIA : ESPERANZA

PROPIETARIO : Fraccionamientos Esperanza S. A., Carlos Minvielle Carrillo y Eugenio Minvielle Zamudio
 PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por fraccionamiento esperanza, S. A. y Carlos Minvielle Carrillo; pero no cuenta con el poder otorgado por Eugenio Minvielle Zamudio.

SITUACION -
 REGISTRAL : Irregular

OBSERVACIONES : Se ha tramitado ante la Vocalia Técnica la obtención del plano de lotificación a efecto de obtener la inscripción de Escrituras de esta colonia.

COLONIA : MARAVILLAS
 SECCION : CENTRAL

PROPIETARIO : CARLLEN, S. A.
 PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por la sociedad de referencia, representada por el señor Carlos Muñoz de Cote.

SITUACION -
 REGISTRAL : Irregular

OBSERVACIONES : Se procedera a efectuar un estudio de esta colonia para determinar las razones de la Irregularidad.

COLONIA : EL SOL

PROPIETARIO : Jesús Valdez Zepeda, Cesar Hann Cárdenas, Javier Muñoz Mayo, Lucrecia López Herrera y Justino López Herrera.
 PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por los fraccionadores.

SITUACION -
 REGISTRAL : Irregular

OBSERVACIONES : Se procederá a efectuar un estudio jurídico para determinar las razones de la Irregularidad.

COLONIA : ESTADO DE MEXICO

PROPIETARIO : Justino Fernández Miranda, Catalina Quintanilla, Consuelo -
Castañeda.

PODER : FINEZA cuenta con poder otorgado por el fraccionador en cu-
estión

SITUACION -
REGISTRAL : Irregular

OBSERVACIO-
NES : Se procedera a efectuar el estudio correspondiente en la mis
ma.

3.- EL PLAN SAGITARIO

El problema persistente, respecto a la tenencia de la tierra y tomando en consideración que el fideicomiso no comprendía todas -- las colonias de Ciudad Nezahualcóyotl, dio lugar para que el gobierno estatal, realizara estudios por medio de la acción del Plan Nezahualcóyotl a partir de octubre de 1977, este permitió definir la tenencia de la tierra, dando a conocer la intensidad de la problemática, identificada en un ámbito inmenso de lotes que representaba condiciones de irregularidad jurídica y urbanística.

" En septiembre de 1978, se crea plan Sagitario que viene a coordinar en forma definitiva, las acciones que incidían en cuanto a la tenencia de la tierra, para convertirse en el instrumento por el cual, con base en el interés social y orden público, el Ejecutivo del Estado -- lleva a cabo la realización de sus políticas y acciones en materia de -- regularización de la tenencia de la tierra que permitan la incorporación de los predios que integran los asentamientos irregulares al régimen de propiedad actual y operante. La acción contempla un proceso dotado de -- autonomía de objetivos con efectos no sólo de proyección registral sino también en el ámbito social, fiscal y de urbanización. plan sagitario recibió la información que había recogido plan Nezahualcóyotl para proceder al análisis jurídico de la propiedad de la tierra de las colonias establecidas en el ámbito ajeno al patrimonio del fideicomiso y estar en capacidad de escriturar a los colonos.

En el plan sagitario se conjunta la acción de la Dirección de Hacienda, la Dirección del Registro Público de la Propiedad, la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, la Dirección de Gobernación, el Instituto Agrario, el Pideiconiso de Ciudad Nezahualcóyotl, la Coordinación General de Obras, y la participación del Colegio de Notarios del Estado de México.

Los objetivos de plan sagitario son los siguientes:

- a) Ejecutar la política planificada, formulada y conducida por el Poder Ejecutivo Estatal en materia de asentamientos humanos y regularización de la tenencia de la tierra.
- b) Recabar la información que permita precisar el estado que guarda cada uno de los integrantes de las zonas consideradas en los procesos de regularización.
- c) Incorporar los predios que componen las zonas de irregularidad, al orden jurídico de propiedad vigente.
- d) Centralizar los programas, proyectos y acciones de regularización de la tenencia de la tierra referidos a los bienes agrarios que soportan asentamientos humanos irregulares.
- e) Celebrar los convenios que se requieran con los organismos o autoridades federales con objeto de obtener las expropiaciones de tierras ejidales o comunales para efectos de regularización a favor de sus poseedores.³⁹

³⁹ Gobierno del Estado de México: revista Plan sagitario páginas 27 y siguientes.

En relación al procedimiento, en LA ZONA NO FIDEICOMITIDA DE PLAN SAGITARIO; Indicaremos a continuación lo siguiente:

Cuando un ocupante (generalmente denominado invasor) carezca de -- documentación y se presente a Plan Sagitario a solicitar la regularización de su terreno; Lo primero que se tiende ha hacer es tomarle sus datos, ca confirmando si se le extravió el contrato (de esto se daban muchos casos - en esta oficina) siendo este poseedor de buena fé; O si es ocupante de mala fé;

A).- Si se extravió el contrato, se procede a girar un oficio al técnico, para el efecto de que proporcione una copia fotostática ó la cédu la del fraccionador y así poder estar en aptitud de escriturar al colono.

B).- Ahora bien, si es ocupante de mala fé, se revisa la cartera - de crédito que proporcione al fraccionador, para verificar si esta libre o no en dicha cartera; Así mismo se solicitan datos al técnico, con el fin - de que proporcione información sobre el nombre del legítimo propietario, - medidas y colindancias, valor de operación, etc.; Al mismo tiempo, se revi sara el padrón para verificar si esta libre o no el terreno (este contiene todas las escrituras registradas de las diversas colonias que se llevan y este constata también, si es posible enajenar ó no el predio, esto es sien pre y cuando el Gobierno del Estado de México sea apoderado). Ya reunida - la información debida, si no es apoderado el Gobierno del Estado, se archi va el expediente, hasta en tanto se proceda a realizar un estudio jurídico sobre estos terrenos; por otro lado se sugiere a los colonos que acudan --

con un Abogado Particular, para que les promueva una USUCAPION. Si es -- apoderado el Gobierno del Estado, se envia al personal de Plan Sagitario a checar en forma fehaciente, si la persona que solicito la regulariza-- ción de su predio, es ó no verdaderamente la ocupante de este. Ya confir-- mado que es el ocupante, se procede a enajenar el terreno en una canti-- dad aproximada que oscila entre los cincuenta y cinco mil y los sesenta-- mil pesos según sea el caso.

En cuanto a los terrenos en los cuales se cobraba una coopera-- ción de dos mil quinientos y cinco mil pesos, concretamente en la colonia Ampliación General José Vicente Villada S/43 y S/44, es de mencionar que si los colonos se acreditaban el tener como minimo 5 años de estar en po-- sesión del terreno, se les cobraba la cooperación de cinco mil pesos; si tenían 10 o más años de estar en posesión, se les cobraba la cantidad de dos mil quinientos pesos, esto lo hacian por medio de documentos, como - facturas, predial, agua, etc. Por lo consiguiente si no se tenia el tiem-- po mencionado con antelación, se procedia a la venta del inmueble en la-- cantidad de veinticinco o hasta sesentamil pesos aproximadamente, según-- el caso. Esto unicamente se aplicaba en los casos de los contratos expe-- didos por Miguel Moreno Franco, en virtud de un acuerdo expedido por la-- Vocalia Ejecutiva y con el fin de beneficiar a los colonos que fueron ob-- jeto de fraude, realizandose los pasos a seguir mencionados en el inciso B) ya descrito.

En relación a los contratos expedidos por Juan de Gante Olivar, y siendo apoderado el Gobierno del Estado, este enajenaba los terrenos, - en la cantidad de cincuenta y cinco y sesenta mil pesos, cerciorandose - plenamente que el que solicito la regularización fuese el ocupante.

DESCRIPCION DE LA OFICINA

La oficina de regularización de Plan Sagitario, Zona no Fidei-comitida, se ubica en Ciudad Nezahualcóyotl, Distrito de Texcoco.

En el Municipio, esta Oficina se ha dividido en los, de las -cuáles su ubicación ha sido descrita en la descripción de la Zona Fidei-comitida con antelación.

La Oficina de Regularización de Plan Sagitario Zona no Fidei-comitida, comprende dentro de su programa, las siguientes colonias:

- 1.- Colonia Ampliación Villada Oriente
- 2.- Colonia Ampliación Villada Poniente
- 3.- Colonia Ampliación Villada Super 44
- 4.- Colonia Ampliación Villada Super 43
- 5.- Colonia Volcanes
- 6.- Colonia Impulsora Popular Avícola
- 7.- Colonia Vergel de Guadalupe
- 8.- Colonia Agua Azul "C" S/4 y S/23
- 9.- Colonia Santa Martha
- 10.- Colonia Tamulipas
- 11.- Colonia Tamulipas Sección el Palmar
- 12.- Colonia Juárez Pantitlán
- 13.- Colonia Constitución del 57
- 14.- Colonia Manantiales
- 15.- Colonia Loma Bonita
- 16.- Colonia Atlacomulco
- 17.- Colonia San Juan Xochitenco
- 18.- Colonia Campestre Guadalupeana
- 19.- Colonia Porfirio Díaz
- 20.- Colonia el Barco
- 21.- Colonia Nezahualcóyotl
- 22.- Colonia Castillito
- 23.- Colonia Castillito "A"
- 24.- Colonia Embarcadero
- 25.- Colonia Cieneguitas.

PROCEDIMIENTO PARA LA RECEPCION, REVISION DE
DOCUMENTOS E INTEGRACION DE EXPEDIENTES.

He de mencionar que en un principio y con anterioridad en plan - Sagitario, el personal que atendía al público era el que tenía a su - cargo diversas funciones, que ahora en la actualidad, se han dividido estas.

- 1.- La Mesa Primera recibirá y revisará la documentación: En base a - esto elaborará la cédula (forma para escrituración), solicitando- la información técnica, saldos pendientes, medidas y colindancias, etc., esta misma determinará su estado de cuenta, revisando la -- cartera de crédito y el padrón, enviando a la Mesa Segunda el ex- pediente para la firma de los reconocimientos de adeudo. Esta misma Mesa elaborará diariamente una relación de las perso - nas que pasen a firmar su escritura, para dar cuenta al Superior.
- 2.- La mesa Segunda con la documentación y el expediente recibido, -- elaborará las liquidaciones, los reconocimientos de adeudo y las- órdenes de pago.
- 3.- Para el caso de que la persona se oponga a los plazos fijados por esta mesa, en virtud de no poder liquidar esa cantidad, respecto- al predio. Se procede a elaborar un oficio a la Vocalía Técnica, - para que por conducto de una Trabajadora Social, se elabore un -- estudio socioeconómico. Ya elaborado este, vuelve a la mesa ini-- cial y se solicita autorización al Administrativo para ampliar el plazo, y con posterioridad ya aprobado el plazo, se extiende el -

reconocimiento de adeudo del lote por determinada cantidad que no exceda de 7 años, a pagar en mensualidades, a romadadmente de se-
tecientos pesos como mínimo y no pagar la cantidad hasta un mil --
quinientos pesos, fijada en un principio (esto suele darse en la --
venta hecha a los ocupantes de predios, de los que generalmente --
son invasores).

- 4.- Una vez elaborada la documentación anterior, el colono firmara los reconocimientos de adeudo y las órdenes de pago, para liquidar in-
tegramente las cantidades a plazo ó al contado en un tiempo pruden
te según sea el caso.

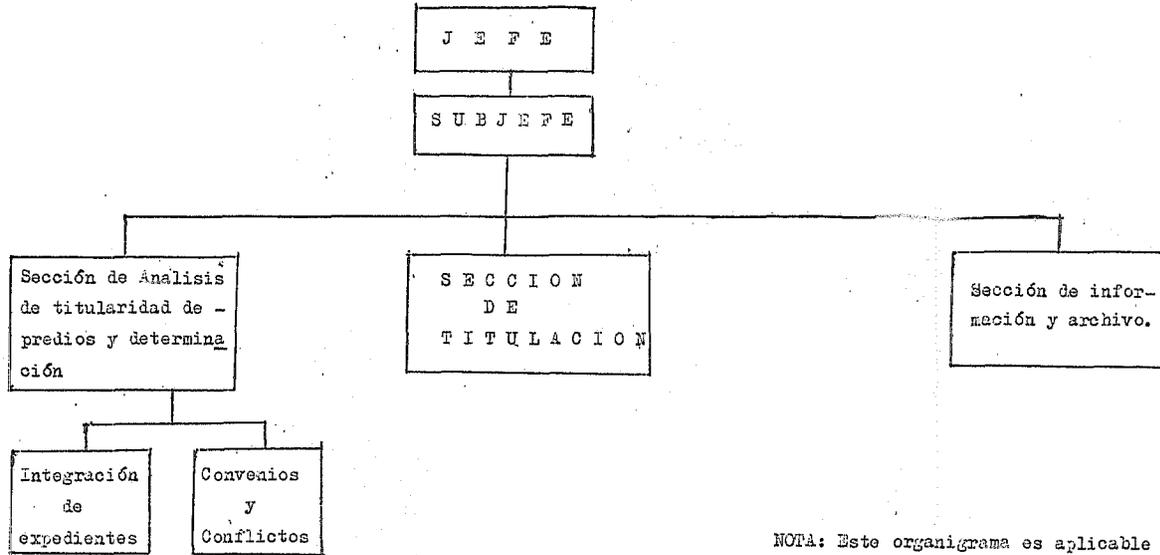
En caso de que exista algún conflicto de naturaleza jurídica ó ame
rite hacerse una cesión de derechos, el Licenciado de la mesa prime
ra enviará al colono con la documentación a la Sección Jurídica a-
efecto de que resuelva el conflicto, o en su caso, elaboré la cesi
ón de derechos correspondiente.

Para los casos de cesión de derechos, una vez que la Sección Jurí-
dica le haya devuelto a la mesa primera el expediente totalmente -
formalizado, ésta hará los trámites subsecuentes.

- 5.- Una vez que la mesa primera haya integrado totalmente el expediente
el Licenciado encargado de esta, con su firma autorizará la recep-
ción de la firma en el protocolo, bajo su más estricta responsabi-
lidad, enviando al colono con el expediente a el Ciudadano encarga
do de los libros, de los respectivos Notarios para la recepción de
la firma.

En relación al procedimiento de titulación, mencionaremos que es simi-
lar al que ya con antelación se enunció en el segundo punto de este -
Capítulo.

ORGANIGRAMA TIPO OFICINA DE ZONAS.



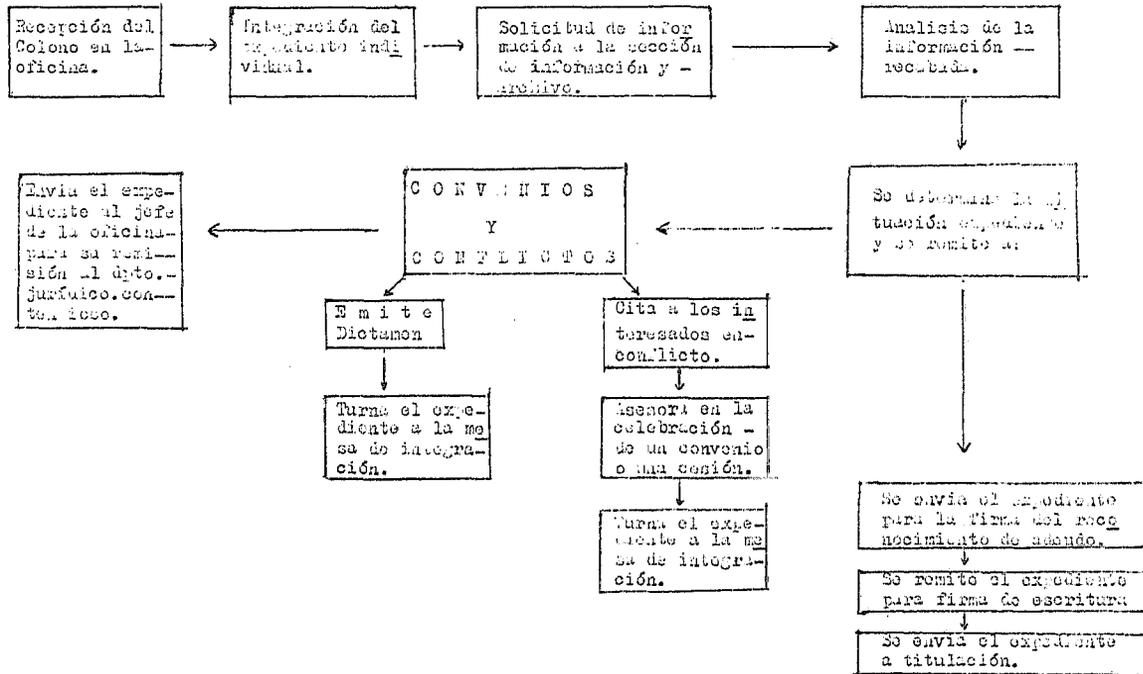
NOTA: Este organigrama es aplicable para las siguientes oficinas de zonas.

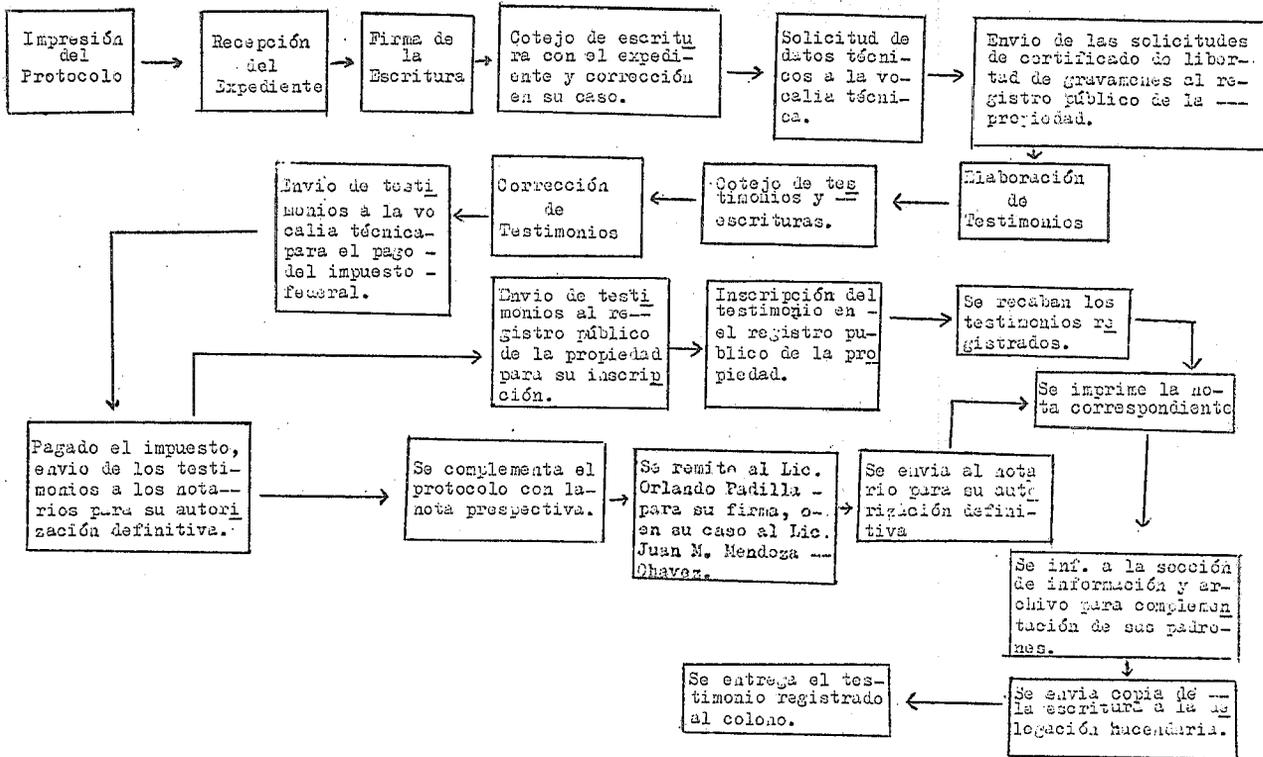
NEZAHUALCOYOTL Fideicomitida
No. fideicomitida
ECATEPEC
ATIZAPAN

OFICINA DE TITULACION

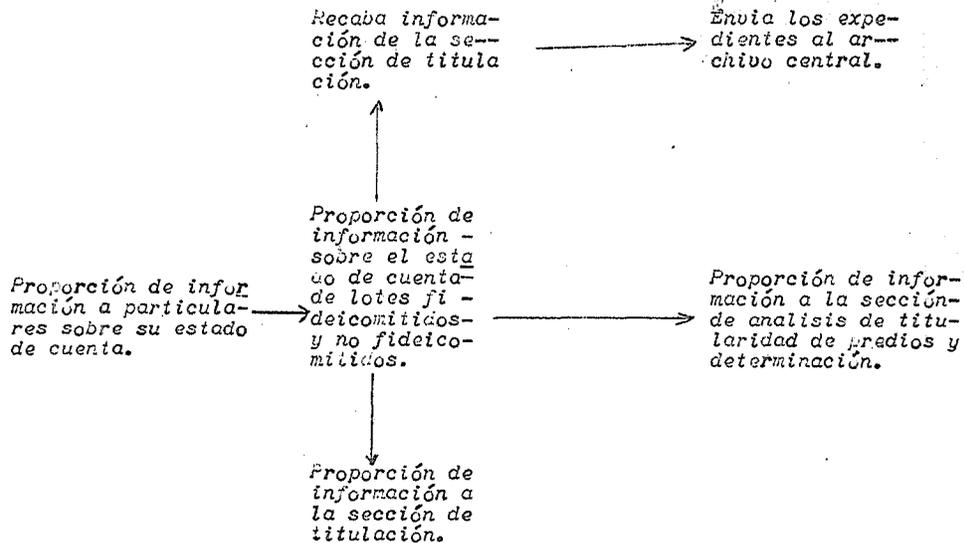
SECCION DE ANALISIS DE TITULARIDAD DE INDIVIDUOS Y SU SUCCESION.

PROCEDIMIENTO.





SECCION DE INFORMACION Y ARCHIVO



PROBLEMAS QUE SE PRESENTAN TAMBO EN LA ZONA FIDEICOMITADA,
COMO EN LA NO FIDEICOMITADA DE PLAN SAGITARIO.

1.- Uno de los principales problemas con los que se enfrentan los colonos, es con la situación de que no es posible escriturarles por virtud de que existe una escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, no obstante, haberseles hecho el trámite desde el principio hasta el final, y por lo consiguiente la vía factible es la de un Juicio de Usucapión.

2.- Otro de los problemas que se presentan, es respecto a la duplicidad de contratos, es decir, que el fraccionador rescandía el contrato de compra venta que había celebrado con el primer comprador y con posterioridad vendía a otra persona, existiendo por lo tanto dicha duplicidad, por no llevar una eficiente organización. pero a quien se regulariza la propiedad, es al segundo comprador, dándose en diversos casos conflictos de interés, por lo que es necesario promover un Juicio de Usucapión, a otro diverso según fuere el caso.

3.- Otro problema que se presenta, concretamente en la zona fideicomitada, es el relacionado con terrenos que distintos particulares, en presencia de fideicomiso, enajenaron a diversos ocupantes a largo plazo, pero resulta que en determinados casos, estos no otorgaron poder a Nacional Financiera S.A. como fiduciaria del fideicomiso y este por lo tanto no podía escriturar a los ocupantes, no obstante que esta Institución fiduciaria extendía el contrato de compra venta y por virtud de que estos particulares a la fecha se ha desconocido su paradero. De estos muy pocos son los casos que se presentaban.

4.- El problema que se presentaba también, era el de las rescisiones de contrato de promesa de venta, que realizaban los fraccionadores y que estos pasaron la cartera a Plan Sagitario para que este a su vez vendiera a un precio actual los terrenos objeto de dicha rescisión, pero en consecuencia los colonos no aceptaban esa venta, si no -- que lo unico que querian era el respeto al contrato establecido con el fraccionador; Esto dio lugar a que esta Institución, respetara el contrato inicial, siempre y cuando se acreditara la posesión de cinco a -- diez años los respectivos colonos.

5.- Existian situaciones contrarias a derecho, muchas ocasiones Plan Sagitario, escrituro e inclusive entrego los títulos de propiedad a diversas personas, pero resulta que a determinadas gentes las eludieron; Tal es el caso de las que fallecieron y que tenian a uno u otro heredero, o el caso de un contrato de promesa de venta a nombre de dos personas y una de estas fallece, pero los documentos los conserva en su poder el sobreviviente, este escritura a su favor sin tomar en cuenta a la esposa del fallecido, así como a sus hijos. Este logicamente que -- actua de mala fé, pero no directamente por parte de Plan Sagitario ya que su objetivo es la regularización de la tenencia de la tierra, si no por las personas que solicitaban la regularización, ya que estas mentian al proporcionar los datos.

6.- La problemática respecto a la entrega de escrituras por parte de Plan Sagitario, comprendiendo las 2 zonas es algo suficientemente grande, pero es más que nada por la falta de lotificación y planos

autorizados, por tal motivo no es posible la entrega de los títulos de propiedad, los cuales tardan de un año hasta tres años aproximadamente. Esto la mayoría de las veces son necesarios para solicitar un préstamo a diversas instituciones para la construcción de las respectivas casas de los colonos.

7.- Se ha corrido el rumor que las escrituras otorgadas por Plan Sagitario, no tienen validez, pero es falso, ese dicho, ya que estas tienen plenamente validez, solamente que como el saldo del terreno, en la mayoría de las veces es pagado a plazos y así consta en los títulos de propiedad, lógicamente dicen esto, para este caso el colono si no liquida íntegramente el saldo del lote, este no podrá enajenar el terreno ó algún acto jurídico, como hipotecar etc.

8.- Me he percatado, que Fideicomiso con anterioridad captaba firmas de diversas colonias que no le correspondían, entre ellas Loma Bonita y otras, obviamente que quizás lo hacían por error y otras ocasiones con cierto fin, por lo consiguiente no procedía la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, por no estar estas colonias comprendidas dentro del ámbito de Fideicomiso, ya que este no era apoderado si no que con posterioridad Plan Sagitario Zona no Fideicomitada procedía a realizar estas anomalías.

9.- En relación al Registro de escrituras, he visto personalmente que han sido en ocasiones rechazadas, en virtud de que existe -- aparte del Registro Público de la Propiedad de Nezahualcóyotl, escrituras inscritas en el Registro Público de Texcoco.

10.- Otros de los casos que se presentaban con frecuencia, es cuando -- los ocupantes se presentaban a contratar su terreno con esta Institución, resulta que ésta no podía hacerlo, por la sencilla razón que en la cartera de crédito aparece liquidado el inmueble al fraccionador, por persona distinta al ocupante, así como el saldo, y en ocasiones sin aparecer en esta; por lo tanto esta institución no puede regularizar el lote al ocupante siendo la vía más viable un Juicio de Usucapión.

4.- INSTITUTO DE ACCION URBANA E INTEGRACION SOCIAL Y PROGRAMA DE REGENERACION INTEGRAL DE LA ZONA ORIENTE.

No es de primordial importancia destacar a estos organismos descentralizados, por virtud de que fue muy simple la intervención de estos en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, sin embargo mencionaremos a continuación los antecedentes de los mismos.

El Gobierno del Estado de México, creó el Instituto de Acción Urbana e Integración Social como organismo público descentralizado, dotado con personalidad jurídica y patrimonio propios, mediante el Decreto 23 de fecha 30 de diciembre de 1969, publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado el 3 de enero de 1970.

El objetivo de este organismo, es la regularización del territorio estatal en materia de asentamientos irregulares, así como la construcción de viviendas económicas para las clases populares, formando fraccionamientos urbanos y de tipo industrial.

En el Municipio de Nezahualcóyotl, tuvo muy poca intervención, puesto que regularizó una parte de terreno, ubicado al oriente del Municipio, formando un fraccionamiento cuya denominación fue la de "Izcalli Nezahualcóyotl" y otro como "Parque Industrial Nezahualcóyotl", este último, como su nombre lo indica, fue dedicado exclusivamente al asentamiento de industrias para el desarrollo del Municipio.

No obstante lo anterior, es de mencionar el procedimiento que sigue esta institución en la regularización de la tenencia de la tierra en otros Municipios del Estado de México.

1.- El Gobierno del Estado, solicita la expropiación de bienes ejidales al Gobierno Federal, para que este después de expropiarlos, proceda a transferirlos al patrimonio del Instituto de Acción Urbana e Integración Social.

2.- Levantamiento topográfico en la zona, realizándose un estudio amplio de esta, así como la individualidad de cada lote, resolviéndose cada uno de estos, trasándose los planos respectivamente.

3.- Se envían los planos a Obras Públicas para su autorización de la subdivisión de lotes; ya autorizados, se procede a elaborar la escritura de protocolización (lotificación y subdivisión de lotes) por un notario público, por lo consiguiente, este manda inscribir la lotificación a efecto de que en el Registro Público de la Propiedad, se habra partica a cada uno de los lotes.

4.- Se realizan asambleas preliminares para que los colonos se presenten al lugar indicado a regularizar su terreno, ahí mismo se llevan a cabo la labor de convencimiento dentro y fuera, explicándoseles ampliamente los objetivos del Gobierno del Estado de México. Con posterioridad se procede a citar a los poseedores de los inmuebles; ya para entonces se tienen impresas las formas en el libro notarial.

5.- Si alguna persona cede los derechos a alguna persona, el departamento de convenios y contratos, elabora el contrato de cesión de derechos e imprime a su favor la forma en el libro notarial, cancelando la forma del cedente.

6.- Se capta la firma del poseedor del inmueble, completándose sus datos generales y del lote.

7.- Se manda mecanografiar los testimonios, mandándose practicar el--
avaluo del inmueble.

8.- Se llena la forma de manifestación sobre adquisición de inmuebles
a Hacienda Federal así como la manifestación del traslado de dominio, sol^o
citando al mismo tiempo el certificado de libertad de gravamen.

9.- Se coteja e integra el testimonio, mandándose al notario, para --
que este lo selle y firme.

10.- Se manda inscribir el testimonio al Registro público de la pro--
piedad, para que con posterioridad se entregue al colono el título de pro--
piedad.

" El día 16 de marzo de 1976 convienen el Instituto de Acción Urbana e
Integración Social, conjuntamente con el Instituto del Fondo Nacional de la
Vivienda para los Trabajadores en realizar en el ámbito de su competencia -
de ambas Instituciones, la reparación, ampliación o mejoramiento de las ha-
bitaciones de los trabajadores afiliados al INFONAVIT, respecto a la, o las
áreas de inversión que cuenten con servicios municipales indispensables. --
Así mismo convienen en emprender una acción coordinada, tendiente a mejorar
las condiciones de vivienda de los propietarios de los terrenos." ⁴⁰

El Instituto de Acción Urbana e Integración Social, realizó la regu-
larización de la tenencia de la tierra en estas zonas o la esta terminación,
por lo que se considera que los colonos con sus escrituras de propiedad, --
pueden constituirse en sujetos de crédito, fundamentalmente por contar con
un patrimonio permanente como lo es el predio que habitan.

En relación al Programa de Regeneración Integral de la Zona Oriente, el Gobierno del Estado de México lo creo mediante decreto número 143 de fecha 5 de mayo de 1972. Fue un organismo con personalidad jurídica y patrimonio propio, teniendo como función entre otras, ejecutar los objetivos, -- así como las expropiaciones que se lleven a cabo; tendio a la regularización de los terrenos adjudicados por parte del Gobierno del Estado de México, etc.

Este organismo intervino, regularizando la parte norte de Ciudad -- Nezahualcóyotl. Entre otras colonias, regularizo la Colonia Vergel de Guadalupe y Impulsora Popular Avícola, estas, el programa de Regeneración Integral de la Zona Oriente, no las termino de regularizarlas, por la mala organización e interés en sus programas; este organismo desaparecio, pasando el patrimonio de este a formar parte del patrimonio estatal. Con posterioridad el ejecutivo del Estado cedio parte del patrimonio al Instituto de Acción -- Urbana e Integración Social en el año de 1975, y otra parte al "Plan Sagitario" en el año de 1977, que fue formado por el ejecutivo del Estado. Dichas colonias terminaron de regularizarse o se estan terminando por con -- ducto del plan Sagitario.

5.- EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO COACTIVO
(ADMINISTRATIVO DE EJECUCION).

Durante el final de los años sesentas y principio de los setentas, se noto un gran déficit en las diversas receptorías del Municipio, respecto al pago del impuesto predial por parte de los respectivos fraccionadores.

Nuestra Constitución en su artículo 31, fracción IV establece: Que son obligaciones de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, - así de la Federación como del Estado y Municipios en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes. Estas obligaciones han sido plasmadas en las Constituciones Estatales, así como en - diversas Leyes dentro de cada Estado, tal es el caso de la Ley de Hacienda y el Código Fiscal del Estado de México.

Considerando lo anterior, los diversos fraccionadores tenían la --- obligación de contribuir al pago del impuesto predial, más estos procedían a vender y vender los terrenos fraccionados, obligando muchas veces al comprador en el contrato de promesa de venta, mediante la inserción de una cláusula en este, a pagar por su cuenta los gastos que originaba el predio adquirido, desligándose los fraccionadores supuestamente de -- esa obligación; Esto era en unos casos, (cuando había invasión y se les vendía el terreno a los ocupantes), puesto que en otros al dicho fraccionador se le fueron incrementando cada vez más las cantidades de dinero a pagar, hasta llegar un momento en el cual la Dirección General de Hacienda a través de las diversas receptorías les requirió el pago de los créditos por concepto del impuesto antes aludido; pero como algunos fraccionadores no les convenía, en virtud de que su deuda había ascendido a ---

unas cantidades extratrasféricas durante varios años, optaron por dejar perder sus terrenos en favor del Gobierno Estatal, para que este procediera, después de haber agotado el procedimiento administrativo de ejecución, a la regularización de estos terrenos por conducto del organismo que designará el propio Ejecutivo, y que en este caso es el "Plan Sagitario".

Así tenemos que para proceder al objetivo deseado, se optó por el procedimiento administrativo de ejecución para hacerse efectivo el pago por concepto del crédito fiscal adeudado, llegando hasta la adjudicación de dichos terrenos; por lo consiguiente, se encuentra regulado por los artículos 116 al 169 del Código Fiscal del Estado de México, y se lleva a través de los siguientes pasos:

1.- Primero antes que nada, se procede a determinar o a formular la liquidación del adeudo, por concepto del crédito fiscal, iniciándose la ejecución administrativa por mandamiento motivado y fundado, ordenando la Receptoría de Rentas correspondientes, la notificación al deudor del crédito, a efecto de requerirle del pago en un plazo de 15 días, apercibiéndose a la persona que si no lo hiciere, se le embargarán bienes suficientes (terrenos), para garantizar el crédito fiscal; quedando emplazada la persona física o moral, desde ese mismo momento.

2.- Transcurridos los 15 días, se procederá al secuestro de los bienes, embargando el ejecutor el bien inmueble objeto del crédito, que garantice dicho adeudo, los gastos de ejecución, los recargos y los vencimientos futuros. El bien embargado queda sujeto al depositario designado por la receptoría o en su caso, el nombra

to puede recaer en el propietario del inmueble. El embargo trabado sobre los inmuebles, se inscribira en el Registro Público de la Propiedad, para que surta los efectos establecidos por la Ley.

3.- Inseguita se iniciarán los tramites para el remate de los bienes, después de haber transcurrido 11 días hábiles y siempre y cuando no hubiere objeción por parte de los fraccionadores. Ya estando el remate, toda venta se hará en subasta pública, que se celebrará en el local de la oficina ejecutora, basándose en el precio que como valor fiscal, catastral figure en la boleta de pago del impuesto predial, siendo postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor señalado como base para el remate.

4.- Fincado el remate por el postor y cumpliendo con los requisitos establecidos por el Código Fiscal del Estado y ya aprobado el procedimiento por la Dirección General de Hacienda, se procederá a poner los bienes a disposición del propio postor, quién designara el notario, para que en un plazo no menor de tres días, el Señor acuda con este, a firmar la escritura de venta, advirtiéndosele que si no lo hiciere, el Procurador Fiscal la firmará en su rebeldía.

5.- Con posterioridad la oficina ejecutora girara oficio al Registro Público de la Propiedad haciendo del conocimiento de la transmisión del dominio de los bienes, para el efecto de que este haga la cancelación correspondiente y se proceda a la inscripción de la escritura pública a favor del adquirente.

No obstante lo anterior, en la mayoría de los casos, por lo regular, no ocurren a la subasta pública, personas físicas ni morales, por lo que-

sien, re se adjudican los bienes en favor del Gobierno del Estado, para que ha traves de una institución u organismo se proceda a la regularización de los inmuebles; Y ya que con anterioridad habíamos del problema de las invasiones por parte de diversas personas, el Gobierno del Estado de México por conducto de sus organismos -- competentes, realiza la venta a los colonos, ocupantes o poseedores de predios, que en aquellos años atrás, invadieron un sin número de terrenos en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl bajo auspicios de diversos líderes que llegaron a ocupar cargos públicos.

Por medio del procedimiento administrativo de ejecución, se ha procedido a regularizar diversas colonias, como Vergel de Guadalupe, Nezahualcóyotl, y otras.

6.- LA EXPROPIACION

Considerando que la expropiación es un medio para adquirir la propiedad del Estado, y lograr la regularización de la tenencia de la tierra; la enmarcaremos dentro de nuestro contexto pasando a decir que la "expropiación significa etimológicamente privación de la libertad y -- para otros "fuera de propiedad", es un procedimiento administrativo de Derecho público, en virtud del cual el Estado unilateralmente en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzosa o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización -- justa". 41

ELEMENTOS DE LA EXPROPIACION

"La expropiación tiene un elemento esencial que es la utilidad pública; un elemento formal que es la indemnización; un sujeto pasivo, propietario, que sufre la expropiación; y una figura jurídica mediante la cual se sustituye un bien jurídico, el bien expropiado, por otro bien -- (la indemnización)". 42

1.- La utilidad pública consiste en el derecho que tiene el Estado para satisfacer una necesidad colectiva. Dispone el artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción VI, párrafo segundo, que las leyes de la Federación y de los Estados, en las -- respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de uti-

41 Serra Rojas Andrés; Derecho Administrativo. Ed. Porrúa S.A. México, - 1976. pag. 237.

42 Chávez Padrón Martha; El Proceso Social Agrario y Sus Procedimientos.- Ed. Porrúa S.A. México, 1979. pag. 255.

dad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hace la declaración correspondiente. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que utilidad pública solamente la hay cuando en provecho común se sustituya a la colectividad, llámase Municipio, Estado o Nación, en el goce de la cosa expropiada. No existe cuando se priva a una persona de lo que legítimamente le pertenece, para beneficiar a un particular⁴³ y que en los términos del artículo 27 constitucional, la utilidad pública abarca no solo a los casos en que la colectividad sustituye al particular en el goce del bien expropiado, sino cuando se decreta la expropiación, para satisfacer, de un modo directo o inmediato o indirecto las de la colectividad.

2.- El párrafo segundo, del artículo 27 constitucional, establece que las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La indemnización es el resarcimiento de los daños causados, que se cubren principalmente con dinero. Ahora bien la indemnización en materia de expropiación es la suma en dinero que el estado obra a la persona afectada con un procedimiento de expropiación. El párrafo II, de la fracción VI del artículo 27 Constitucional nos dice que el precio que servirá, como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que con valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario, o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pa-

⁴³ Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación citada -- por Martha Chávez Padilla pag. 255.

gado sus contribuciones con esta base.

Con respecto a los bienes Ejidales y Comunales la situación es -- distinta y la Ley Federal de Reforma Agraria lo establece en sus di-- versos artículos, y cuando la expropiación tenga por objeto la regula-- rización de la tenencia de la tierra, la indemnización cubrirá el e-- quivalente de dos veces el valor comercial agrícola de las tierras -- expropiadas y el veinte por ciento de las utilidades netas resultan-- tes de la regularización, en la medida y plazos en que se capten los re-- cursos provenientes de la misma. Dispone el artículo 124 de la menci-- onada Ley que el pago de indemnización por bienes distintos a la tie-- rra, tales como casa-habitación, huertos y corrales, etc., se hará de inmediato a cada uno de los ejidatarios en lo individual.

3.- El sujeto pasivo de la expropiación es directamente la perso-- na afectada por esta, o en su caso el núcleo de población Ejidal según corresponda.

4.- Los bienes expropiables son los pertenecientes al núcleo de-- población ejidal y los bienes distintos al ejido, tales como casa-ha-- bitación, huertos, etc.,; son directamente los bienes que se sustituy-- en por la indemnización que establece el Estado, en el párrafo II -- del artículo 27 Constitucional.

EL PROCEDIMIENTO

SOLICITUD.- El artículo 343 de la Ley Federal de la Reforma Agra-- ria establece que la solicitud deberá ser escrita, interpuesta ante -- el Secretario de la Reforma Agraria, por las autoridades o institucio-- nes oficiales competentes según el fin que deba llenarse con la expro-- piación.

Los requisitos que deberá llenar la solicitud son: I. Concreción de -- los bienes objeto de la expropiación; II. El destino que pretende dárseles; III. La causa de utilidad pública que se invoca; IV. La indemnización que se proponga; V. Los planos y documentos probatorios indispensables para--- dejar establecidos puntos anteriores.

El artículo 117 de la misma Ley dispone que cuando las expropiaciones de bienes ejidales y comunales que tengan por objeto crear fraccionamien-- tos urbanos o suburbanos, se harán indistintamente a favor del Banco de -- Obras y Servicios Públicos, S.A., del Instituto Nacional para el Desarro-- llo 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.

OPINION.- El artículo 344 de la Ley Federal de Reforma Agraria establece que la Secretaría de la Reforma Agraria notificará al Comisariado Eji-- dal del núcleo afectado, por oficio y mediante publicación en el "Diario - Oficial" de la Federación y en el periódico oficial de la entidad, y pedirá las opiniones del Gobernador, de la Comisión Agraria Mixta de la enti-- dad donde los bienes se encuentren ubicados y del banco oficial que opere con el ejido, las que deberán rendirse en un plazo de 30 días, transcurri-- do el cual, si no hay respuesta, se considerará que no hay oposición y se-- proseguirá con los trámites.

AVALUO.- El artículo 344 de la misma Ley, ordena el avalúo de los bie-- nes cuya expropiación se solicita a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Ahora bien el artículo 121 de esta misma Ley, establece que toda expropiación de bienes ejidales y comunales deberá hacerse por --

Decreto presidencial y mediante indemnización, cuyo monto será determina-- do por avalúo que realice la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados en función, del -- destino final que se haya invocado para expropiarlos.

TRABAJOS TÉCNICOS INFORMATIVOS Y VERIFICACION DE DATOS.- Prosigue el-- artículo 344 y nos dice; Que al mismo tiempo, la Secretaría de la Reforma Agraria mandará practicar los trabajos técnicos informativos y la verifica-- ción de los datos consignados en la solicitud.

DICTAMEN-DECRETO.- El artículo 345 de dicha Ley señala que integrado-- el expediente con los documentos a que se refieren los dos artículos ante-- riores, y con aquellos otros que la Secretaría de la Reforma Agraria jus-- gue necesario recabar, será sometido a consideración del Presidente de la República para que resuelva en definitiva. Sin embargo de acuerdo al ar-- tículo 16, Fracción I, el expediente será turnado al Cuerpo Consultivo --- Agrario, quién emitirá el Dictamen, para después ser sometido a considera-- ción del Presidente de la República. No obstante lo anterior, "Martha Chá-- vez Padrón nos dice: Que "con los puntos resolutivos del dictamen, se for-- mulará el proyecto de Decreto, el cual deberá aprobarse por el Cuerpo Con-- sultivo Agrario y enviarse a consideración y, en su caso firma del C. Pre-- sidente de la República."44

PUBLICACION.- El artículo 346 de la ya citada Ley dispone, que el De-- creto en que se resuelva sobre la expropiación será publicado en el "Dia-- rio Oficial" de la Federación y en el periódico oficial de la entidad don--
44. Chávez Padrón Martha: El Proceso Social Agrario y Sus Procedimientos. -- Ed. Porrúa S.A. México, 1979. Pag. 265.

de se encuentren ubicados los bienes ejidales que se expropian.

EJECUCION.- Prosigue el artículo 346 el cual dispone que la Secretaría de la Reforma Agraria procedera a ejecutar el decreto en sus términos; se pondrá en posesión de las tierras a quienes deben recibir las, y se levantara el acta correspondiente. Antes de dictar la orden de ejecución, la Secretaría debe tener la seguridad de que la indemnización fijada sea debidamente cubierta, o su pago garantizado en los términos del decreto presidencial.

Enseguida la Secretaría de la Reforma Agraria, expedirá los títulos correspondientes, los cuales se inscribieran en el Registro Agrario Nacional.

Es de mencionar que la Colonia Ciudad Lago fue expropiada, por existir asentamientos irregulares en esa zona ejidal, y por lo consiguiente -- paso ha ser regularizada por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra. Esta Colonia se encuentra ubicada en la parte norte de Ciudad Nezahualcoyotl, y colinda con el Distrito Federal.

El Gobierno del Estado de México, atendiendo a los preceptos establecidos en nuestra carta magna y considerando la problemática respecto a la tenencia de la tierra en el Municipio de Ciudad Nezahualcoyotl, expropio-- por causa de utilidad pública la Colonia Manantiales y otras, para darle solución a la situación ya mencionada con anterioridad y estar en aptitud de extender las escrituras públicas o títulos de propiedad, por conducto de Plan Sagitario.

CAPITULO CUARTO.

**DIVERSAS FORMAS JURIDICAS EN LA REGULARIZACION
DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

1.- LA USUCAPION.

2.- INMATRICULACION.

1.- LA USUCAPION (PRESCRIPCION POSITIVA ADQUISITIVA).

Es muy relevante el haber incluido la usucapión o prescripción -- positiva adquisitiva en este último capítulo, ya que es de fundamental importancia, porqué sobre éste tema se han regularizado una infinidad -- de terrenos o inmuebles en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl, -- aunque los terrenos que con anterioridad ya mencionamos, fueron invadidos por un sin número de gentes, auspiciados por diversos líderes, que -- inclusive, llegaron unos a ser Diputados Federales, así como locales; y otros ocupando determinados puestos en la administración pública de Ne-- zahualcóyotl; así como los líderes de diversas agrupaciones. Esto se -- suscitó, sobre todo en gran magnitud, a partir del año de 1976, pero -- antes y después se han llevado adelante dichas invasiones.

Una gran parte de inmuebles ha sido regularizada y se siguen ---- regularizando por esta vía. Todos los líderes proceden a mandar gente -- a diversos abogados, que como son bastantes, se les cobra una cantidad -- mínima en colectividad.

Es conveniente aclarar, que casi todos los juicios de usucapión -- revisten anomalías, en el sentido de que en la mayoría de los casos es-- tan viciados, porqué no reúnen los requisitos, es decir, los poseedores no tienen la posesión por el lapso de 5 o 10 años como lo establece el -- Código Civil del Estado de México, tan es así que yo en lo particular -- me he percatado de esto en diversos casos que he llevado en este muni-- cipio; Otras veces no tienen recibo, contrato que sea la causa genera-- dora de la posesión, además en la mayoría de juicios se emplaza al de-- mandado por edictos; sin embargo estos juicios procedían, ya que todo-- lo modificaban a la conveniencia del poseedor y así procedía esta vía.

Otra situación importante de destacar, es la que en bastantes ---- casos los propietarios de los terrenos, que tienen contrato privado de -- compraventa o escritura pública, promueven juicio reivindicatorio si -- guiendo todo el procedimiento desde el principio hasta el final, proce -- diéndose al desalojo de los ocupantes. ¿ Pero que es lo que pasa?, lo que pasa es que se juntan inmediatamente una gran muchedumbre que impide el - desalojo, aún cuando se solicita el auxilio de la Fuerza pública; o en su caso se desaloja. Pero al día siguiente a 5 días aproximadamente, se reú- ne la gente invasora, mínimo veinte personas y proceden a lanzar del te-- rreno al propietario, que ya le habían entregado el inmueble por conducto del Juzgado respectivo competente.

Al haber comentado esto, es para dar una idea de la problemática -- existente, por lo que entraremos directamente a lo que es la usucapión, - que se encuentra descrita en los artículos del 910 al 933 del Código Ci - vil Vigente en el Estado de México, en concordancia con los artículos del 1151 al 1157 del Código Civil del Distrito Federal.

" La usucapión o prescripción positiva es un medio de adquirir una- cosa por efecto de una posesión prolongada por un tiempo determinada. La- palabra usucapión del verbo usucapir, viene del vocablo de capere y usu;- cogere, adquirir por el uso. " ⁴⁵ Nuestro Código Civil para el Estado de - México en su artículo 910 define a la usucapión y nos dice textualmente, - que la usucapión es un medio de adquirir la propiedad de los bienes me -- diante la posesión de los mismos, durante el tiempo y con las condiciones establecidas en este Código.

Conforme al artículo 911, la posesión necesaria para usucapir debe - ser: I. En concepto de propietario; II. Pacífica; III. Continua y IV. pú- 45 de Ibarrola Antonio: Cosas y Sucesiones. Ed. Porrúa S.A., México, - - 1972. págs. 411 y 412.

blica.

En el primer punto, el poseedor debe haber adquirido la posesión -- por virtud de un acto. Este debe ser apto para transmitir el dominio; --- Necesariamente debe existir una causa generadora de la posesión, como es el caso de un simple recibo, un contrato de compraventa, etc. "Un simple recibo, ha dicho la Suprema Corte de Justicia, no tachado de falso, que ampare el precio de la operación de compraventa de un inmueble ... es medio probatorio, eficaz para acreditar que la posesión es en concepto de dueño, por haberse originado en un acto traslativo de dominio, así como también que es de buena fe (SCJ, XIX, 4a parte, p. 176, 6a época; amparo directo 6603/57, 9 ene. 1959. Y sobre justo título, SCJ, XCVI, p.117, --- 5 abr. 1948)." 46

En el segundo punto, la posesión debe ser pacífica, sin haberse --- ejercido violencia al entrar en posesión del inmueble, es decir, que no se haya apoderado por la fuerza el bien poseído.

En el tercer punto, el poseedor debe ejercitar sobre el inmueble -- una posesión de continuidad, por lo que no debiera abandonar por un tiempo el inmueble y en tanto no sea interrumpida dicha posesión por alguno de los medios establecidos en el Código Civil.

En el cuarto punto, la posesión debe ser pública. Indica el artículo 800 del Código Civil del Estado de México, que la posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos. También lo es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad.

Establece el artículo 912, que quién haya poseído bienes inmuebles con las condiciones señaladas por el artículo 911, los prescribirá en 5 años, si su posesión es de buena fe, (en el mismo lapso de tiempo si el -- 46 Jurisprudencia de la SCJN comentada por Antonio de Ibarrola. p. 417.

inmueble es objeto de una inscripción de posesión en el Registro público de la propiedad); Y en 10 años, si la posesión es de mala fe. Estos términos se aumentarán en una tercera parte (exceptuándose la inscripción de posesión), si se demuestra, por quién tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, ésta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquél.

Preceptúa el artículo 914 del Código Civil del Estado de México, - que cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y la posesión continúe pacíficamente, el plazo para la usucapión -- será de diez años para los inmuebles. El artículo 915 del mismo ordenamiento, indica que la posesión adquirida por medio de un delito se tendrá en cuenta para la usucapión, a partir de la fecha en que haya quedado extinguida la pena o prescrita la acción penal, considerándose la posesión como de mala fe.

Establece el artículo 932 del Código Civil del Estado de México, - que el que hubiere poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas por este Código para adquirirlos por usucapión, puede promover el juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro público, a fin de que se declare que la usucapión se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. El artículo 933 del mismo Código Civil agrega, que la sentencia ejecutoria que declare -- procedente la acción a que se refiere el artículo anterior se inscribirá en el Registro público y servirá de título de propiedad al poseedor.

En conclusión la Regularización de la Tenencia de la Tierra en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl ha girado enormemente a través de una infinidad de juicios de usucapión.

2.- INMATRICULACION.

Fue muy conveniente introducir la Inmatriculación en el cuarto capítulo, ya que no puede pasar desapercibida esta, como un medio de Regularización de la Tenencia de la Tierra en todo el Estado de México, y -- que ha sido plasmada en las demás Entidades Federativas, incluyendo al-- Distrito Federal, tomando el nombre de informaciones posesorias y de --- dominio, no obstante que en el Municipio de Ciudad Nezahualcóyotl no se ha dado la Inmatriculación, pasaremos a mencionarla.

El Código Civil para el Estado de México engloba a la Inmatriculación en los artículos del 2,897 al 2903, se le define a esta como: "En -- sentido amplio, como inscripción o anotación en el Registro Público de -- personas, cosas, actos o derechos, con objeto de dar publicidad a su --- existencia y alcanzar mediante ella los efectos jurídicos previstos legalmente. Stricto sensu, como: Incorporación de una finca al Registro de la Propiedad introduciéndola de este modo en la vida registral". ⁴⁷ ---- "para Jiménez Arnaú, la inmatriculación no es sino el primer asiento de incorporación de una finca al sistema de registro". ⁴⁸

El artículo 2,897 del Código Civil para el Estado de México establece, que la inmatriculación se verificará: I. Mediante información de dominio; II. Mediante información posesoria; III. Mediante resolución -- judicial que la ordene y que haya dictado como consecuencia de la representación de titulación fehaciente que abarque sin interrupción un período por lo menos de cinco años, y IV. Mediante la inscripción del decreto

⁴⁷ De Pina Rafael; Citado por Salas Cardoso Victor Manuel. El Registro-- Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México, M. - Libros de México. 1975. Pág. 104.

⁴⁸ Citado por Salas Cardoso Victor Manuel. ob cit., pag. 104.

publicado en la Gaceta del Gobierno del Estado que convierta en bien de dominio privado un inmueble que no tenga tal carácter, o del título o títulos que se expidan con fundamento en aquel decreto.

Agrega el artículo 2,898 que el que haya poseído bienes inmuebles - por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea inscribible por defectuoso, si no está en el caso de deducir la acción que le concede el artículo 932, - por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes en favor de persona alguna podrá demostrar ante el juez competente que ha tenido esa posesión, rindiendo la información respectiva en los términos que establece el Código de Procedimientos Civiles. A su solicitud acompañará - precisamente certificado del Registro Público que demuestre que los bienes no están inscritos y otro relativo al estado actual de la finca en -- los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado.

La información se recibirá con citación del Ministerio Público, de la autoridad municipal, del respectivo registrador de la propiedad, de -- los colindantes y de la persona cuyo nombre se expidan las boletas del -- impuesto predial. Los testigos deben ser por lo menos tres de notorio --- arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se publique la -- solicitud del promovente por tres veces, de tres en tres días en la gaceta del Gobierno del Estado, y en otro periódico local de los de mayor --- circulación.

Además, se fijará un ejemplar de la solicitud en el predio objeto - de la información.

Comprobada debidamente la posesión, el juez aclarará que el poseedor se ha convertido en propietario, en virtud de la prescripción y tal - declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el Re-- gistro Público.

El procedimiento exigido por el artículo 2,898 del Código Civil --- para el Estado de México es el reglamentado por los artículos 888 al 892,

En efecto, el artículo 888 del Código de Procedimientos Civiles, in dica en su fracción II:

"Artículo 888.- Las informaciones ad perpétuum podrán decretarse -- cuando no tenga interés más que el promovente y se trate.

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acre-- ditar el dominio pleno de un inmueble..."

Como podemos observar, el Código Civil concede acción para obtener título de propiedad a quien posee inmuebles no inscritos en el Registro Público de la Propiedad. Por lo consiguiente el procedimiento se regirá como lo establece el artículo 2398 del Código Civil y del artículo 888 al 892 del Código de Procedimientos Civiles.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis 198 que ha quedado consagrada como jurisprudencia definida, nos dice textualmente:-- " INFORMACION AD PERPETUAM; VALOR PROBATORIO DE LA. La información Ad Perpetuam, que sólo se decreta cuando se trata de acreditar algún hecho o justificar un derecho en los que no tenga interés más que la persona que la solicita, no puede surtir efectos definitivos contra tercero, ni puede ser estimada en juicio contradictorio como una información testimonial -- ofrecida y recibida con arreglo a la ley, puesto que la misma ordena que esa clase de pruebas se rindan siempre con citación contraria, entregando una copia del interrogatorio a la contraparte para que ejercite el derecho de repreguntar a los testigos". 49

Entre la tesis relacionada con la anterior, está la siguiente: ---- "Informaciones Ad Perpetuam. Ninguna información ad perpetuam puede ser estimada en jurisdicción contenciosa como prueba testimonial, puesto que los declarantes deponen en ellas sin citación contraria y no pueden ser repreguntados. Así, esta clase de diligencias sólo pueden estimarse como actos emanados del poder público, en cuanto se refiere a la forma de los mismos, y a su fondo sólo mientras no surja un tercero con mejor derecho, por ello no son un título de propiedad; por tanto no resulta indispensable para estimar sin valor alguno la exhibida por el demandado, que se --

49 Jurisprudencia de la SCJN. Citada por Zamora-Pierce Jesús; El Juicio de Usucapión, México. 1972. Pag. 12.

impugnara específicamente de nulidad". 50

Como podemos apreciar la Suprema Corte de Justicia de la Nación, -- atacó inmediatamente los procedimientos seguidos en jurisdicción voluntaria, afirmando que no surte efectos respecto a terceros que no fueron parte en el procedimiento.

Respecto a la información posesoria, preceptua el artículo 2,339 -- del Código Civil que textualmente dice:

El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro en favor de persona alguna, aun antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión mediante resolución judicial que dicte el juez competente ante quién la acredite del modo que fije el Código de Procedimientos Civiles.

A la solicitud acompañará los documentos que se mencionan en la parte final del párrafo primero del artículo anterior.

La información que se rinda para demostrar la posesión, se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo que preceae.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que debe tener para servir de base a la prescripción adquisitiva y sobre el origen de la posesión.

El efecto de la inscripción será tener la posesión inscrita como -- apta para producir la prescripción al concluir el plazo de cinco años con -- tados desde la misma inscripción.

Las inscripciones de posesión expresarán las circunstancias exigidas para las inscripciones en general y además las siguientes: los nombres de los testigos que hayan declarado, el resultado de las declaraciones y la resolución judicial que ordene la inscripción.

De acuerdo al artículo que acabamos de mencionar, la información -- posesoria no ofrece mayor problema, puesto que se rinde en los términos -- establecidos por el Código de Procedimientos Civiles y es con el objeto -- absoluto de tener la posesión inscrita en el Registro, para producir la -- prescripción en un lapso de cinco años; independiente del tiempo que tenga en posesión el poseedor.

50 Jurisprudencia de la S.C.J. Citada por Galas Garza Victor Manuel. El -- Registro Público de la Propiedad y su proyección en el Estado de Méxic -- co, Ed. Libros de México, 1979. Pág. 111.

En relación a la fracción III, del artículo 2897 del Código Civil, el artículo 2,903 establece: El que tenga títulos fehacientes que abarquen cuando menos un período ininterrumpido de cinco años inmediatamente anteriores a su promoción podrá inmatricular su predio mediante resolución judicial, siempre y cuando se satisfagan los siguientes requisitos:

I. Que acompañe a su promoción, además de la titulación:

a) Un certificado del Registro Público de la Propiedad que acredite que el bien de que se trata no está inscrito a favor de persona alguna; b) Las boletas que comprueben que el predio está al corriente en el pago del impuesto predial; c) Un informe de las oficinas rentísticas del Estado en el que conste el nombre de la persona que tiene registrado en el padrón correspondiente al predio;

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 inscripción en la Gaceta del Gobierno, y en uno de los periódicos locales de mayor circulación, por tres veces, en cada uno de ellos con intervalos de diez días;

IV. Que se cite a la autoridad municipal correspondiente, a los -- colindantes, a las personas que figuren en los registros fiscales de las oficinas rentísticas del Estado, así como al poseedor cuando sea el caso, y

V. Que transcurra un plazo de treinta días a partir de la última -- publicación sin que haya oposición ordinaria, pero sólo podrá tomarse en cuenta si se funda en la posesión o en titulación fehaciente del mismo -- inmueble y, para su tramitación se observará lo dispuesto en los dos últimos párrafos del artículo 2,900.

En cuanto a la fracción IV, del artículo 2897 del Código Civil, no ofrece ningún comentario al respecto, puesto que esta clara dicha fracción, al mencionar la forma de inmatriculación, en base al decreto.

En conclusión, la inmatriculación es un medio para poder obtener -- un título de propiedad, de cualquier inmueble que no este inscrito en el Registro Público de la propiedad; Aunque la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación contradiga las informaciones de dominio y posesorias, ya que es muy difícil que un tercero compareciere a juicio -- oponiéndose a dichas informaciones.

CONCLUSIONS.

1.- Nezahualcóyotl, es una ciudad que surgió a raíz de la venta de terrenos en los años cincuentas y que desde entonces, ha sido una ciudad con un ámbito global de pobreza, albergando a infinidad de personas de toda la provincia mexicana. En su mayoría gente que carece de recursos económicos y de los más elementales servicios, esto es en un principio, pero que a través del tiempo se han ido mejorando paulatinamente. Ciudad Nezahualcóyotl rebasa en población a más de dos millones de habitantes, siendo denominada la cuarta de la República en cuanto a población.

2.- Se presentó en el Municipio un problema, cuando los fraccionadores empezaron a enajenar los inmuebles, prometiendo introducir los servicios públicos, aún cuando la Ley de Fraccionamientos en esa época lo establecía. Ahora bien, con ulterioridad los líderes intervinieron provocando un caos en Nezahualcóyotl, llevando adelante la huelga general de pagos; Por lo que el Gobierno Federal tuvo que intervenir, implantando en 1973 el fideicomiso, a efecto de darle solución al problema.

3.- El tráfico de inmuebles, lo ha sabido explotar una minoría, que se ha enriquecido a costa de la gente humilde, y que el gobierno incrementó en lugar de frenarlo. Para esto sugiero que en lo sucesivo el Gobierno del Estado de México, debe proceder a fraccionar los terrenos para su venta a las clases marginadas, por conducto de los organismos que el propio ejecutivo designe para tal efecto.

4.- Otro de lo más importante que sugiero, es que el Gobierno del Estado de México proporcione créditos a los propietarios de predios en Nezahualcóyotl, para que estos puedan construir una morada digna; o que-

un organismo construya las casas de estos. Esto es referente a las personas que ya obtuvieron un título de propiedad (han liquidado totalmente su inmueble al gobierno), y por lo consiguiente son sujetos de crédito. Para este caso el INEOMAVIT o AURIS debería de intervenir en este Municipio -- para tal fin.

5.- Desgraciadamente, Fideicomiso en un principio y Plan Sagitario -- con posterioridad (actualmente denominada como zona fideicomitida y no -- fideicomitida, respectivamente), han hecho las escrituras muy lentamente, tardándose en entregarlas hasta tres años aproximadamente. Todo esto re-- dunda en ocasiones en perjuicio de los propietarios que las necesitan pa-- ra solicitar un préstamo y estar en posibilidad de construir bien sus ca-- sas. En este caso, se sugiere se contrate más personal a efecto de que -- estas escrituras se entreguen lo más pronto posible.

6.- Como ya se ha dicho en antecedentes, se propuso como una forma -- de Regularización de la Tenencia de la Tierra en este Municipio a la usu-- cación, que ha jugado un papel importante.

7.- El Gobierno del Estado de México, viendo el problema de la regu-- larización de terrenos, ha comenzado a fraccionar y vender terrenos en -- muy poca cantidad en Ayotla, por conducto del Plan Sa_gitario.

8.- El título de propiedad o escritura pública, una vez entregada -- por Plan Sagitario; o en su caso, la sentencia debidamente ejecutoriada-- que ha declarado procedente la usucación; dan seguridad jurídica a sus -- poseedores, que durante algún tiempo habían pugnado por que se resolviera esta situación.

9.- Los lineros que surgieron en el municipio, han jugado un papel importante, en cuanto buscaron cambiar la imagen de Nezahualcóyotl, auxiliando a ininidad de gente, pero no hay que olvidar que todos ellos lo hicieron por su propio interés, por que estos, los que lo hicieron aprovechar, no se hicieron millonarios; pero si le sacaron mucho provecho al grado de llegar a ocupar altos puestos públicos; Entre ellos, el llegar a ser diputados federales y locales, representando al municipio de Ciudad Nezahualcóyotl.

10.- Se ha notado un incremento de población, por la carretera a Texcoco y por la autopista a Puebla. Por lo que considero que son asentamientos irregulares, esto es con el proposito de que intervenga el gobierno que corresponda, para el caso de regularizar los terrenos y proceder a fraccionarlos y venderlos a sus poseedores, y evitar en lo futuro este tipo de irregularidades.

B I B L I O G R A F I A .

- BURGOA IGNACIO: Derecho Constitucional Mexicano. Ed. Porrúa S.A., ---- México. 1973. Pags. 1126.
- BRAVO GONZALEZ A. Y BIALOSTOSKY SARA: Compendio de Derecho Romano. Ed. Pax, México. 1975. Pags. 195.
- CERVANTES AHUMADA RAUL: Títulos y Operaciones de Crédito. Ed. Herrero-S.A., México. 1976. Pags. 416.
- CABANELLAS GUILLERMO: Diccionario De Derecho Usual. Ed. Heleasta, S.R. L. Buenos Aires, Argentina. 1971. Tomo II.
- CABANELLAS GUILLERMO: Diccionario de Derecho Usual. Ed. Heliasta, S.R. L. Buenos Aires, Argentina. 1971. Tomo IV.
- CHAVEZ PADRON MARTHA: El Derecho Agrario en México. Ed. Porrúa S.A., - México. 1977. Pags. 483.
- CHAVEZ PADRON MARTHA: El Proceso Social Agrario y sus Procedimientos.- Ed. Porrúa S.A., México, 1979. Pags. 391.
- DE IBARROLA ANTONIO: Cosas y Sucesiones. Ed. Porrúa S.A., México. 1972. Pags. 926.
- DE LA ROSA MARTIN: Netzahualcoyotl Un Fenómeno. Fondo de Cultura Económica, México. 1974. Pags. 32.
- DE PINA VARA RAFAEL: Derecho Mercantil Mexicano. Ed. Porrúa S.A., México. 1974. Pags. 491.
- HUITRON H. ANTONIO: Ciudad Nezahualcoyotl. (Misericordia y Grandeza de una-Ciudad). Gobierno del Estado de México. 1975. Pags.275.
- MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO: El Problema Agrario de México. Ed. Porrúa S.A. México. 1977. Pags. 591.
- PALLARES EDUARDO: Diccionario de Derecho Procesal Civil. Ed. Porrúa -- S.A., México. 1975. Pags. 377.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones. Ed. Roubredo, México, 1963. Pags. 499.
- SALAS CARDOSO VICTOR MANUEL: El Registro Público de la Propiedad y su Proyección en el Estado de México. Gobierno del Estado de México. Toluca, México. 1975. Pags. 125.

- SERRA ROJAS ANDRES: Derecho Administrativo. Ed. Porrúa S.A., México. - 1976. Pags. 671. Tomo I.
- SERRA ROJAS ANDRES: Derecho Administrativo. Ed. Porrúa S.A., México. - 1976. Pags. 581. Tomo II.
- TENA RAMIREZ FELIPE: Derecho Constitucional Mexicano. Ed. Porrúa S.A.- México. 1976. Pags. 617.
- ZAMORA PIERCE JESUS: El juicio de Usucapión. México. 1972. Pags. 52.

L E Y E S.

- Código Civil de 1870.
- Código Civil del Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.
- Código Civil del Estado de México.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México.
- Código Fiscal del Estado de México.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- La Ley del Notariado para el Distrito Federal.
- La Ley Federal de Reforma Agraria.

R E V I S T A S (CUADERNOS).

- Revista de Plan Sagitario, Editada por el Gobierno del Estado de México. (3a. Autoevaluación del Poder Ejecutivo Estatal). Pags. 43.
- Revista de Auris: Gobierno del Estado de México. Programa de Regeneración de la Vivienda (Cuadernos Técnicos Auris/3).- Pags. 7.

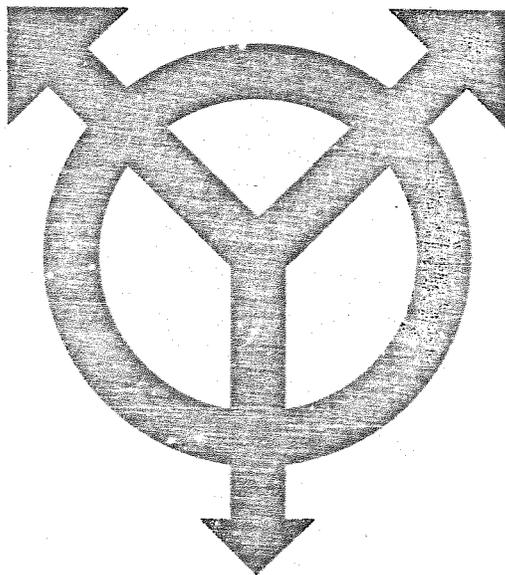
P E R I O D I C O .

- Se consultó el Excelsior del día 20 de Febrero de 1981 .

He permitido anexar unas formas de escrituras, de las que otorga el "Plan Sagitario", siendo la primera la que se expide a la persona que tenia un adeudo con el racionador y que actualmente le paga dicha deuda al Gobierno del estado de --- México; Así mismo, una forma de escritura de la cual el colono liquida integralmente al racionador su lote de terreno.

TITULO DE PROPIEDAD

PLAN SAGITARIO



NOTARIO PUBLICO No. 9 DISTRITO JUDICIAL DE TEXCOCO
LIC. FERNANDO TRUEBA BUENFIL

ADQUIRENTE.

ESCRITURA NUMERO:

VOLUMEN NUMERO:

FOJAS:

- - - En Ciudad Nezahualc6yotl, Estado de M6xico, a los
. d6as del mes de . de-
mil novecientos . yo, el Licenciado
. Notario P6blico N6mero
. del Distrito de . hago

constar: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que formalizan: - - - -

A.- Como "VENDEDOR", "NACIONAL FINANCIERA", SOCIEDAD ANONIMA-
en su car6cter de apoderada del GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO
y representada en este acto por el se6or Licenciado JESUS OR-
LANDO PADILLA BECERRA. - - - - -

B.- Como "COMPRADOR"

- - - - - A N T E C E D E N T E S - - - - -

- - - I.- Mediante Decreto del diecisiete de noviembre de mil
novecientos setenta, publicado en la Gaceta de Gobierno n6me-
ro cuarenta y uno el d6a dieciocho del mismo mes y a6o, el GO-
BIERNO DEL ESTADO adquiri6 mediante expropiaci6n, por causas-
de utilidad p6blica, la Colonia denominada "LOS MANANTIALES",
ubicada en el Municipio de Nezahualc6yotl, M6xico, la cual -
consta en escritura p6blica n6mero ochocientos noventa y tres
v6lumen trece especial, p6gina doscientos cuarenta y seis, pa-
sada ante la f6 del Notario P6blico n6mero Uno de la Ciudad -
de Toluca, M6xico, Licenciado R. Ren6 Sant6n Villavicencio, e
inscrita en el Registro P6blico de la Propiedad de Ciudad Ne-
zahualc6yotl, M6xico, bajo la partida trescientos cincuenta y
uno, v6lumen sesenta y uno, fojas cincuenta y seis, libro pri-
mero, secci6n primera. - - - - -

- - - II.- Seg6n decreto publicado en la Gaceta de Gobierno -
de fecha veinte de julio de mil novecientos setenta y ocho, -
el Poder Legislativo concedi6 al Ejecutivo autorizaci6n para-
enajenar los lotes comprendidos en la Colonia denominada "LOS
MANANTIALES".- - - - -

- - - III.- Mediante escritura n6mero tres mil novecientos -
veintiocho, v6lumen sesenta y dos, de fecha veintinueve de --
enero de mil novecientos ochenta, pasada ante la f6 del Nota-
rio P6blico n6mero Nueve del Distrito de Texcoco, M6xico, Li-
cenciado Fernando Trueba Buenfil, qued6 protocolizada la relo

tificación de la Colonia denominada "LOS MANANTIALES", e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Nezahualcóyotl, México, bajo la partida número Uno y siguientes, del volumen ciento nueve, libro primero, sección primera, de fecha dieciseis de abril de mil novecientos ochenta; correspondiendo al lote materia de esta operación, el asiento

- - IV.- El inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad y no existe declaratoria que le determine uso o destino o le incluyan dentro de áreas de provisión o reserva, a las que se refiere el artículo cuarenta y cuatro de la Ley de Asentamientos Humanos, como se acredita con el certificado respectivo, expedido por el Registrador de la Propiedad de Ciudad Nezahualcóyotl, México.

- - V.- MANIFESTACION BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD.- - - El adquirente manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el predio objeto de la presente operación no colinda con otro predio por él adquirido con anterioridad. - - - - -

- - VI.- Que en virtud del interés que tiene el Gobierno del Estado de México, en regularizar jurídicamente la tenencia de la tierra, otorgan las siguientes: - - - - -

C L A U S U L A S - - - - -

- - PRIMERA.- "NACIONAL FINANCIERA", SOCIEDAD ANONIMA, en su carácter de apoderado del GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, representada en este acto por el Licenciado JESUS ORLANDO PADILLA BECERRA, vende a

, quién adquiere para sí el

LOTE NUMERO:

DE LA MANZANA NUMERO:

DE LA COLONIA: LOS MANANTIALES. - - - - -

CON SUPERFICIE DE:

Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: - - - - -

AL NORTE:

AL SUR:

AL ORIENTE:

AL PONIENTE:

- - - SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de

de la cual la cantidad de

fué pagada en su oportunidad al fraccionador, quedando un saldo de

el que sera cubierto en mensualidades consecutivas de igual valor, con vencimiento los días primero de cada mes, que entregará EL COMPRADOR en las Oficinas Rentísticas del Estado a las que corresponde administrativamente la demarcación en la que se ubica la Colonia de que se trata. El comprador manifiesta estar en posesión del predio objeto de esta operación.

- - - TERCERA.- Convienen expresamente las partes en que EL VENDEDOR tendrá derecho a rescindir o exigir el cumplimiento de lo pactado en esta escritura, si EL COMPRADOR dejare de pagar tres mensualidades consecutivas. Para todos los efectos legales, esta cláusula rescisoria se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad; en la inteligencia de que bastará un simple escrito del VENDEDOR para que se cancele la anotación marginal de ésta.

- - - CUARTA.- El adquirente libera a los vendedores de cualquier responsabilidad, respecto a las condiciones físicas y legales en que actualmente se encuentra el inmueble, en virtud de que lo ha venido poseyendo con anterioridad a esta fecha.

- - - QUINTA.- Para el caso de interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se sujetan expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del Estado de México, renunciando en este momento, a cualquier otra, que por domicilio presente o futuro pudiere corresponderles.

- - - SEXTA.- Los gastos, impuestos y honorarios que cause esta escritura son por cuenta del COMPRADOR.

- - - P E R S O N A L I D A D - - -

El Licenciado JESUS ORLANDO PADILLA BECERRA, acredita su personalidad: a).- Con el testimonio notarial número veinticuatro mil seiscientos noventa y seis, pasada ante la fé del Notario Público número ciento treinta y dos, de la Ciudad de México, Licenciado Carlos Ramirez Zetina, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Ciudad Nezahualcóyotl. Mexi

co, bajo la partida trescientos treinta, volumen primero, libro tercero, sección primera, de fecha veintidos de agosto de mil novecientos setenta y ocho, donde se le designa como Apoderado General y Especial de NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD ANONIMA. b).- Mediante el testimonio notarial número trescientos treinta y dos, del doce de septiembre de mil novecientos setenta y cinco pasada ante la fé del Notario Público número Uno de la Ciudad de Toluca, México, Licenciado R. René Santín Villavicencio, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Nezahualcōyotl, México, bajo la partida doscientos cincuenta y siete, fojas cincuenta y nueve, volumen primero, libro primero, sección primera, en donde consta que el GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, otorgo Poder General a favor de NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD ANONIMA, como Fiduciaria del FIDEICOMISO CIUDAD NEZAHUALCOYOTL, con facultades para realizar actos de administración y actos de riguroso dominio. - - - - - GENERALES.- Los comparecientes, bajo protesta de decir verdad por sus generales manifiestan ser: El señor Licenciado JESUS-ORLANDO PADILLA BECERRA, mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día veinte de mayo de mil novecientos cuarenta y cuatro, casado, abogado, con Registro Federal de Causantes PABO-440520, con domicilio en Avenida Adolfo López Mateos número quinientos cuarenta, en Nezahualcōyotl, México, declara estar al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, así mismo como sus representados sin comprobarlo y de tránsito por esta Ciudad. - - - - - El (1a) señor (a):

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: A).- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales que me remito. - - - B).- Que los comparecientes son de mi conocimiento y a mi juicio con capacidad legal para contratar y obligarse; en la inteligencia de que EL COMPRADOR SE IDENTIFICO CON:

C).- Que en la presente operación no se causa el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, en virtud de que la cantidad a reducir, de acuerdo a la Ley, es mayor que el precio de venta D).- Que en cuanto al Impuesto sobre la Renta, les advertí de las penas en que incurrirían los que declaran con falsedad. - - E).- Que les leí en voz alta esta escritura explicándoles a quién fue necesario su valor y consecuencias legales y habiendo manifestado su conformidad la ratificaron y firmaron el día de su fecha. - - - - -
DOY FE. - - - - -
Licenciado Jesús Orlando Padilla Becerra.- Rúbrica. -

Rúbrica.- Ante mí Licenciado

Rúbrica.- El sello de autorizar, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE, la anterior escritura, cubiertos que fueron los Impuestos Legales, ESTADO DE MEXICO, A

DOY FE.- Rúbrica.-
EL SELLO DE AUTORIZAR, - - - - -
- - - - - ANOTACIONES MARGINALES - - - - -
NOTA PRIMERA.- - - - -
Agrego al apéndice el avalúo bancario practicado por

DOY FE.- Rúbrica.-
NOTA SEGUNDA. - - - - -
Agrego al apéndice el certificado de libertad de gravámenes expedido por la Oficina del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México. - - - - -
DOY FE.- Rúbrica.-
NOTA TERCERA.- - - - -

El suscrito Notario hace constar que el Impuesto sobre traspaso de dominio, fué cubierto directamente a la Oficina Receptora correspondiente. - - - - -
DOY FE.- Rúbrica.-
NOTA CUARTA. - - - - -

Los Impuestos Federales se cubrieron en los términos del convenio respectivo celebrado entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de México. - - - -

DOY FE.-

Rúbrica.-

ES PRIMÉR TESTIMONIO SACADO DE SUS ORIGINALES RESPECTIVOS QUE EXPIÓ PARA EL ADQUIRENTE A FIN DE QUE LE SIRVA DE TITULO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE DE REFERENCIA; VA EN TRES FOJAS UTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.-

ESTADO DE MEXICO, A LOS

DOY FE.-

ESCRITURA NUMERO:

VOLUMEN NUMERÓ:

FOJAS:

- - - En Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México, a los
. días del mes de de-
mil novecientos yo, el Licenciado
. Notario Público Número
. del Distrito de hago

constar: EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que formalizan: - - - - -

A.- Como "VENDEDOR", "NACIONAL FINANCIERA", SOCIEDAD ANONIMA-
en su carácter de apoderada del GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO
y representada en este acto por el señor Licenciado JESUS OR-
LANDO PADILLA BECERRA. - - - - -

B.- Como "COMPRADOR"

- - - - - A N T E C E D E N T E S - - - - -

- - - I.- Mediante Decreto del diecisiete de noviembre de mil
novecientos setenta, publicado en la Gaceta de Gobierno núme-
ro cuarenta y uno el día dieciocho del mismo mes y año, el GO-
BIERNO DEL ESTADO adquirió mediante expropiación, por causas-
de utilidad pública, la Colonia denominada "LOS MANANTIALES",
ubicada en el Municipio de Nezahualcóyotl, México, la cual --
consta en escritura pública número ochocientos noventa y tres
volumen trece especial, página doscientos cuarenta y seis, pa-
sada ante la fe del Notario Público número Uno de la Ciudad -
de Toluca, México, Licenciado R. René Santín Villavicencio, e
inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Ciudad Ne-
zahualcóyotl, México, bajo la partida trescientos cincuenta y
uno, volumen sesenta y uno, fojas cincuenta y seis, libro pri-
mero, sección primera. - - - - -

- - - II.- Según decreto publicado en la Gaceta de Gobierno -
de fecha veinte de julio de mil novecientos setenta y ocho, -
el Poder Legislativo concedió al Ejecutivo autorización para
enajenar los lotes comprendidos en la Colonia denominada "LOS
MANANTIALES". - - - - -

- - - III.- Mediante escritura número tres mil novecientos -
veintiocho, volumen sesenta y dos, de fecha veintinueve de --
enero de mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del Nota-
rio Público número Nueve del Distrito de Texcoco, México, Li-
cenciado Fernando Trueba Buenfil, quedó protocolizada la relo-

tificación de la Colonia denominada "LOS MANANTIALES", e inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Nezahualcōyotl, México, bajo la partida número Uno y siguientes, del volumen ciento nueve, libro primero, sección primera, de fecha dieciseis de abril de mil novecientos ochenta; correspondiendo al lote materia de esta operación, el asiento número

- - - IV.- El inmueble objeto de esta operación se encuentra libre de todo gravámen y responsabilidad y no existe declaración que le determine uso o destino, o le incluyan dentro de áreas de provisión o reserva, a las que se refiere el artículo cuarenta y cuatro de la Ley de Asentamientos Humanos, como se acredita con el certificado respectivo, expedido por el Registrador de la Propiedad de Ciudad Nezahualcōyotl, México. -

- - - V.- MANIFESTACION BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD. - - - - El adquirente manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que el predio objeto de la presente operación no colinda con otro predio por él adquirido con anterioridad. - - - - -

- - - VI.- Que en virtud del interés que tiene el Gobierno del Estado de México, en regularizar jurídicamente la tenencia de la tierra, otorgan las siguientes: - - - - -

- - - - - C L A U S U L A S - - - - -

- - - PRIMERA.- "NACIONAL FINANCIERA", SOCIEDAD ANONIMA, en su carácter de apoderado del GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO, representada en este acto por el Licenciado JESUS ORLANDO PADILLA BECERRA, vende a

quién adquiere para sí el -

LOTE NUMERO:
DE LA MANZANA NUMERO:
DE LA COLONIA; LOS MANANTIALES. - - - - -
CON SUPERFICIE DE;

Y CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: - - - - -
AL NORTE:

AL SUR:

AL ORIENTE:

AL PONIENTE:

- - - SEGUNDA.- El precio de la operación es la cantidad de
 .
 .
 la cual fué pagada
 en su oportunidad al fraccionador. - - - - -
- - - TERCERA.- Los vendedores responden de la evicción en -
 los términos de Ley. - - - - -
- - - CUARTA.- Los gastos, impuestos y honorarios que cause -
 esta escritura, son por cuenta de la parte compradora. - - -
- - - QUINTA.- El adquirente libera a los vendedores de cual-
 quier responsabilidad respecto a las condiciones físicas y le-
 gales en que actualmente se encuentra el inmueble, en virtud
 de que lo ha venido poseyendo con anterioridad a la fecha. - -
- - - SEXTA.- Para el caso de interpretación y cumplimiento -
 del presente contrato, las partes se sujetan expresamente a -
 la Jurisdicción de los Tribunales del Estado de México, renun-
 ciando en este momento a cualquier otra, que por domicilio -
 presente o futuro pudiere corresponderles. - - - - -

- - - - - P E R S O N A L I D A D - - - - -

El Licenciado JESUS ORLANDO PADILLA BECERRA, acredita su per-
 sonalidad: a).- Con el testimonio notarial número veinticu-
 tro mil seiscientos noventa y seis, pasasa ante la fé del No-
 tario Público número ciento treinta y dos, de la Ciudad de Mé-
 xico, Licenciado Carlos Ramirez Zetina, e inscrito en el Re-
 gistro Público de la Propiedad de Ciudad Nezahualcóyotl, Méxi-
 co, bajo la partida trescientos treinta, volumen primero, li-
 bro tercero, sección primera, de fecha veintidos de agosto de
 mil novecientos setenta y ocho, donde se le designa como Apo-
 derado General y Especial de NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD -
 ANONIMA.- b).- Mediante el testimonio notarial número tres-
 cientos treinta y dos del doce de septiembre de mil novecien-
 tos setenta y cinco, pasado ante la fé del Notario Público nú-
 mero Uno de la Ciudad de Toluca, México, Licenciado R. René -
 Santfn Villavicencio e inscrita en el Registro Público de la
 Propiedad de Nezahualcóyotl, México, bajo la partida doscien-
 tos cincuenta y siete, fojas cincuenta y nueve, volumen prime-
 ro, libro primero, sección primera, en donde consta que el GO-
 BIERNO DEL ESTADO otorgo Poder General a favor de NACIONAL FI-
 NANCIERA, SOCIEDAD ANONIMA, como Fiduciaria del FIDEICOMISO -
 CIUDAD NEZAHUALCOYOTL, con facultades para realizar actos de
 administración y actos de riguroso dominio. - - - - -

GENERALES.- Los comparecientes, bajo protesta de decir verdad por sus generales manifiestan ser: El señor Licenciado JESUS-ORLANDO PADILLA BECERRA, mexicano por nacimiento e hijo de padres mexicanos, originario de México, Distrito Federal, donde nació el día veinte de mayo de mil novecientos cuarenta y cuatro, casado, abogado, con Registro Federal de Causantes PABO-440520, con domicilio en Avenida Adolfo López Mateos, número quinientos cuarenta, en Nezahualcóyotl, México, declara estar al corriente en el pago del Impuesto sobre la Renta, así como sus representados, sin comprobarlo y de tránsito por esta Ciudad. - - - - -

El (la) señor (a):

.
. .
. .
. .
. .
. .

YO, EL NOTARIO, CERTIFICO: A).- Que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a que me remito; B).- Que los comparecientes son de mi conocimiento y a mi juicio con capacidad legal para contratar y obligarse, en la inteligencia de que el COMPRADOR SE IDENTIFICO CON:

- C).- Que en la presente operación no se causa el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, en virtud de que la cantidad a reducir de acuerdo a la Ley, es mayor que el precio de venta.
 - D).- Que en cuanto al Impuesto sobre la Renta, les advertí, de las penas en que incurrirían los que declaran con falsedad,
 - E).- Que les leí en voz alta esta escritura explicándoles a quién fue necesario su valor y consecuencias legales y habiendo manifestado su conformidad, la ratificaron y firmaron el día de su fecha,
- DOY FE,
Licenciado Jesús Orlando Padilla Becerra.- Rúbrica.

Rúbrica.- Ante mí Licenciado
Rúbrica.- El sello de autorizar, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE, la anterior escritura, cubiertos que fueron los Impuestos Lega-

les.

ESTADO DE MEXICO, A

DOY FE.- Rúbrica.-

EL SELLO DE AUTORIZAR. - - - - -

- - - - - ANOTACIONES MARGINALES - - - - -

NOTA PRIMERA.- - - - -

Agrego al apéndice el avalúo bancario practicado por

DOY FE.- Rúbrica.-

NOTA SEGUNDA. - - - - -

Agrego al apéndice el certificado de libertad de gravámenes -

expedido por la Oficina del Registro Público de la Propiedad-

de Ciudad Nezahualcóyotl, Estado de México. - - - - -

DOY FE.- Rúbrica.-

NOTA TERCERA. - - - - -

El suscrito Notario hace constar que el Impuesto sobre trasla
ción de dominio, fué cubierto directamente a la Oficina Recep
tora correspondiente. - - - - -

DOY FE.- Rúbrica.-

NOTA CUARTA. - - - - -

Los Impuestos Federales se cubrieron en los términos del con-
venio respectivo celebrado entre la Secretaría de Hacienda y
Crédito Público y el Gobierno del Estado de México. - - - - -

DOY FE.- Rúbrica.-

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SUS ORIGINALES RESPECTIVOS QUE
EXPIDO PARA EL ADQUIRENTE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TITULO DE
PROPIEDAD DEL INMUEBLE DE REFERENCIA; VA EN TRES FOJAS UTILES
DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS.-

ESTADO DE MEXICO, A

DOY FE.-