



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA,
DENTRO DE LAS ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS
DE MEXICO.

T E S I S

Que para obtener el título de:
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a :
MIGUEL CERVANTES OJEDA



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.

Dedico esta investigación Jurídico-Social, a todas las personas que de una manera u otra, han estado presentes en mi formación como hombre.

A mis adorados tíos, FELIX DELIA ARREDONDO Y JUANITA BARRAZA DE DURAN, que a falta de mis padres, gustosos han sabido darme una gran enseñanza de la vida.

A mis hermanos, LUCIA Y BASCUAL CERVANTES OJEDA Y ESTHELA BARRAZA ROMAN, porque siempre estemos unidos y nuestro cariño nunca termine.

A mi esposa MARISELA LEYVA CALACMO, con el amor que nos une, por su agradable compañía y su inagotable apoyo.

A mi hijo FELIX CERVANTES LEYVA, quien al despertar todas las mañanas hace más alegre el nuevo día.

A mis amigos a quienes tanto debo, sepan darme también la oportunidad de servirles.

A mis maestros, desde DOÑA MARIA OROZCO, hasta DON ALBERTO TRUEBA URBINA, por la cultura que me han brindado.

A DON BALTAZAR CERVANTES ESPINOZA, quien en parte hizo posible la realización de mi carrera Universitaria.

A los mexicanos marginados en el desarrollo urbano del país.

A los maestros ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES Y ALVARO MORALES JURADO, por las amables atenciones que me brindaron en la elaboración de este trabajo.

Al ilustre maestro Universitario, DON ESTEBAN LOPEZ ANGULO quien al impartirme su cátedra, sembró en mi la semilla de la inquietud hacia el conocimiento del Derecho Agrario Mexicano y además, mi -- agradecimiento por sus consejos y orientaciones y por haber tenido a bien asesorarme en esta investigación y haber realizado la revisión de la misma.

Al Señor Licenciado RAUL LENUS GARCIA, Director del Seminario de Derecho Agrario de esta Facultad de Derecho, de la Universidad Nacional Autónoma de México, a quien tuve el honor de presentar es to trabajo para su final aprobación.

I N D I C E G E N E R A L

Irregularidad en la Tenencia de la Tierra, dentro de las
Zonas Urbanas y Suburbanas de México.

I N D I C E

	Página
Prólogo	IX

CAPITULO I

Irregularidad en la Tenencia de la Tierra, fundamentalmente en las grandes ciudades.

a).- Definición	4
b).- Antecedentes históricos del fenómeno de Irregularidad en la Tenencia de la Tierra	6
c).- Formas en que se realizan los Asentamientos Humanos Irregulares	8

CAPITULO II

Instrumentos legales, administrativos y financieros que han sido creados para solucionar el problema de la Irregularidad en la Tenencia de la Tierra.

a).- Código Agrario de 1949	12
b).- Reglamento de Zona de Transición de los Ejidos	15
c).- Instrumento que marca la Ley Federal de Reformas Agrarias	17

I N D I C E

	Página
d).- Programa Nacional de Regularización de Zonas Urbanas Ejidales	19
e).- Fideicomisos	20
f).- Organos de jurisdicción estatal	22
g).- El Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	22
h).- La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	23

CAPITULO III .

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

a).- Fundamento legal	27
b).- Objetivos que persigue	35
c).- Reglamento interno	37
d).- Procedimiento	49
e).- Programa de trabajo	56
f).- Logros obtenidos	68

CAPITULO IV

Problemas que afronta Corsett. al contratar los lotes para regularizarlos, y sus consecuencias.

a).- Cuando los trabajos técnicos e informativos con que-	
---	--

I N D I C E

	Página
laboran los Delegados y Subdelegados estatales, no están acordes con la realidad del poblado.....	75
b).- La falta de coordinación institucional, para la preparación adecuada de los Delegados y Subdelegados estatales	76
c).- El antecedente del poblado a regularizar, como requisito para el logro de los objetivos	79
d).- El abandono de solares en las Zonas de Urbanización Ejidal, retrasa su desarrollo urbano	83
e).- La falta de Certificados de Derechos Agrarios Individuales, de los miembros de los núcleos ejidales -- afectados por las expropiaciones	84
f).- Las ventas ilegales de terrenos	88
g).- Las Zonas de Reserva de las ciudades, y su importancia en relación al problema demográfico de México .	89
h).- La intervención de los Notarios Públicos, en el proceso de regularización	91
i).- Consecuencias de no contratar los lotes vacantes, en las Zonas a ser regularizadas	92
j).- La Angostura, Sinaloa, un caso extraordinario dentro de la problemática Agraria de México	95

C A P I T U L O V

Análisis de la Ley General de Asentamientos Humanos

I N D I C E

	Página
a).- Artículos 27,73 y 115 de la Constitución Política- de los Estados Unidos Mexicanos, en sus adiciones-- y reformas	118
b).- Ordenación y Regulación de los Asentamientos Hu-- manos en el territorio nacional	123
c).- Terminología empleada en la L.G.A.H.	129
d).- Corett. y la L.G.A.H.	138
CONCLUSIONES	146
APENDICE	151

PROLOGO

La elaboración de este trabajo tiene como finalidad, presentar una investigación lo más completa posible sobre el fenómeno de la ---- irregularidad de la tenencia de la tierra, partiendo de su definición, exponiendo sus antecedentes históricos y las formas en que se realiza, hasta llegar a los instrumentos legales, administrativos y financieros-- creados para solucionarlo y terminando por hacer un análisis de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Los datos que obtuve para la integración de este tema, provienen de mi experiencia, de las ponencias presentadas para el estudio de la materia, de los ordenamientos jurídicos tratados y de las consultas-- bibliográficas que se citan.

La irregularidad en la tenencia de la tierra, dentro de las -- zonas urbanas y suburbanas de México, es un problema que el gobierno de la república está tratando de resolver a través de programas de trabajo, que logren la incorporación de esas áreas marginadas al desarrollo-- urbano del país.

**Irregularidad de la Tenencia de la Tierra, dentro
de las Zonas Urbanas y Suburbanas de México.**

CAPITULO I

Irregularidad en la tenencia de la tierra,
fundamentalmente en las grandes ciudades.

a).- Definición ;

b).- Antecedentes históricos del fenómeno de irregularidad en la
tenencia de la tierra ;

c).- Formas en que se realizan los asentamientos humanos irregu-
lares.

CAPITULO I

Irregularidad en la tenencia de la tierra,
fundamentalmente en las grandes ciudades.

La tierra por su carácter único y por la importancia crucial que tiene para los asentamientos humanos, no puede ser tratada -- como un bien ordinario, controlado por individuos y sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado. La propiedad privada de la tierra es también un instrumento principal de acumulación y concentración de riqueza y por consiguiente contribuye a la injusticia social; si no se controla, puede convertirse en un gran obstáculo para la planificación y aplicación de proyectos de desarrollo. La justicia social, la -- renovación urbana y el desarrollo, el suministro de viviendas decentes y de condiciones saludables para las personas, sólo podrán lograrse si la tierra se usa en interés de la sociedad en su totalidad.

La tierra es el recurso natural más valioso y se debe --- usar racionalmente. La propiedad pública o el control eficaz del suelo en interés de la comunidad, es el medio más importante de mejorar la -- capacidad de los asentamientos humanos para asimilar cambios y movi-- mientos en la población, de modificar su estructura interna y de con-- seguir una distribución más justa de los beneficios del desarrollo, -- asegurando al mismo tiempo que se tengan en cuenta las repercusiones -- ambientales.

Las tierras agrícolas, especialmente las ubicadas en la -- periferia de zonas urbanas, constituyen un importante recurso nacional y sin el control público, estos terrenos quedan librados a la especu-- lación y a la invasión urbana.

El cambio en la utilización de la tierra, en especial cuando pasa del uso agrícola al uso urbano, debe estar sometido al control y a la reglamentación públicos. (I)

a).- Definición.-

El crecimiento demográfico en las grandes ciudades del país en el lapso de treinta años, provocó asentamientos humanos irregulares, principalmente en terrenos ejidales y comunales. La estadística actual habla de más de un millón y medio de jefes de familia que ocupan un lote carente de escrituras que les dé seguridad jurídica.

Entre los muchos complejos problemas en nuestras ciudades, se encuentra la irregularidad en la tenencia de la tierra en forma sobresaliente, con la transformación de terrenos agrícolas en zonas precariamente urbanizadas.

Los asentamientos humanos se definen como irregulares cuando :

Los terrenos ejidales o comunales, parcial o totalmente están siendo usufructuados por personas distintas a los ejidatarios y a los comuneros. Esos asentamientos humanos están ocupando terrenos para satisfacer necesidades de vivienda y de servicios, cuando habfan sido destinados por resolución presidencial, fundamentalmente, a la explotación agrícola ;

Los ejidatarios han perdido el usufructo de la tierra, es decir, el bien de producción que el gobierno de nuestra república les había ----

dotado ;

En la generalidad de los casos, los habitantes carecen de los servicios más elementales como son, los de luz, agua, drenaje, pavimento, banquetas, mercados, escuelas y jardines y sus moradas son muy pobres ;

Los gobiernos estatales y los ayuntamientos tratándose de asentamientos en terrenos ejidales y comunales no pueden legalmente gravar con impuestos prediales esas posesiones y carecen de recursos para satisfacer las demandas permanentes de servicios ;

Los asentamientos se producen en sitios donde existen -- mayores facilidades y ello provoca el crecimiento anárquico de las ciudades ;

Las familias que viven en esos terrenos, mantienen una -- posesión precaria de la tierra que les genera intranquilidad. (2)

El que no se desincorporen del régimen agrario estas tierras en un proceso que puede tener una duración de 10 a 15 años, -- ocasiona que los adjudicatarios, avecindados o invasores de estas -- tierras, estén viviendo con la incertidumbre y la angustia de que -- no es suya por un lado, que los ejidatarios despojados no tengan -- fuentes de trabajo por el otro ; y en cambio se está deteniendo la -- incorporación de estas tierras al fundo legal de las ciudades y -- por lo tanto - incorporarlas al régimen de propiedad particular, -- con los derechos y obligaciones que tiene éste -, se podría reali-- zar la infraestructura y equipamiento urbano que fuese posible a --

caso y medida que pudiese hacerlo el municipio, en base a las recaudaciones que por los impuestos se estén efectuando.

Esto en la realidad no debiera de llevarse a cabo por estar dichas tierras sujetas al régimen ejidal o comunal, aunque de hecho en muchos casos se viene realizando ilegalmente, propiciando :

Primero, que dadas las necesidades de crecimiento de las ciudades, las gentes no tengan un hogar legalmente constituido donde asentarse ;

Segundo, que las autoridades ejidales, sin tener un conocimiento pleno y en algunos casos guiados por personas mal intencionadas, contribuyen a dichos asentamientos, lo que ocasiona una anarquía de carácter urbano, legal y administrativamente ; y

Tercero, que la regularización siempre esté a la zaga de la realidad, porque al terminarse los estudios técnicos informativos, estos son obsoletos por la dinámica de los núcleos humanos y, que la irregularidad en la tenencia de la tierra propicia violencia (3).

b).- Antecedentes históricos del fenómeno de irregularidad en la tenencia de la tierra.

Una vez consolidados los regímenes generados por la revolución de 1910, por mandato expreso de la constitución política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y en acatamiento a las demandas de la clase campesina mexicana, se inició la primera etapa de la Reforma Agraria, disolviendo los latifundios existentes y restituyendo a los

pueblos que habían sido despojados de sus tierras.

Después de la segunda guerra mundial, en México se intenta una política de industrialización, basada en la apertura del capital extranjero, que trajo como consecuencia la generación de fuentes de trabajo en las actividades que se establecieron en las ciudades más importantes del país.

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

Este fenómeno económico que hizo que las ciudades crecieran enormemente, creando los grandes centros industriales, tuvo como consecuencia la avalancha de los campesinos que tuvieron que asentarse en los terrenos que rodeaban a estos centros de población que pertenecían a los ejidatarios o comuneros (2).

La explosión demográfica alcanzada en el país durante las últimas décadas fué tremenda. El nuestro es uno de los países del mundo con mayor tasa de crecimiento, ya que alcanza el 3.5 % anual. Lógicamente este crecimiento de la población a dado lugar al nacimiento y multiplicación de los centros urbanos de grandes proporciones.

Este proceso se ha dado en un marco de fuertes desigual--

dades regionales. La población y las actividades se han concentrado en muy pocos centros como la ciudad de México, que es el caso de metropolización más patente, aunque no el único, pues han surgido zonas metropolitanas en distintas partes de la república, tanto por la migración de los campesinos, como por la absorción que hace el núcleo urbano --- central de las numerosas localidades rurales durante su expansión física. Tales son los casos de Torreón, Orizaba, Puebla, Guadalajara y Monterrey (4).

c).- Formas en que se realizan los asentamientos irregulares.

La problemática agraria actual está vislumbrando el surgimiento de una nueva forma de tenencia de la tierra ejidal y comunal :

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

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

La invasión de los ejidos para fines urbanos se presenta como un fenómeno natural incontrolado, sin ninguna vigilancia de las -

autoridades agrarias, sin mediar alguna autorización lícita para ocupar los predios; en fin fuera de todo orden y legalidad.

Así, los terrenos ejidales van albergando en ocasiones con la sanción de la asamblea general de ejidatarios, en ocasiones sin ella; en algunos casos porque se trataba de familiares o amigos y en otros, porque aún no siéndolo, se fué solidario con familias de precaria situación económica; el ejido primero va albergando a vecindades en lo que fué la zona urbana y cuando ésta se agota, los asentamientos se inician en las distintas parcelas, provocando con todo ello el fenómeno de la irregularidad y del crecimiento anárquico.

Otra de las formas en que se realizan los asentamientos humanos irregulares en tierras ejidales o comunales es, por ventas y compras ilícitas de pequeñas y grandes superficies.

Los fenómenos expuestos en este capítulo explican las causas por las cuales más de un millón y medio de familias, confrontan en México problemas de irregularidad en sus viviendas (2).

Notas bibliográficas del capítulo I

1.- Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos --
Humanos, Vancouver, Canadá -mayo-junio de 1976 :

Textos de las recomendaciones para la acción nacional aproba-
das por la comisión III. Memoria de Vancouver, impreso en México 1976.

2.- Ponencia presentada por el C. Félix Barra García, en el --
primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia -
de la tierra, organizado por el Instituto de Estudios Políticos, Econó--
micos y Sociales del Partido Revolucionario Institucional. 12 de fe---
brero de 1975, México, D.F..

3.- Antecedentes de la regularización de la tenencia de la --
tierra. 1974, México, D.F..

4.- El proceso de urbanización en México, ponencia presentada-
por el Arquitecto Luis Unikel S., en la Reunión Nacional de Asentamien-
tos Humanos. México, D.F..

CAPITULO II

Instrumentos legales, administrativos y financieros que han sido creados para solucionar el problema, - de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

- a).- Código Agrario de 1942 ;
- b).- Reglamento de zonas de urbanización ejidal de 1954 ;
- c).- Procedimiento que marca la Ley Federal de Reforma Agraria ;
- d).- Programa Nacional de regularización de zonas urbanas ejidales ;
- e).- Fideicomisos ;
- f).- Organos de jurisdicción estatal ;
- g).- El Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra ;
- h).- La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

CAPITULO II

Instrumentos legales, administrativos y financieros que han sido creados para solucionar el problema, de la irregularidad en la tenencia de la tierra.

a).- Código Agrario de 1942.-

Artículo 175.- Las zonas de urbanización consideradas por resolución presidencial a los núcleos de población ejidal, se deslindarán y fraccionarán reservandose las superficies para los servicios públicos de la comunidad y las destinadas a prever el crecimiento de la población, de acuerdo con los estudios y proyectos que apruebe el Jefe del Departamento Agrario.

Artículo 177.- Todo ejidatario tiene derecho a recibir un solar en la zona de urbanización. Los solares excedentes podrán ser enajenados o arrendados a personas que deseen avocindarse, a quienes en ningún caso se les dejará adquirir derechos sobre más de 1 solar, si reúnen los siguientes requisitos :

1.- Ser Mexicanos ; 2.- Dedicarse a una ocupación útil a la comunidad.

Artículo 180.- Deberán respetarse los derechos que legalmente hayan adquirido personas ajenas al ejido sobre los solares y casas, siempre que la fecha de adquisición sea anterior a la resolución presidencial.

Artículo 181.- Los ejidatarios tendrán también la obligación de ocupar el solar y construir en él. Adquirirán el pleno dominio del mismo transcurridos cuatro años a partir de la fecha en que hayan to--

mado posesión.

En el Código Agrario de 1942, se estableció que al dotarse a los núcleos de población de terrenos laborables para proveer su sustento, se les dotaría también de las superficies necesarias para constituir su caserío, sin delimitar en este caso la superficie del solar urbano.

b).- Reglamento de zonas de urbanización ejidal de 1954.-

Artículo 1º.- La zona de urbanización de los ejidos debe -- concederse precisamente en la resolución presidencial que constituya -- al ejido, o en la resolución presidencial posterior que simplemente -- segregue una parte del ejido, cambiando su régimen jurídico para des-- tinarlo a ser el asiento de la población ejidal, esto último procederá en aquellos expedientes cuyas resoluciones presidenciales no ordena-- ban la constitución de la zona de urbanización.

Artículo 3º.- Será indispensable, en todo caso, justificar la necesidad real y efectiva de constituir la zona de urbanización para satisfacer las necesidades de los campesinos y no las ajenas de los poblados o ciudades próximos a los ejidos.

Artículo 4º.- Una vez dictada la resolución que constituye la zona de urbanización, se procederá en la siguiente forma :

I.- Se hará el deslinde del terreno destinado a la misma, --- amojonándose en debida forma y levantándose el plano correspondiente;--

II.- Se proyectará el trazo del poblado haciendo la reserva-- vación de sitios para plazas, parquez deportivos, edificios públicos, casas de la comunidad, jardines, mercados, escuelas, etc., y lotificándose el

resto del terreno disponible para constituir solares ;

III.- Ejecutados los trabajos anteriores el Secretario de la Reforma Agraria, solicitará a la Secretaría de Patrimonio y Fomento -- Industrial, que fije el valor comercial de los terrenos que constituyan la zona de urbanización y poder determinar así el precio que deban pagar por los solares urbanos quienes no sean ejidatarios.

Igual procedimiento de avalúo se seguirá para la adjudicación de solares a personas que no sean ejidatarias, cuando tal adjudicación se refiera a solares que por alguna de las causas que en este reglamento se señalan, se declaráren vacantes en fecha posterior a la creación de la zona de urbanización, o que no fueron adjudicados al -- constituirse ésta, para que tomando en cuenta el valor de los mismos -- debido al simple transcurso del tiempo o a otros factores determinantes, se les fije el precio justo comercial que beneficie al núcleo de que se trata ;

IV.- En asamblea de ejidatarios (general), con intervención de un representante de la Secretaría de la Reforma Agraria, se verificará el sorteo de solares entre los ejidatarios y no ejidatarios, debiendo celebrarse con estos últimos, que estén conformes con el precio fijado por el peritaje, los contratos a que se hace referencia en el -- artículo 95 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

La circunstancia de ser agraciado en el sorteo que de los -- solares urbanos se realice, no dará derecho al beneficiario para tomar posesión inmediata del solar, sino solamente a que se considere como -- tal en la resolución presidencial que se dicte. La posesión efectiva, -- se le dará al ejecutarse dicho fallo.

V.- El legajo que se forme con los trabajos y diligencias -- que antes se citan, se someterá al estudio del Cuerpo Consultivo Agrario y, con la opinión de éste, a la consideración del C. Presidente de-

la República, a fin de que se dicte la resolución de adjudicación de -- solares, en la que deberá expresarse con todo detalle la superficie total que se fracciona, la que se destine para plazas, calles, servicios -- públicos, etc., número de los solares que se constituyen, los que se adjudican a ejidatarios, no ejidatarios, los destinados a servicios públicos y los que queden vacantes, expresándose en cada caso, el nombre del adjudicatario, el número de solar, manzana en que esté ubicado, su superficie en metros cuadrados, el valor que se fijó por metro y el precio total del solar, los plazos que se fijen para el pago a los no ejidatarios, que las cantidades que se obtengan por la venta de solares deben entrar al fondo común de los ejidos, y destinarse a obras de uso colectivo, así como la forma en que deben cubrirse los honorarios del perito que hizo el avalúo, ordenándose, además en dicho fallo, la expedición de los certificados de derecho a solar urbano correspondiente;

VI.- Cuando sea posible en una sólo resolución se decretará la constitución de la zona urbana y la adjudicación de los solares que en ella se formen ;

VII.- Las resoluciones presidenciales de constitución de zonas de urbanización y de adjudicación de solares, deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en el Organó Oficial de la entidad federativa en que esté ubicado el poblado beneficiado, así como --- inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Artículo 62.- La Secretaría de la Reforma Agraria deberá --- realizar periódicamente inspecciones de las zonas de urbanización, con el fin de comprobar el estado que guarden, en relación a los siguientes puntos :

I.- Si los terrenos correspondientes a calles, así como los reservados para plazas, jardines, parques deportivos, mercados y otros --

servicios públicos o comunales, están invadidos por particulares o se destinan a otros usos o finalidades ;

II.- La situación que guarda el solar adjudicado en posesión-
indicando :

a).- Si conserva sus dimensiones originales ;

b).- Si se ha construido, describiendo la construcción que ---
existe y tiempo que ésta tenga ;

c).- Si está ocupado, desde que fecha y el número de personas-
que sucesivamente lo hayan habitado.

III.- El estado en que se encuentran los solares vacantes, ---
tanto por lo que respecta a sus dimensiones, como por lo que toca a -
las personas que los detentan y el uso a que los dedican.

Artículo 9º.- Con los resultados de la primera inspección ---
practicada después de transcurridos los cuatro años a la fecha de la
ejecución de la resolución presidencial, el Secretario de la Reforma-
Agraria, oyendo la opinión del Cuerpo Consultivo Agrario, dará cuenta-
al C. Presidente de la República, quien dictará resolución en la que-
se ordene la expedición de los Títulos de Propiedad a los tenedores-
de Certificados de derecho a solar urbano que hayan cumplido con las
obligaciones que la Ley establece, consignando en dicho fallo, el nom-
bre del adjudicatario, la superficie y colindancias de cada solar.

La Ley Federal de Reforma Agraria, dispone en el artículo 2º -
transitorio, que en tanto se expiden los nuevos reglamentos, deberán -
aplicarse los dispositivos preexistentes, en cuanto no la contraven--
gan.

Así, el Reglamento de zonas de urbanización de los ejidos, menciona el establecimiento de zonas urbanas, precisando la expedición de tres resoluciones presidenciales, lo cual lo hace, por demás casi imposible de satisfacer (I).

Ante la presión que implica el crecimiento demográfico explosivo, y a sabiendas de que existen miles de zonas urbanas ejidales, el Reglamento no es el idóneo para regularizar todos los asentamientos humanos. Este instrumento de la Ley Federal de Reforma Agraria, sería de gran utilidad para resolver el problema de titulación a todos los habitantes de zonas urbanas alejadas de los grandes núcleos de población, sobre todo si se reforma, haciendo expedita la inspección reglamentaria o considerando otras formas para constatar la necesidad y el usufructo de esos terrenos.

Sin embargo, este instrumento legal apoyado por los dispositivos administrativos y técnicos de la Dirección de Tierras y Aguas de la Secretaría de la Reforma Agraria, no resulta el idóneo para regularizar los asentamientos que se han generado en superficies, ya no de zonas urbanas, sino de terrenos de cultivo y en núcleos ejidales ubicados en las cercanías de las grandes ciudades.

c).- Procedimiento que marca la Ley Federal de Reforma Agraria.

Artículo 93.- Todo ejidatario tiene derecho a recibir gratuitamente, como patrimonio familiar, un solar en la zona de urbanización cuya asignación se hará por sorteo. La extensión del solar se determinará atendiendo las características, usos y costumbres de la región para el establecimiento del hogar campesino, pero en ningún caso exce-

dera a 2,500 metros cuadrados. Los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados a personas que deseen avocindarse, pero en ningún caso se les permitirá adquirir derechos sobre más de un solar, y deberán ser mexicanos, dedicarse a ocupación útil a la comunidad y estarán obligados a contribuir para la realización de obras de beneficio social en favor de la comunidad.

El ejidatario o avocindado a quien se haya asignado un solar en la zona de urbanización y lo pierda o lo enajene, no tendrá derecho a que se le adjudique otro.

Artículo 94.- Los ejidatarios tendrán la obligación de ocupar el solar y construir en él. Para este efecto, la Secretaría de la Reforma Agraria por sí o en coordinación con los organismos oficiales correspondientes, deberá proporcionar proyectos de construcción adecuados a cada zona y la asistencia técnica necesaria.

Artículo 95.- Los contratos de arrendamiento o de compra venta de solares que el núcleo de población celebre, deberán ser aprobados en asamblea general y por la Secretaría de la Reforma Agraria, la cual vigilará el exacto cumplimiento de dichos contratos, de acuerdo con los preceptos contenidos en este capítulo.

Artículo 96.- El comprador de un solar adquirirá el pleno dominio al cubrir totalmente el precio, siempre que haya construido casa y habitado en ella durante cuatro años transcurridos desde la fecha en que hubiese tomado posesión legal del solar, salvo el caso de fuerza mayor. El plazo máximo para el pago de solares urbanos vendidos a quienes no sean ejidatarios será de cinco años.

Artículo 97.- Deberán respetarse los derechos sobre los solares y casas que legítimamente hayan adquirido personas que no formen parte del ejido, siempre que la fecha de adquisición sea anterior a la de la resolución presidencial.

Artículo 98.- El abandono del solar durante un año consecutivo tratándose de vecindados y de dos si se trata de ejidatarios, dentro del plazo fijado para la adquisición del dominio pleno, implicará la pérdida de los derechos de su poseedor, salvo causa de fuerza mayor. El solar se declarará vacante y la asamblea general podrá disponer de él ; lo adjudicará preferentemente a ejidatarios que carezcan de solar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de esta Ley, o bien lo venderá o lo dará en arrendamiento.

Los compradores de solares que no llegaren a adquirir el dominio pleno sobre ellos, no podrán reclamar la devolución de las cantidades que hayan entregado al núcleo de población en pago del precio.

Artículo 100.- La Secretaría 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 ; éstos se inscribirán en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.

d).- Programa Nacional de Regularización de zonas urbanas ejidales.

A principios del régimen pasado, se intentó un programa que coordinaba esfuerzos del entonces D.A.A.C. y el FONAFE., al que se de-

nomiñó PROMANZUE (Programa Nacional de Regularización de zonas urbanas ejidales), y a pesar de contar con los recursos humanos y económicos -- suficientes, sus resultados fueron limitados en virtud de que el procedimiento que seguía, estaba circunscrito por lo que marca el Reglamento de zonas de urbanización ejidal(2).

e).- Fideicomisos.-

En la búsqueda de soluciones, el Presidente Luis Echeverría Alvarez acuerda la creación de Fideicomisos que actúan bajo el procedimiento expropiatorio y que dejan plenamente garantizados los intereses de ejidatarios y vecindados. Así nacieron los de Fideurbe., en el D.F., Ciudad Netzahualcoyotl, en el Estado de México, Cumbres de Llano Largo, - en Acapulco Guerrero, Bahía de Banderas, en Nayarit y Vallarta, en Puerto Vallarta, Jalisco, que prueban en la práctica, ser instrumentos eficientes, no sólo para Regularización de asentamientos humanos en terrenos - ejidales y comunales, sino en algunos casos, pasa a atender el mismo fenómeno sobre terrenos federales y de propiedad particular en conflicto pero, de seguirse por esta vía, hubiera existido la necesidad de crear - más de quinientos Fideicomisos para atender en una primera etapa, esta problemática a nivel nacional (2).

Para que se entienda un poca más la actuación de los Fideicomisos, trataré a continuación, de dar a conocer a Fideurbe., por ser éste - el que actúa, en nuestra ciudad capital de México.

Fideurbe.- Su comité técnico y de inversión de fondos, lo preside el Jefe del D.D.F., Es una Institución limitada a operar dentro del área de la Ciudad de México. Ha surgido por acuerdo presidencial de ---

Luis Echeverría Alvarez. El P. D. F., estableció este Fideicomiso, para Regularizar la tenencia de la tierra, de aquellos asentamientos humanos - no controlados, a fin de integrar el desarrollo urbano de la ciudad de México; esto es muy importante, pues no sólo trata de Regularizar la tenencia de la tierra, sino además, de integrarlos al desarrollo urbano de la la ciudad de México (3).

Cinco millones de capitalinos viven en habitaciones inseguras, pues se encuentran instaladas en 39 mil hectáreas ejidales y comunales que han invadido, creando así las 636 colonias ilegales que hay en la Ciudad de México.

El gobierno capitalino se convertirá en un fraccionador en --- gran escala, para evitar los fraudes que realizan personas inmorales en perjuicio de quienes desean adquirir un patrimonio.

La Procuraduría de Colonias del D. D. F., el Fideicomiso de desarrollo urbano (Fideurbe) y La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett), están empeñados en dar posesión legal al - 50 % de los presuntos propietarios de los predios urbanos que hay en - la Ciudad de México. Para tal efecto por el momento se han interrumpido las autorizaciones para la creación de fraccionamientos dentro de los límites de D. F., advirtiéndole que ésto probablemente acarree la apari--- ción de nuevas colonias paracaidistas en la zona periférica de la Me--- trópoli. Las autoridades en estos casos seguirán actuando, consignando - penalmente a quienes vendan ilegalmente tierras.

Los compradores de estos terrenos están pretendiendo que el D. D. F., les cobre impuestos para así ir acreditando su propiedad, y en un-

mento dado no se les pueda enajonar, amparados en los tributos que han pagado.

Los fraccionadores clandestinos han dado por simular invaciones en sus predios, para poder fraccionarlos, y con la cooperación de las víctimas a quienes les venden, presionan a las autoridades para que les proporcionen servicios.

El D.D.F., está actuando en colaboración con la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, quienes están tasando el metro cuadrado de terreno, a cien y ciento cincuenta pesos, en las Ciudades perdidas cercanas al centro de la Capital de la República Mexicana (4).

f).- En algunas Entidades Federativas se crearon Organismos que pudieran coadyuvar en la Regularización de la Tenencia de la Tierra y en la regulación del crecimiento de las ciudades, tales como el Instituto Auris., en el Estado de México (Instituto de acción urbana e integración social), que ha tenido bastante éxito como órgano de consulta en materia de urbanismo y vehículo Regularizador de la tierra ejidal; otro es el de Bienes Raíces de Baja California y la Junta de planeación en el Estado de Jalisco. Estos Organismos han cumplido parcialmente una función y su limitación se deriva de la jurisdicción de las Leyes que rigen en materia federal (2).

g).- En virtud de todo lo anterior, el veinte de Agosto de 1973, el Presidente Luis Echeverría Álvarez, crea por acuerdo, el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, integrado por el entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (D.A.A.C.), el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (INDECO.) y por el Fondo Nacional de Fomento Ejidal -

(Fonafe). Este Comité debe actuar como un Organismo que coordina actividades de las tres dependencias, con el procedimiento expropiatorio, -- pues es éste el único camino que permite actuar con mayor rapidéz que el ritmo con el que se realizan los asentamientos humanos y es el medio legal para poder satisfacer las demandas de los ejidatarios y comuneros, así como de los vecindados y de los Gobiernos Estatales y Municipales.

A los ejidatarios y comuneros, porque les permite captar la indemnización justa, por las tierras que se los expropian.

A los vecindados, porque cuando la tierra deja de ser ejidal ya puede titularse en propiedad legítima, siempre a precio social.

A los Gobiernos Estatales y Municipales, porque les posibilita la oportunidad de captar recursos por la vía del impuesto predial, -- al incorporar las áreas regularizadas a los límites de los respectivos fundos legales de las ciudades, captandose con ello, ingresos para satisfacer las demandas de servicios públicos y equipamiento urbano.

Este Comité inicia sus actividades en dieciocho Entidades -- Federativas, prácticamente en el mes de febrero de 1974, prueba que el procedimiento que se ha seleccionado es el idóneo, sin embargo, el Comité carece de personalidad jurídica propia y de los recursos necesarios para el pago de las correspondientes indemnizaciones.

h).- Para subsanar el problema generado por la falta de personalidad jurídica, el Presidente Luis Echeverría Alvarez, Decreta el 2 de Noviembre de 1974, la constitución de la Comisión para la Regula--

rización de la Tenencia de la Tierra (Corett), como un Organismo público, descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que se subroga en todos los derechos y obligaciones del antiguo Comité, destacandole como objetivos fundamentales- el Regularizar la Tenencia de la Tierra, en donde existan asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes- propias de vida (2).

Notas Bibliográficas del capítulo II

1.- Reglamento de Zonas de Urbanización de los Ejidos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de marzo de 1964. México, D.F..

2.- Ponencia presentada por el C. Félix Barra García, en el primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia de la tierra, organizado por el I.S. .S.S. del P.S.I.. 17 de febrero de 1975, México, D.F..

3.- Comentario presentado por el C. Jorge Betancourt, en el primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia de la tierra.

4.- Juan Villarreal López, subprocurador de colonias populares del D.F.. El Sol de México, sección "A", página 2,6 de abril de 1977. México, D.F..

CAPITULO III

La Comisión para la Regularización de la
Tenencia de la Tierra (Corett) .

- a).- Fundamento Legal ;
- b).- Objetivos que persigue ;
- c).- Reglamento Interno ;
- d).- Procedimiento ;
- e).- Programa de Trabajo ;
- f).- Logros Obtenidos .

CAPITULO III

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett).

Existen cientos de poblaciones en el país, que afrontan el problema de la tenencia de la tierra ; sin embargo Corett. está ---- atendiendo las siguientes : aquellas que se enfrentan a la mayor tasa de crecimiento como Guadalajara, que tiene un crecimiento de 9.7, y Poza Rica, que ocupa el primer lugar en tasa de crecimiento, en donde este límite alcanza el 18 %.

O sea, que hay dos criterios :

Primero, atacar aquellas Ciudades que están creciendo con gran rapidéz, para adelantarse al rápido crecimiento ;

Segundo, detectar aquellas Ciudades en las que la problemática de la Irregularidad en la Tenencia de la Tierra, está siendo el máximo problema social y que cada vez se vuelve más conflictivo.

El 95 % de los asentamientos irregulares, ocupan terrenos ejidales, el 4 % terrenos comunales y el 1 % particulares.

El 90 % de los asentamientos humanos irregulares, corresponden a familias de escasos recursos (1).

a).- Fundamento legal.-

El 2 de noviembre de 1974, se publicó en el Diario Ofi---

cial de la Federación, el decreto que reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, como un Organismo público-descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos.

El entonces Presidente de la República, L.E.A., expidió - el Decreto del 3 de noviembre de 1974, en uso de las facultades que le confieren, la fracción I del artículo 89 constitucional y con fundamento además en los artículos 10, 112, 117 y 122 de la Ley Federal de - Reforma Agraria ; 29 de la Ley para el control por parte del Gobierno - Federal de los organismos descentralizados y empresas de participa- - ción estatal.

Era necesario crear un organismo de esta naturaleza con los instrumentos legales, humanos y técnicos, destinados a la regularización de la tenencia de la tierra para evitar ocupaciones ilegales - de terrenos de propiedad ejidal, comunal o de particulares y contri- - buir en general, al mejoramiento de las condiciones de vida de los le- - gítimos poseedores de los predios y sus familias.

Este organismo favorecerá el crecimiento racional y ho- - mógeno de las zonas urbanas y contribuirá al bienestar de los habi- - tantes de terrenos y fraccionamientos debidamente regularizados, al - - facilitarles la construcción o remodelación de sus viviendas.

Resuelto el problema de personalidad jurídica de Corett sólo faltaba resolver el aspecto económico del pago de indemnizacio- - nes, que se estimó ascendía a 9 mil millones de pesos a nivel nacio- -

nal. Esta cifra resultaba inconveniente distraerla de los recursos fiscales, puesto que agravaría el problema inflacionario que ha caracterizado al mundo en los últimos tiempos.

Era importante garantizar el pago justo a los ejidatarios y preservar el espíritu de la Ley, que éstos deben recibir el pago de la indemnización previamente a la ocupación de sus terrenos, pues en el pasado, a título de expropiaciones por causa de utilidad pública, habían sido prácticamente despojados de sus tierras, sin que mediara pago alguno. Sin embargo, en estos casos, ya los terrenos ejidales se encontraban ocupados por particulares y se hacía imperativo realizar la regularización (I).

Así nuevamente se encontró la solución a tan grave problema, que consistió en reformar la Ley Federal de Reforma Agraria, en el capítulo correspondiente a expropiaciones, otorgándole por mandato del artículo II7, la facultad a Corett., de solicitar directamente las expropiaciones y en el artículo I22, estableciendo la posibilidad de que tratándose de regularización de terrenos, la indemnización se cubra a los ejidatarios en la misma medida en que se captan los recursos que generan los vecindados.

Así, el entonces Presidente de México, L.E.A., envió la iniciativa de Ley correspondiente, al H. Congreso de la Unión, aprobándose las reformas propuestas por el Ejecutivo, los días 29 y 30 de diciembre de 1974 y haciéndose la publicación respectiva en el Diario Oficial de la Federación, el día último de ese año.

Los artículos mencionados que se reformaron, quedaron de-

la siguiente forma :

Artículo 117.- Las expropiaciones de bienes ejidales o comunales que tengan por objeto crear fraccionamientos urbanos o suburbanos, se harán indistintamente a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, o del Departamento del Distrito Federal y, cuando el objeto sea la regularización de las áreas en donde existan asentamientos humanos irregulares, se harán en su caso, en favor de la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, según se determine en el decreto respectivo, el cual podrá facultar a dichas dependencias para efectuar el fraccionamiento y venta de los lotes urbanizados o regularizados. Hechas las deducciones por concepto de intereses y gastos de administración en los términos del artículo siguiente, las utilidades quedarán a favor del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, el que entregará a los ejidatarios afectados la proporción dispuesta en el artículo 122.

Artículo 122.-

II.- Si se trata de expropiaciones originadas por las causas señaladas en la fracción VI del artículo 112, los miembros de los ejidos tendrán derecho a recibir cada uno, dos lotes tipo urbanizados, el equivalente al valor comercial agrícola de sus tierras y el veinte por ciento de las utilidades netas del fraccionamiento.

Tratándose de expropiaciones cuyo objeto sea la regularización de la tenencia de la tierra, la indemnización cubrirá el equivalente de dos veces el valor comercial agrícola de las tierras expropiadas y el veinte por ciento de las utilidades netas resultantes de la regularización, en la medida y plazos en que se capten los

recursos provenientes de la misma.

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

En virtud de que Corett. ha mantenido estrecha relación con el Fondo Nacional de Fomento Ejidal, considero de importancia exponer que por decreto presidencial fueron reformados los artículos - II7, párrafo primero; I26; I30; I55; I66; I67; I68; I69 y I70 de la - Ley Federal de Reforma Agraria, de los cuales sólo mencionaré los relacionados con el tema que se trata y que quedaron como sigue :

Artículo II7.- (Todo igual, hasta). Hechas las deducciones por concepto de intereses y gastos de administración en los términos del artículo siguiente, las utilidades quedarán a favor del Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural, el que entregará a los ejidos afectados la proporción dispuesta en el artículo I22.

Artículo I26.- Cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo o cuando en un plazo de cinco años no cumplan la función asignada, pasarán a incrementar el patrimonio del Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural y no podrá reclamarse la devolución de las sumas o bienes que se hayan entregado por concepto de indemnización.

El Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural tendrá por objeto, apoyar financieramente las actividades industriales de los ejidos y comunidades, y funcionará en los términos de las normas y modalidades que el Ejecutivo Federal determine en el contrato de Fideicomiso respectivo.

Este Fideicomiso contará con un comité técnico y de inversión de fondos, integrado por un representante propietario y un suplente, de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, Reforma Agraria, de Patrimonio y Fomento Industrial, así como de la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A. (FINAIR, SA.), y un representante del sector campesino que será designado por el Ejecutivo Federal.

Este comité será presidido por el director general de la Financiera Nacional de Industria Rural (FINAIR, SA.).

Artículo 166.- El fondo común de los ejidos y comunidades deberá depositarse en las oficinas del Banco de México, S.A., o en sus corresponsales, para concentrarse en la FINAIR, SA. El comisariado lo depositará con la intervención del consejo de vigilancia y dará aviso del depósito a la FINAIR, SA., y a la primera asamblea general que se efectúe en el ejido después del depósito, notificándolo asimismo y por escrito a la S.R.A. y a su Delegado en la Entidad.

Por su parte, el Banco de México, S.A., informará diariamente a la FINAIR, SA., de los depósitos recibidos. Los depósitos que reciba el Banco de México, S.A., por conducto de sus oficinas o corresponsales, deberá acreditarse debidamente en un plazo no mayor de cinco días a partir de la fecha del depósito realizado en sus respectivas oficinas o corresponsales.

En el caso de que un Banco Oficial que financie a un ejido o comunidad que sea miembro de la FINAIR, SA., este Banco podrá recibir preferentemente los depósitos de los fondos comunes para los efectos señalados en este artículo.

Artículo 167.- El Fondo Nacional de Fomento Ejidal, es un Fideicomiso público que tendrá por objeto el manejo de los fondos-

comunes ejidales y los aplicará a los fines establecidos en el artículo 165 y demás relativos de esta Ley.

Artículo 168.- El Fideicomiso Fonafe. se integrará con los siguientes recursos :

I.- Fondos comunes ejidales ;

II.- Remanentes que queden de las indemnizaciones en efectivo por expropiación de terrenos ejidales, después de la adquisición de la tierra que deba entregarse al núcleo de población o a los ejidatarios afectados, o de la creación de fuentes permanentes de trabajo para los mismos, en compensación de los bienes expropiados ;

III.- Aportaciones del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios ;

IV.- Cuotas de solidaridad que acuerden los sindicatos obreros, para el sector campesino ; y

V.- Los demás recursos que obtenga por cualquier otro concepto.

Artículo 169.- Se constituye el comité técnico y de inversión de fondos, para el manejo exclusivo y permanente del Fideicomiso Fonafe., integrado por un representante propietario y un suplente de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, Reforma Agraria, Patrimonio y Fomento Industrial, Agricultura y Recursos Hidráulicos, Financiera Nacional de Industria Rural, S.A. y del sector campesino ejidal que será designado por el Ejecutivo Federal.

El comité técnico y de inversión de fondos será presidido por el director general de FINAIR, S.A. .

Artículo 170.- El Fideicomiso Fonafe. tendrá como institución fiduciaria a la FINAIR, S.A., la que lo representará en los tér--

minos de la Ley y del contrato de fideicomiso correspondiente, así como de las reglas de operación que formule el comité técnico y de inversión de fondos.

Transitorios.-

Artículo 1º.- El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, procederá a la liquidación del organismo descentralizado Fonafe., a través de la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, de acuerdo común con las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de la Reforma Agraria, determinará los bienes y derechos que deban aportarse a la FINAIR, S.A., así como el destino de los activos y de los bienes muebles o inmuebles que no se transfieran a la citada financiera.

Artículo 3º.- Nacional Financiera, S.A. continuará como -- fiduciaria del Fonafe. e institución tesorera de los fondos comunes -- ejidales hasta en tanto se organice la FINAIR, S.A. .

Artículo 4º.- La S.H. y C.P., la S.R.A., así como NAFIN, SA. y FINAIR, S.A., llevarán a cabo los actos jurídicos y administrativos -- para que en un tiempo perentorio se realice la transferencia de los -- fondos comunes de ejidos y comunidades.

Artículo 5º.- Los bienes que de acuerdo con los decretos expropiatorios en vigor deban revertir por las causas señaladas en los mismos, a favor del organismo descentralizado Fonafe., se harán en favor del fideicomiso de apoyo a la industria rural, a partir de la entrada - en vigor del presente decreto.

Artículo 6º.- Se deroga el artículo I67 bis de la Ley - Federal de Reforma Agraria, así como todas las demás disposiciones legales en lo que se opongan al presente decreto(3).

b).- Objetivos que persigue.-

1.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida ;

2.- Programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, evitando futuros asentamientos humanos irregulares en áreas contiguas a las ya regularizadas ;

3.- Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas ya regularizadas al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda ;

4.- Garantizar y/o entregar al fideicomiso de apoyo a la industria rural la indemnización que por expropiaciones, corresponda al núcleo de población ejidal o comunal ;

5.- Promover la creación de fraccionamientos urbanos y suburbanos, en cuyo caso, deberá entregar al fideicomiso de apoyo a la industria rural, las utilidades que resulten ;

6.- Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas y títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de la tenencia de la tierra ;

7.- Promover ante la banca oficial y privada el otorgamiento de créditos blandos en favor de los particulares vecindados en zonas o fraccionamientos ya regularizados, los cuales sean susceptibles

de programas colectivos de construcción de viviendas o de remodelación de las mismas ;

8.- Coordinarse con las dependencias y organismos públicos cuyas finalidades concurren con las de la Comisión ;

9.- La Comisión podrá celebrar en su caso, los convenios -- que procedan con las entidades públicas a que se refiere el artículo - II7 de la Ley Federal de Reforma Agraria, sin perjuicio de las atribuciones que las leyes conceden a estas mismas entidades y a la S.R.A.-- (4).

Los órganos de la Comisión són :

- 1.- El Consejo de Administración ;
- 2.- El Director General(4.1)

Funciones del Consejo de Administración :

El Consejo de Administración es el órgano supremo de la -- Comisión y estará integrado por el Secretario de la Reforma Agraria, -- quien fungirá como presidente del mismo, y por un representante propietario de cada una de las siguientes dependencias : Secretaría de Ha-- cienda y Crédito Público; Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial y Secretaría de Programación y Presupuesto; así como del Instituto Na-- cional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y la Vivienda Popular; y Fideicomiso de Apoyo a la Industria Rural. Por cada miembro propieta-- rio se designará un suplente.

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

El Director General de la Comisión asistirá a las sesiones del Consejo de Administración, con voz, pero sin voto(4.2).

El Consejo de Administración sesionará en forma ordinaria-

cada tres meses y será convocado por el presidente. Sesionará en forma extraordinaria cuando así lo soliciten tres o más consejeros, previa convocatoria formulada por el Director General(4.3).

c).- Reglamento Interno .-

Artículo 1º.- La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, es un organismo público descentralizado del gobierno federal, de carácter técnico y social, que tiene a su cargo, las funciones que le encomienda el decreto presidencial del 6 de noviembre de 1974 publicado en el diario oficial de la federación del 8 de noviembre del mismo año y el artículo II7 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Artículo 2º.- Corresponde al Consejo de Administración :

I.- Aprobar el programa nacional anual de actividades -- que dispondrá y proveerá todo lo necesario para el cumplimiento de -- los fines de la comisión.

II.- Aprobar el presupuesto anual, de ingresos y egresos de la comisión.

III.- Aprobar la inversión de fondos.

IV.- Aprobar el informe anual correspondiente a cada --- ejercicio.

V.- Aprobar el Reglamento Interior y demás disposiciones relativas al funcionamiento de la comisión.

VI.- Las demás que sean necesarias para el mejor cumplimiento del objeto de la comisión.

Artículo 3º.- Corresponde al Director General :

I.- Representar a la Comisión.

II.- Elaborar el Programa Nacional Anual de actividades, que someterá a la aprobación del consejo.

III.- Ejecutar el Programa Nacional anual aprobado por el consejo y cumplir los acuerdos de éste.

IV.- Elaborar el Informe anual que pondrá a la consideración.

V.- Nombrar y remover al personal de la comisión.

VI.- Proveer a la tramitación y despacho de los asuntos técnicos y administrativos de la comisión.

VII.- Promover ante las dependencias competentes la expropiación de los terrenos que requieran de regularización.

VIII.- Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas en las que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de sus predios.

IX.- Celebrar toda clase de convenios o contratos y ejecutar todos los actos tendientes a la realización del objeto de la comisión.

X.- Tendrá las facultades que corresponden a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas; para actos de administración y dominio, y los que requieran cláusula especial conforme al artículo 2554 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

XI.- Las que determine el Reglamento Interior y las demás actividades que le encomiende el Consejo de Administración.

Artículo 4º.- Para el estudio, planeación y ejecución de las tareas de la Comisión, se crean las siguientes unidades administrativas :

I.- Sub'direcciones de :

a).- Planeación;

b).- Operación ; y

c).- Administrativa.

II.- Contraloría General.

III.- Departamentos :

1.- Jurídico; 2.- Relaciones Públicas; 3.- Estudios y -
Proyectos; 4.- Estudios Socioeconómicos; 5.- Avalúos; 6.- Estudios -
Topográficos y Fotogramétricos; 7.- Tramitación Agraria; 8.- Sensi-
bilización; 9.- Contratación; 10.- Ventas; 11.- Construcciones; 12.-
Promoción para la aplicación de las Indemnizaciones; 13.- Contabili-
dad; 14.- Personal; 15.- Adquisiciones; 16.- Servicios Generales; --
17.- Auditoría Interna; 18.- Finanzas; y 19.- Cobranzas.

IV.- Comisión Interna de Administración.

Artículo 5º.- Se establece también la Unidad de organi-
zación y métodos.

Artículo 6º.- Al frente de cada una de las unidades es-
tablecidas en los dos artículos anteriores, habrá un titular y el ---
personal que determine el presupuesto.

Artículo 7º.- El Director General tendrá facultades ---
para delegar en todo o en partes una o varias de sus atribuciones, --
hecha excepción de las previstas en las fracciones IV, V y VII del --
artículo 9º del decreto presidencial de fecha 6 de noviembre de 1974
(Publicado en el D.O.F., el día 8), los cuales tendrán el carácter de-
indelegables. Teniendo inclusive facultades para nombrar apoderados -
a nombre de la Comisión.

Artículo 8º.- El Director General podrá establecer delegaciones en los Estados de la República y subdelegaciones en las ciudades donde se programen actividades de regularización. Tanto los delegados, como los subdelegados tendrán las atribuciones que específicamente les delegue el titular de la comisión, para desconcentrar las actividades administrativas y operativas de la misma.

Artículo 9º.- En casos de ausencia temporal el Director General será suplido en sus funciones por el Sub'director de Operaciones, por el de Planeación o bien el Administrativo, en el orden que se mencionan.

Artículo 10º.- El Consejo de Administración determinará en el manual de organización que se expida, las relaciones de coordinación y dependencia entre las distintas unidades administrativas establecidas en el artículo 4º.

Artículo 11º.- Compete a las Sub'direcciones :

I.- Planear, dirigir y supervisar las actividades de los departamentos a su cargo.

II.- Ejecutar los acuerdos de la Dirección relativos al área de su competencia.

III.- Vigilar la correcta integración de los recursos materiales, técnicos y humanos que se les encomienden.

IV.- Mantener una comunicación y coordinación constantes con las otras Sub'direcciones y con las delegaciones foráneas.

V.- En general, auxiliar al titular de la Comisión en las tareas que les encomiende.

Artículo 12º.- Compete al Contralor General :

I.- Establecer, coordinar y mantener un plan integrado para el control de las operaciones del organismo.

II.- Diseñar, instalar y mantener el sistema de contabilidad y registros, determinando la política contable y la compilación de los registros estadísticos según se requieran.

III.- Evaluar e informar la efectividad de las normas y procedimientos establecidos, dada la estructura del organismo, para lograr los objetivos establecidos.

IV.- Supervisar todo lo concerniente a impuestos.

V.- Interpretar e informar sobre el efecto de las influencias externas, en la consecución de los objetivos de la Comisión.

VI.- Prever la adecuada protección a los activos de la Comisión.

VII.- Comprobar que las transacciones financieras asentadas en las actas del Consejo de Administración, sean efectuadas y registradas con exactitud.

VIII.- Aprobar para su pago o refrendo todo título de crédito negociable del organismo.

Artículo 13º.- Compete al Departamento Jurídico :

I.- Prestar servicio de asesoría legal permanente al Director General y a las dependencias que éste ordene.

II.- Representar a la Comisión en los asuntos que el Director le encomiende.

Artículo 14º.- Compete al Departamento de Relaciones Públicas :

I.- Planear y realizar la difusión de la organización, funciones y actividades de Corett., así como toda clase de actos sociales y culturales.

II.- Organizar, coordinar, supervisar y manejar las relaciones públicas internas de la Comisión.

III.- Organizar, coordinar, supervisar y manejar las relaciones públicas externas de la Comisión.

IV.- Recabar informaciones publicadas o transmitidas por diversos órganos de información que tengan relación con las actividades de la Comisión y elaborar un boletín diario que contenga el extracto de la misma.

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

Artículo 15º.- Compete al Departamento de Estudios y Proyectos :

I.- Formular los programas y proyectos necesarios al mejor aprovechamiento de terrenos en las zonas programadas a regularizar.

II.- Elaborar presupuestos por programas y la red de actividades correspondientes.

III.- Proponer a los organismos competentes, por el conducto que señale el Director General, las normas urbanísticas, arquitectónicas y de edificación más benéficas a las comunidades regularizadas.

Artículo 16º.- Compete al Departamento de Estudios Socioeconómicos :

I.- Realizar investigaciones y estudios de naturaleza socioeconómica en relación con los grupos humanos asentados en las zo-

nas susceptibles de regularización.

II.- Diseñar los cuestionarios necesarios para la captación de datos de carácter económico y social de los integrantes de esos grupos humanos.

III.- Evaluar los datos resultantes de sus investigaciones.

Artículo 17º.- Compete al Departamento de Avalúos :

I.- Proponer para efecto de planeación interna, el valor de la tierra por expropiar, así como los precios de venta de los lotes ya regularizados.

II.- Recabar oportunamente de la Dirección de avalúos de la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial y del Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural el que se fije con relación al pago de la indemnización de los bienes por expropiar.

III.- Ajustar los valores tanto de pago de la indemnización, como de venta de solares, con los directamente interesados.

Artículo 18º.- Compete al Departamento de Estudios Topográficos y Fotogramétricos :

I.- Definir los trabajos de fotogrametría necesarios a contratar.

II.- Definir los trabajos necesarios para deslindar los terrenos a regularizar, y para ejecutar los trabajos de lotificación pertinentes.

III.- Elaborar o en su caso aprobar los planos de conjunto y de lotificación resultantes de las operaciones previstas en los dos incisos anteriores.

Artículo 19º.- Compete al Departamento de Tramitación Agraria :

I.- Recopilar el historial agrario del ejido y comunidades incluidos en los programas nacionales de regularización.

II.- Activar ante la S.R.A., el trámite de las acciones de restitución, dotación o ampliación de los núcleos agrarios incluidos en los programas de regularización, así como la ejecución de las resoluciones presidenciales correspondientes.

III.- Activar trámite expropiatorio ante la S.R.A., hecha excepción de la promoción original.

IV.- Proponer las acciones de regularización de derechos agrarios individuales y demás medidas legales conducentes a la determinación precisa de los titulares de los derechos agrarios individuales de los ejidos o comunidades afectadas por expropiaciones.

V.- Proporcionar a la S.R.A. los datos necesarios para el trámite de las expropiaciones.

VI.- Promover la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la jurisdicción de que se trate y en el Registro Agrario Nacional, de los terrenos expropiados y en general llevar un registro del grado de avance de las gestiones agrarias promovidas por la Comisión.

Artículo 20º.- Compete al Departamento de Sensibilización :

I.- Informar y explicar a ejidatarios y comuneros de las zonas sujetas a regularización, de la naturaleza de ésta y de los derechos que le resultan de la misma.

II.- Explicar y orientar a los ocupantes de las zonas --

por regularizar, sobre el procedimiento para obtener títulos de propiedad y las consecuencias que ello implica.

Artículo 21º.- Compete al Departamento de Contrataciones:

I.- Recabar la información necesaria sobre el número y -- situación socioeconómica de los ocupantes de las zonas a regularizar.

II.- Informar a los vecindados, el procedimiento legal y organizarlos para concertar con ellos las operaciones de compraventa de los lotes que ocupen.

Artículo 22º.- Compete al Departamento de Ventas :

I.- Promover la venta de las áreas libres resultantes de la regularización.

II.- Realizar permanentes estudios del mercado de bienes raíces.

III.- Proponer los criterios para la venta de los pre--- dios a los vecindados, con vista a la pronta recuperación y pago de - la indemnización.

Artículo 23º.- Compete al Departamento de Construcción :

I.- Condyubar con ejidatarios y comuneros en los planes de construcción de obras materiales que apruebe la Asamblea General, - en aplicación del producto de la indemnización.

II.- Proporcionar el auxilio necesario tanto al Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural, como a la S.R.A., en la ejecución - de los proyectos relativos.

Artículo 24º.- Compete al Departamento de Promoción para la aplicación de las indemnizaciones :

I.- Realizar estudios preliminares sobre la viabilidad de los proyectos de aplicación de la indemnización.

II.- Fungir como asesor financiero de los núcleos afectados por la expropiación.

III.- Proporcionar a las autoridades competentes el material necesario derivado de los estudios que realice y su opinión con respecto a la inversión de fondos, procedentes de la regularización.

Artículo 25º.- Compete al Departamento de Contabilidad :

I.- Recibir los documentos de ingresos y egresos de la --
Comisión.

II.- Revisar la documentación sujeta a contabilidad.

III.- Registrar y controlar las operaciones realizadas.

IV.- Controlar la captación de fondos de regularización.

V.- Formular los estados financieros, ordinarios, mensuales anuales y extraordinarios cuando los requieran el Director General -- y/o el Consejo de Administración.

VI.- Vigilar el estado de cuentas corrientes que en su -- caso maneje la Comisión.

Artículo 26º.- Compete al Departamento de Personal :

I.- Reclutar y seleccionar técnicamente el personal a designar o contratar.

II.- Administrar sueldos y salarios.

III.- Informar permanentemente al personal sobre las ---- prestaciones laborales establecidas a su favor por el Gobierno Federal.

Artículo 27º.- Compete al Departamento de Adquisiciones :

I.- Establecer los sistemas y procedimientos particulares de adquisición de bienes para la Comisión.

II.- Tramitar la adquisición de bienes necesarios a la operación de la Comisión.

III.- Formular el catálogo de proveedores y seleccionarlos.

IV.- Elaborar el programa de compras y de pago por concepto de adquisiciones.

Artículo 28º.- Compete al Departamento de Servicios Generales :

I.- Prestar servicio de archivo y correspondencia, de intendencia, de almacén y reproducción de documentos.

II.- Atender la conservación y mantenimiento de instalaciones, mobiliario, equipo y locales de la Comisión.

Artículo 29º.- Departamento de Auditoría Interna :

I.- Verificar que el registro de todas las operaciones realizadas por el organismo, se lleve a cabo conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados.

II.- Verificar que todas las erogaciones efectuadas, cumplan debidamente con la comprobación y justificación requeridas.

III.- Verificar la ejecución y valorización de la efectividad del control interno.

Artículo 30º.- Departamento de Finanzas :

I.- Ser depositario de los recursos financieros del organismo.

II.- Elaborar programas de inversión.

III.- Documentar y controlar los pagos realizados por la Comisión.

IV.- Elaborar el anteproyecto de ingresos y egresos.

V.- Proponer las modificaciones necesarias en la aplicación del presupuesto.

Artículo 31º.- Compete al Departamento de Cobranzas :

I.- Llevar a cabo las gestiones necesarias para el cobro de los créditos a favor de la Comisión.

II.- Hacer efectivos los adeudos a favor de la Comisión.

III.- Llevar el control de los cobros realizados.

IV.- Formular estados de cobranza individualizados, de quienes contraten con la Comisión la compraventa a plazos de lotes regularizados.

Artículo 32º.- La Comisión Interna de Administración estará integrada por funcionarios de Corett. que ocupen los siguientes cargos :

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

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

Artículo 34º.- La Comisión Interna de Administración sesionará cada vez que sea necesario (5).

d).- Procedimiento.-

La Regularización es una política social trasada por el Régimen de Luis Echeverría Alvarez, que significa un doble rescate histórico :

Primero, el dar seguridad jurídica al ocupante de un lote que carece de título alguno, otorgándosele ;

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

El Procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra, se inicia invariablemente con la anuencia del C. Gobernador --- Constitucional de la Entidad Federativa donde se encuentre ubicado el poblado que se va a regularizar. A continuación se establece una estrecha coordinación tanto con las autoridades municipales competentes, cuanto con el Delegado de la S.R.A. en el Estado.

Se recopilan los documentos básicos del núcleo ejidal en las direcciones generales de derechos agrarios, de tierras y aguas y del --- Registro Agrario Nacional de la S.R.A. ; se realiza un análisis exhaustivo de la información contenida en los documentos básicos y se establece un diagnóstico de la problemática agraria del núcleo ejidal a ser regularizado.

Con los indicadores obtenidos, producto del diagnóstico, se --- ejecuta la primera fase del proceso de sensibilización a los integrantes del núcleo ejidal, consistente en dar a conocer el carácter técnico y social de Corett., así como explicarles en asambleas generales los ---

beneficios que resultan de la regularización, tanto para el núcleo ejidal como para la comunidad.

Al mismo tiempo, con base en los trabajos de gabinete y en las inspecciones oculares realizadas, se procede a determinar la superficie que será solicitada para expropiación. El Delegado de la S.R.A., convoca a una asamblea general extraordinaria de ejidatarios, con objeto de explicar cual será el procedimiento de regularización a través de una acción expropiatoria, al término de dicha asamblea, se elaborará una acta de conformidad firmada por los integrantes del núcleo ejidal en la cual se asiente su aceptación expresa, para que Corett., solicite la expropiación correspondiente al C. Secretario de la Reforma Agraria y pueda así llevar a cabo los trabajos de regularización.

Una vez cumplidos los pasos anteriores, el Departamento de promoción para la aplicación de indemnizaciones, ejecuta una investigación para poder determinar, siempre de acuerdo con el núcleo ejidal, cual será la mejor forma de invertir el monto de la indemnización por las tierras que serán expropiadas. En paralelo el Departamento de estudios topográficos, elabora el plano que muestra tanto la poligonal envolvente que delimita los linderos del ejido, cuanto la poligonal que indica el perímetro de la superficie a ser expropiada. Con el plano antes mencionado el Departamento jurídico de Corett., realiza la solicitud de expropiación por escrito ante el C. Secretario de la Reforma Agraria; el Departamento de tramitación agraria promueve en la dirección general de tierras y aguas de la S.R.A., el envío de la solicitud autorizada al Diario Oficial de la Federación para su publicación.

El Departamento de avalúos obtiene la información necesaria

para elaborar el avalúo ejidal, en el cual se indica el monto de la indemnización a que tendrá derecho el núcleo ejidal por las tierras que sean segregadas de este régimen de tenencia al culminar el procedimiento expropiatorio.

Con base en el monto de la indemnización resultante, se determina, considerando la investigación previamente realizada, en que forma será aplicada dicha indemnización.

Nuevamente, el Delegado de la S.R.A., convoca a una asamblea general extraordinaria de ejidatarios, con objeto de que se apruebe tanto el monto de la indemnización tanto la forma en que será aplicada expresando su conformidad los integrantes del núcleo ejidal a través de una acta de asamblea en la cual aparezcan las firmas de todos los asistentes.

Una vez expresada la conformidad del núcleo ejidal referente al monto de la indemnización y su aplicación, se inicia la segunda fase del proceso de sensibilización, orientada esta vez a los poseedores de lotes en la zona a ser regularizada, consistente en la concientización de la importancia, de la veracidad y exactitud de las respuestas que den a los representantes de Corett. cuando realicen los trabajos técnicos de campo necesarios para llevar a cabo la regularización. También hacerles notar con toda claridad los beneficios que para los poseedores representa el proceso de regularización, que culmina con la expedición por un notario público, del título de propiedad correspondiente al predio en que viven, eliminando así la inseguridad en la tenencia de la tierra y, volviéndolos sujetos de crédito para poder así mejorar sus casas habitación, convirtiéndolos en impuestos habientes --

con derecho a solicitar a las autoridades municipales los servicios de luz, agua y drenaje.

En el mismo intervalo de tiempo en que se realiza la segunda fase de sensibilización, Corett. promueve ante la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, que se realice en forma expedita el avalúo solicitado por la dirección general de tierras y aguas de la S.R.A.; para que una vez ejecutado lo comunique de inmediato a la dirección antes mencionada y al Departamento de expropiaciones del Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural.

Es en este punto, donde se inicia el estudio de factibilidad para la aplicación de la indemnización de acuerdo a lo expresado en el acta de conformidad firmada por los integrantes del núcleo ejidal. Este proceso continúa con la elaboración de los diferentes proyectos para cada una de las obras a ser realizadas, hasta la aprobación de los mismos, que presenta el Director General de Corett. a través de la Subdirección de operación al Consejo de Administración de la Comisión. La Subdirección de operación convoca a concursos para selección de contratistas, y el Departamento jurídico elabora los contratos correspondientes a cada uno de los contratistas seleccionados para la ejecución de las obras antes mencionadas.

Entre tanto el Departamento de estudios topográficos, realiza el trabajo aeroplanimétrico con apoyo topográfico terrestre para elaborar el levantamiento e investigación prediales.

Con base en este levantamiento el Departamento de avalúos recopila los datos requeridos, para elaborar el avalúo para la contrata--

ción con los posesionarios. A la vez, el Departamento de estudios socio-económicos levanta las cédulas correspondientes a cada familia asentada en la zona a ser regularizada, obteniendo indicadores íltamente significativos de carácter económico y social, así como la definición de las necesidades de equipamiento urbano.

Se envían los datos solicitados por la comisión de avalúos de bienes nacionales, para que ésta determine los precios de contratación que serán utilizados por Corett. para la regularización. A continuación se convoca a una asamblea general de posesionarios de lotes con objeto de notificarles los precios a los cuales estará sujeta la contratación en cada una de las colonias que configuran la zona a ser regularizada.

A un mismo tiempo, el Departamento de tramitación agraria promueve la comunicación oficial de los precios de contratación por la comisión de avalúos de bienes nacionales, y el Departamento jurídico de Corett. investiga los procedimientos registrales en la Entidad Federativa de que se trate y procede a seleccionar los notarios públicos que expedirán los títulos de propiedad.

El Departamento de tramitación agraria promueve en la Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial, el avalúo ejidal a la S.R.A. y al Fideicomiso de apoyo a la Industria Rural; promueve también la elaboración del dictámen y su aprobación por el H. Cuerpo Consultivo Agrario, así como su envío a la Secretaría de Programación y Presupuesto, para que por conducto de su juríco sea turnado a consideración y en su caso para firma del Presidente de la República. Una vez firmado el decreto expropiatorio por la máxima autoridad agraria del País, se pro-

mueve la publicación de este mandato presidencial en el Diario Oficial de la Federación de la Secretaría de Gobernación.

Al ser publicado el decreto expropiatorio, deberá ser inscrito, tanto en la Dirección General del Registro Agrario Nacional, como en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; los planos, resultado final de los trabajos técnicos realizados, también deberán ser --- inscritos en este último Registro y en la oficina de catastro corres--- pondiente.

Al mismo tiempo, se abren las cuentas bancarias para realizar el depósito de los importes producto de la contratación con los pose--- sionarios.

El decreto expropiatorio deberá ser ejecutado formalmente -- por autoridades de la S.R.A., del núcleo ejidal y de Corett.. Es en este punto del procedimiento de regularización en donde se inicia la con--- tratación con los poseionarios, cada uno de los contratos realizados -- deberá ser exhaustivamente revisado en cuanto a la superficie, al pre--- cio por metro cuadrado, forma de pago, colindancias y generales del con--- tratante, para poder codificar la información que posteriormente, será -- procesada en un sistema de cómputo electrónico, para obtener tanto los--- controles administrativos cuanto la impresión de las escrituras de --- propiedad, que serán entregadas a los notarios públicos previamente se--- leccionados, los cuales deberán realizar el pago por concepto de los -- diferentes tipos de impuesto, así como la inscripción de las escrituras en el Registro público de la propiedad correspondiente.

Simultáneamente la Subdirección Administrativa de Corett,---
procede a la ejecución de las aplicaciones contables requeridas para -
ejercer un estricto control,tanto de los ingresos que representan,----
cuanto de los egresos que por concepto de indemnización haya que rea--
lizar.Deberá controlarse también la recuperación de los gastos de ope--
ración en que haya incurrido Corett. al regularizar la tenencia de la-
tierra.

A partir de este momento,se inician las obras previamente ---
contratadas para la aplicación de la indemnización,según lo acordado -
con los integrantes del núcleo ejidal.

Se está también en posibilidad de iniciar la entrega de es---
crituras de propiedad,así como de iniciar los pagos en efectivo del --
porcentaje previamente determinado del monto de la indemnización a los
integrantes del núcleo ejidal.

Es conveniente enfatizar que todas las actividades aquí des--
critas,desde el momento en que se inicia la contratación con los pose-
sionarios,se vuelve cíclica,terminando sólo cuando todos y cada uno de
los predios a ser regularizados,lo haya sido.

Es también parte del proceso de regularización de la tenencia
de la tierra,los trabajos que se proyectan y ejecutan con objeto de --
desarrollar en forma adecuada el área de reserva territorial expropia-
da,contemplando como objetivos fundamentales de este desarrollo,evitar
nuevos asentamientos irregulares,evitar el crecimiento anárquico de --
las poblaciones,y,propiciar el satisfacer los requerimientos de equi--
pamiento urbano de acuerdo a lo establecido por las leyes y reglamentos

que sobre este particular, están en vigor en las diferentes Entidades -
Federativas del País (6).

e).- Programa de Trabajo .-

la creación del Comité para la regularización de la tenencia -
de la tierra y posteriormente su integración como un organismo público
descentralizado, es indudablemente uno de los aciertos más importantes -
que se han realizado en el contexto de la Reforma Agraria.

Así se considera, porque a partir de la Ley Federal de Reforma
Agraria, la explotación de la tierra adquiere nuevos visos, que tras----
cienden al tradicional de explotar solamente los recursos agrícolas y -
ganaderos, para poder entregarle a los ejidatarios, y a los comuneros, --
nuevos mecanismos para lograr un desarrollo integral y expectativas --
para que desarrollen su vida.

No solamente el ejido recibe un estímulo agrícola o ganadero,
pues a partir de esta Ley, se postuló la necesidad de dar a la tierra -
el valor real que le corresponde, de poder explotar los recursos no re-
novables y renovables que antes no podían explotar, la belleza de sus -
paisajes para el desarrollo turístico y también el valor comercial y -
normal que la tierra tiene en razones de crecimiento demográfico.

Se considera a Corett. como una Institución ligada al proceso
fundamental que es el desarrollo urbanístico y como una gran esperanza
financiera que representa para los ejidatarios, por lo cual habrá for--
mas de captar muchos recursos de la ciudad para darle al campo (7).

Hoy Corett. cuenta con todos los elementos humanos, técnicos y jurídicos, para atender la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra.

A la fecha existen 27 delegaciones estatales, que cuentan con 44 sub'delegaciones y 227 empleados. En oficinas centrales colaboran -- 203 personas, haciendo un total a nivel nacional de 480 colaboradores.

A continuación expongo los decretos expropiatorios a favor de Corett., que se han publicado en el Diario Oficial de la Federación al 31 de agosto de 1976, de las Entidades Federativas siguientes :

Baja California Norte : 7 decretos, expropiándose 601-05-05 -- (Seiscientos un hectáreas, cinco áreas y cinco centiáreas), del Municipio de Mexicali, a los ejidos :

Morelos, Culiacán, Orizaba, Coahuila, Zacatecas, Piedras Negras y Torreón. El importe de las indemnizaciones es de 34,529,039.14 (Treinta y cuatro millones, quinientos veintinueve mil, treinta y nueve pesos, catorce centavos).

Baja California Sur : 11 decretos, expropiándose 2939-03-74 -- (Dos mil novecientos treinta y nueve hectáreas, tres áreas, setenta y -- cuatro centiáreas), de los siguientes Municipios :

Municipio de Comondú, los ejidos :

Loreto, La purísima y Comondú.

Municipio de Mulegé, los ejidos :

San Ignacio y Mulegé.

Municipio La Paz, los ejidos :

San José del Cabo, La Ribera, Todos Santos, San Antonio, El Tri--

unfo y Santiago.

El importe de las indemnizaciones es por la cantidad de -----
61,550,005.19 (Sesenta y un millones, seiscientos cincuenta mil, noventa-
y cinco pesos, diecinueve centavos).

Campeche : I decreto, expropiándose la superficie de 272-00-97
(Doscientas setenta y dos hectáreas, noventa y siete centiáreas), en el
Municipio de El Carmen, al ejido Encárrega de Matamoros. El importe de -
la indemnización por la cantidad de 5,440,194.00 (Cinco millones, cua---
trocientos cuarenta mil, ciento noventa y cuatro pesos, cero centavos).

Colima : I decreto, expropiándose una superficie de I2-05-30 -
(Doce hectáreas, cinco áreas, treinta centiáreas), en el Municipio de ---
Manzanillo, al ejido Armería. El importe de la indemnización es por la -
cantidad de 216,954.00 (Doscientos dieciseis mil, novecientos cincuenta-
y cuatro pesos, cero centavos).

Chihuahua : 15 decretos, expropiándose la superficie de 3911--
90-78 (Tres mil novecientas once hectáreas, noventa áreas, setenta y ocho
centiáreas), en los siguientes Municipios :

Municipio de Cuauhtémoc, el ejido Anahuac.

Municipio de Chihuahua, los ejidos :

Rancharía Juárez, Tabaloapa, La Concordia, Róbinson y Hombre de-
Dios.

Municipio de Ciudad Juárez, los ejidos :

San Francisco Tres Jacales, Salbarcar Juárez, Jesús Carranza y-
Zaragoza.

Municipio de Bacoyna, el ejido Creel.

Municipio de Praxedis G. Guerrero, el ejido El Porvenir.

" " " Guadalupe, los ejidos :

Juárez y Reforma, y Guadalupe.

Municipio de Ascención, el ejido Puerta Palomas.

El importe de las indemnizaciones es por la cantidad de -----
82,087,103.61 (Ochenta y dos millones, ochenta y siete mil, ciento tres -
pesos, sesenta y un centavos).

Distrito Federal : II decretos, expropiándose la superficie de-
1974-39-83 (Mil novecientas setenta y cuatro hectáreas, treinta y nueve-
áreas, ochenta y tres centiáreas), en las Delegaciones Políticas que si-
guen :

Delegación Magdalena Contreras, el ejido San Bernabé Ocoatepec.

" " " Tlalpan, el ejido Tlalpan.

" " " Ixtapalapa, el ejido Santa Martha Acatitla.

" " " Atzacapotzalco, los ejidos :

San Pedro Kalpa, San Juan Tlihuaca y Santiago Ahuitzotla.

Delegación Tláhuac, el ejido San Francisco Tlaltenco.

" " " Gustavo A. Madero, los ejidos :

Magdalena de las Salinas, Santiago Atzacotalco y Cuautepec.

Delegación Coyoacán, el ejido San Pablo Tepetlapa.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 89,325,-
090.65 (Ochenta y nueve millones, trecientos veinticinco mil, noventa pe-
sos, sesenta y cinco centavos).

Durango : 3 decretos, expropiándose la superficie de 488-21-01
(Cuatrocientas ochenta y ocho hectáreas, veinti un áreas, una centiá-
reas), en los siguientes Municipios :

Municipio de Durango, los ejidos :

Juán de la Barrera, Valentín Gómez Farías y J. Guadalupe Rodríguez (Antes 20 de noviembre).

El importe de la indemnización es por la cantidad de 7,323,--152.81 (Siete millones, trecientos veintitres mil, ciento cincuenta y dos pesos, ochenta y un centavos).

Jalisco : 12 decretos, expropiándose una superficie de 1431-4462 (Mil cuatrocientas treinta y un hectáreas, cuarenta y cuatro áreas,-- sesenta y dos centiáreas), en los siguientes Municipios :

Municipio de Tlaquepaque, a los ejidos :

Polanco, Santa María Tequepexpan, Toluquilla, Los Ranchitos, Las Juntas y San José Tateposco.

Municipio de Zapópan, los ejidos :

Colly, Atemajac del Valle y Jocotán.

Municipio de Tonalá, ejido El Rosario.

" " " El Salto, ejido Las Pintas.

" " " Guadalajara, ejido Tetlán.

El importe de la indemnización por la cantidad de 100,201,---234.00 (Cien millones, doscientos un mil, doscientos treinta y cuatro pesos, cero centavos).

Estado de México : 4 decretos, expropiándose una superficie de 451-08-91 (Cuatrocientas cincuenta y un hectáreas, ocho áreas, noventa y un centiáreas), del Municipio de Tlanepantla, los ejidos :

San Jerónimo Teplacalco, San Juan Exhuatepec, San Lucas Teplacalco y San Miguel Chalan.

El importe de la indemnización por la cantidad de 15,200,674.82 (Quince millones, doscientos noventa mil, seiscientos setenta y cuatro pesos, veintidos centavos).

Michoacán : I decreto, expropiándose una superficie de 56-66--
16 (Cincuenta y seis hectáreas, sesenta y seis áreas, dieciséis centid--
reas), del Municipio de Uruápan, al ejido San Francisco Uruápan.

El importe de la indemnización por la cantidad de 1,133,232.-
00 (Un millón, ciento treinta y tres mil, doscientos treinta y dos pesos,
cero centavos).

Morelos : 4 decretos, expropiándose una superficie de 438-15--
78 (Cuatrocientas treinta y ocho hectáreas, quince áreas, setenta y ocho -
centiáreas), de los siguientes Municipios :

Municipio de Cuernavaca, al ejido Chapultepec.

" " " " Cuautla, los ejidos :

Santa Ana Cuautlixco y Cuautla.

Municipio de Jojutla, al ejido Jojutla.

El importe de la indemnización por la cantidad de 14,542,881.
60 (Catorce millones, quinientos cuarenta y dos mil, ochocientos ochenta-
y un pesos, sesenta centavos).

Nayarit : 4 decretos, expropiándose una superficie de 524-32--
27 (Quinientas veinticuatro hectáreas, treinta y dos áreas, veintisiete -
centiáreas), del Municipio de Tepic, a los ejidos :

Molino de Menchaca, El Rodeo, Los Fresnos y Heriberto Casas.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 24,972,-
308.00 (Veinticuatro millones, novecientos setenta y dos mil, novecientos
ocho pesos, cero centavos).

Nuevo León : 6 decretos, expropiándose una superficie de 1250-
41-23 (Mil doscientas cincuenta hectáreas, cuarenta y un áreas, veinti---
tres centiáreas), de los siguientes Municipios :

Municipio de San Nicolás de los Garza, los ejidos :

Granja Sanitaria y San Nicolás de los Garza.

Municipio de Villa de Guadalupe, el ejido Los Naranjos.

" " " Monterrey, los ejidos :

San Bernabé Topo Chico y Los Remates.

Municipio de Cadereyta, ejido Cadereyta Jiménez.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 37,002,-
757.50 (Treinta y siete millones, dos mil, setecientos cincuenta y siete-
pesos, cincuenta centavos).

Oaxaca : 5 decretos, expropiándose una superficie de 309-65-52
(Trecientas nueve hectáreas, sesenta y cinco áreas, cincuenta y dos cen-
táreas), de los siguientes Municipios :

Municipio de Oaxaca, los ejidos :

Trinidad de las Huertas y Cinco Señores.

Municipio de Cozalapa, el ejido Cozalapa.

" " " Santa Lucía del Camino, los ejidos :

Dolores y Santa María Ixcotel.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 10,689,-
106.50 (Diez millones, seiscientos ochenta y nueve mil, ciento seis pesos
cincuenta centavos).

Puebla : 9 decretos, expropiándose una superficie de 233-21-94
(Doscientas treinta y tres hectáreas, veintiuna áreas, noventa y cuatro-
centáreas), de los siguientes Municipios :

Municipio de Tehuacán, a los ejidos :

San Pablo Tepetzingo, Santa María Coapan, San Diego Chalma, El -
Riego, San Vicente, San Pedro Acoquiaco y Santiago Tula.

Municipio de Tepanaco de López, el ejido Fco. I. Ladero.

Municipio de Atlixco, el ejido Axocopan.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 7,040,--
338.50 (Siete millones, cuarenta mil, trecientos treinta y ocho pesos, ---
cincuenta centavos).

Quintana Roo : 2 decretos, expropiándose una superficie de ---
1229-15-45 (Mil doscientas veintinueve hectáreas, trece áreas, cuarenta y
cinco centiáreas), de los siguientes Municipios :

Municipio Felipe Carrillo P., al ejido Felipe Carrillo P. .

" " " Othón P. Blanco, al ejido Payo Obispo.

El importe de la Indemnización es por la cantidad de 25,032,-
690.00 (Veinticinco millones, treinta y dos mil, seiscientos noventa pe--
sos, cero centavos).

Querétaro : 3 decretos, expropiándose una superficie de 504-25
33 (Quinientas cuatro hectáreas, veinticinco áreas, treinta y tres centi-
áreas), del Municipio de Querétaro, a los ejidos :

Casa Blanca, Bolaños y Menchaca.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 3,650,--
026.40 (Tres millones, seiscientos cincuenta mil, veintiseis pesos, cua---
renta centavos).

Sinaloa : II decretos, expropiándose una superficie de 248I-02
74 (Dos mil cuatrocientas ochenta y una hectáreas, dos áreas, setenta y -
cuatro centiáreas), de los siguientes Municipios :

Municipio de Ahome, a los ejidos :

Jiquilpan, Miguel Hidalgo y José María Morelos.

Municipio de Culiacán, a los ejidos :

Gabriel Leyva, El Palmito y El Barrio.

Municipio de Angostura, al ejido Angostura.

Municipio de Mazatlán, a los ejidos :

Rincón de Uñas, El Venadillo, Uñas y El Castillo.

El importe de la indemnización es por la cantidad de I16,383,574.90 (Ciento dieciocho millones, trecientos ochenta y tres mil, seis---cientos setenta y cuatro pesos, noventa centavos).

Sonora : 5 decretos, expropiándose una superficie de 3887-64--06 (Tres mil ochocientos ochenta y siete hectáreas, sesenta y cuatro ---áreas, seis centiáreas), en los siguientes Municipios :

Municipio de Naco, al ejido Naco.

" " " Hermosillo, al ejido Villa de Seris.

" " " Navojoa, al ejido Navojoa.

" " " San Luis Rio Colorado, al ejido del mismo nombre.

" " " Guaymas, al ejido San José de Guaymas.

El importe de la indemnización es por la cantidad de I22,454,081.50 (Ciento veintidos millones, cuatrocientos cincuenta y cuatro mil ochenta y un pesos, cincuenta centavos).

Tabasco : 3 decretos, expropiándose una superficie de 248-88--33 (Doscientas cuarenta y ocho hectáreas, ochenta y ocho áreas, treinta y tres centiáreas), en el Municipio El Centro, a los ejidos :

La Manga, Las Caviotas y T. de La Manga.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 7,375,--115.10 (Siete millones, trecientos setenta y cinco mil, ciento quince pesos, noventa centavos).

Tamaulipas : 7 decretos, expropiándose una superficie de I324-80-04 (Mil trescientas veinticuatro hectáreas, ochenta áreas, cinco centi-

áreas), en los Municipios siguientes :

Municipio de Reynosa, a los ejidos :

El Banco, Los Longoria, Presa de la Laguna y La Escondida.

Municipio de Manuel Gonzales, al ejido Ursulo Galván.

" " " Tampico, a los ejidos El Arenal y El Germinal.

El importe de indemnización es por la cantidad de 61,293,332.00 (Sesenta y un millones, doscientos noventa y tres mil, trescientos treinta y dos pesos, cero centavos).

Veracruz : 9 decretos, expropiándose la superficie de 1976-76-16 (Mil novecientos setenta y seis hectáreas, setenta y seis áreas, dieciséis centiáreas), en los siguientes Municipios :

Municipio de Coatzacoalcos, al ejido Palma Sola.

" " " Poza Rica, a los ejidos Lázaro Cárdenas y Poza de Cuero.

" " " Veracruz, a los ejidos :

Pocitos y Rivera, El Coyol, Vergara y su Anexo Tarimoya.

Municipio de Jalapa, a los ejidos :

Progreso Macultepec y Rafael Lucio.

Municipio de Boca Del Río, al ejido 1º de Mayo.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 91,068,900.29 (Noventa y un millones, sesenta y ocho mil, novecientos pesos, veintinueve centavos).

Yucatán : 2 decretos, expropiándose una superficie de 327-13-34 (Trecientas veintisiete hectáreas, trece áreas, noventa y cuatro centiáreas), en el Municipio de Mérida, a los ejidos :

CHuburná y xcumpich.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 11,122,739.00 (Once millones, ciento veintidos mil, setecientos treinta y nueve-

pesos, cero centavos).

Zacatecas : 2 decretos, expropiándose la superficie de 632-08-76 (Seiscientas treinta y dos hectáreas, ocho áreas, setenta y seis centiáreas), en los siguientes Municipios :

Municipio de Zacatecas, al ejido La Pimienta.

" " " Fresnillo, al ejido Fresnillo.

El importe de la indemnización es por la cantidad de 13,349,973.20 (Trece millones, trecientos cuarenta y nueve mil, novecientos setenta y tres pesos, veinte centavos).

Corbett., además de obtener la tierra para regularizarla, por la vía de la expropiación, también lo hace por la realización de convenios como son los siguientes :

Primero, el que realizó con Fideurbe., que es un Fideicomiso de desarrollo urbano, que se encarga de regularizar la tenencia de la tierra en la Ciudad de México y además de integrar esos terrenos al desarrollo urbano.

Este convenio con Fideurbe. consistió, en prestarle asistencia técnica, así como auxiliarlos en lo que respecta a contrataciones, en los terrenos ubicados en la Delegación Política Tlalpan, en la propiedad comunal Héroes de Iadierna, sobre una superficie de 374-42-00 (Trescientas setenta y cuatro hectáreas, cuarenta y dos áreas), cobrándo Corbett. por su trabajo un peso por metro cuadrado regularizado.

Actualmente Corbett. ya no interviene para nada en Héroes de -

Fandierna, Fideurbe. está trabajando solo en esto y se apoya en el decreto expropiatorio expedido a su favor, que fué publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Enero de 1974.

Segundo, el celebrado con el Instituto Auris. del Estado de México (Instituto de acción urbana e integración social), cediéndole a Corett. una superficie de 300-00-00 (Trecientas noventa hectáreas), del ejido Santa María Ticomán, del Municipio de Tlanepantla. El importe de la indemnización a favor de los ejidatarios es de 35,694,216.00 (treinta y cinco millones, seiscientos noventa y cuatro mil, doscientos dieciséis pesos, cero centavos). La fecha en que se publicó el decreto a favor de Auris. es del 28 de noviembre de 1975.

Tercero, el que celebró con Fonafe., obteniendo una superficie de 75-80-00 (Setenta y cinco hectáreas, ochenta áreas), del ejido Ciudad Lagos, del Municipio de Netzahualcoyotl, Estado de México. El decreto expropiatorio de estos terrenos fué expedido a favor de la entonces S.P. W. y su publicación se hizo el 22 de Febrero de 1962. El importe de la indemnización es de 19,000,000.00 (Diecinueve millones de pesos).

El Fonafe. obtuvo la propiedad de estos terrenos, con fundamento en el artículo 126 de la Ley Federal de Reforma Agraria, que dice lo siguiente: (Antes de la reforma del 26 de Mayo de 1976)

Artículo 126.- Cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o cuando en un plazo de 5 años no cumplan la función asignada, pasarán a ser propiedad de el Fonafe. y no podrá reclamarse la devolución de las sumas o bienes que se hayan entregado por concepto de indemnización. (8)

f).- Logros Obtenidos .-

Existen en la Ley Federal de Reforma Agraria los procedimientos de restitución de tierras y el de titulación, aplicables cuando éstas se han quitado a los pueblos dedicados a la agricultura y a la ganadería.

Faltaba una legislación especial que contemplara los despojos de que han sido objeto los pueblos, por asentamientos humanos, principalmente de inmigrantes.

La Ley, creada por Luis Echeverría, elevando a Corett. a la categoría de Comisión descentralizada, con personalidad jurídica, nos da el instrumento operativo para que los pueblos que sean despojados en distintas formas, vuelvan otra vez a ser beneficiados por el Derecho.

Este comentario anterior, que ya se ha hecho en varias reuniones sobre la materia, representa uno de los logros más grandes de la política de regularización, porque los ejidatarios que tenían invadidas sus parcelas, por la expansión física de los centros de población, están obteniendo con las expropiaciones a favor de Corett., el doble del valor agrícola comercial de sus tierras, más el 20% de las utilidades netas provenientes de la regularización.

Como consecuencia del proceso regularizador, se han revertido muchos millones de pesos de las ciudades al medio rural, revitalizando la economía ejidal al darle los recursos financieros necesarios para la creación de nuevos bienes de producción.

Los beneficios que han recibido los ejidatarios con las indemnizaciones, son muchos, y enumeraré algunos :

I.- Se les han entregado por las tierras afectadas, ranchos -- con sus terrenos de cultivo y ganado, en los Estados de Jalisco, Querétaro y Sinaloa.

II.- Se les han construido casas habitación, en el Estado de Veracruz.

III.- Algunos ejidos de los Estados de Sonora y Sinaloa, obtuvieron créditos del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, que consistieron en centrales de maquinaria, con sus propios edificios, trilladoras, tractores, arados, rastras, etc.. Con motivo de las expropiaciones de sus tierras a favor de Corett., éste se hizo responsable de sus deudas para -- con el Fondo, por el importe de las indemnizaciones que les correspondían.

IV.- Se les han otorgado cuencas lecheras, en el Estado de Veracruz.

V.- Hoteles, en Zacatecas.

VI.- Distribuidoras de materiales de construcción, también en Zacatecas.

VII.- Camiones de basura, en Yucatán.

VIII.- Perforaciones de pozos para la obtención de agua, en el Estado de Chihuahua.

IX.- Dinero en efectivo hasta en un 20% del total de la indemnización, para que sean los mismos ejidatarios los que compren los bienes de producción, como la compra de tierras u otros, en el caso de -- el Estado de Nayarit y casi en toda la República.

Hasta el día 31 de agosto de 1976, se han publicado en el Diario Oficial de la Federación, 139 decretos expropiatorios a favor de --

Corett., que desincorporan del régimen ejidal 27 mil 205 hectáreas, 12 áreas y 93 centiáreas, cubriendo por concepto de indemnización a los ejidatarios y comuneros 955,135,293.91 (Novecientos cincuenta y cinco millones, ciento treinta y cinco mil, doscientos noventa y tres pesos, noventa y un centavos, estándose en proceso de regularización 300 mil lotes, que favorecen a un millón y medio de habitantes; resolviendo la tenencia de la tierra en 24 Entidades Federativas, en 66 Municipios, en Ciudades como :

Mexicali, Cuernavaca, Querétaro, Distrito Federal, Guadalajara, Monterrey, Villa Hermosa, Hermosillo, Culiacán, Tepic, Mérida y Los Mochis.

A los números anteriores, los podemos agregar las hectáreas y los pesos, de los casos en que Corett. ha obtenido los terrenos por medio de convenios, para quedar como sigue :

Por decreto :	Por convenio :
139 expropiaciones	2 convenios
66 municipios	2 municipios
27205-12-93 hectáreas	465-80-00 hectáreas
955,135,293.91 indemnizaciones.	54,694,216.00 indemnizaciones.
Total :	
68 municipios	
27670-12-93 hectáreas expropiadas	
\$ 1,009,829,509.91 indemnización. (8)	

Notas bibliográficas del capítulo III

1.- Ponencia presentada por el C. Félix Barra García, en el primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia de la tierra.

2.- Decreto que reforma los artículos 117 y 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria, publicado el 31 de diciembre de 1974, en el diario oficial de la federación. México, D.F..

3.- Decreto que reforma los artículos 117, 126, 130, 155, 166, 167, 168, 169 y 170 de la Ley Federal de Reforma Agraria, publicado en el diario oficial de la federación, el 20 de junio de 1976. México, D.F..

4.- Artículo 2º del decreto por el que se reestructura Corett. como organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos; publicado en el diario oficial de la federación, el 8 de noviembre de 1974. México, D.F..

4.1.- Artículo 3º del decreto que reestructura a Corett..

4.2.- Artículo 4º del decreto que reestructura a Corett..

4.3.- Artículo 5º del decreto que reestructura a Corett..

5.- Reglamento interno de Corett., Revista de Corett.. México, D.F..

Notas bibliográficas del capítulo III

6.- Procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra, por el Ingeniero Rodolfo Gonzales de la Garza. Revista Corett.- México, D.F..

7.- Comentario presentado por el C. Alfredo Rios Camarena, en el primer seminario para el estudio de la regularización de la tenencia de la tierra.

8.- Datos obtenidos en las oficinas centrales de Corett. en la Ciudad de México, situadas en rio sena nº 49, México, 5, D.F., teléfono- 5-25-75-80, con 20 extensiones.

CAPITULO IV

Problemas que afronta Corett. al contratar los lotes para regularizarlos, y sus consecuencias .

a).- Cuando los trabajos técnicos e informativos con que laboran los Delegados y Sub'delegados, no están acordes con la realidad del Poblado.

b).- La falta de coordinación Institucional, para la preparación adecuada de los Delegados y Sub'delegados.

c).- El antecedente del Poblado a regularizar, como requisito para el logro de los objetivos.

d).- El abandono de solares en las Zonas de Urbanización Ejidal, retrasa su desarrollo urbano.

e).- La falta de Certificados de Derechos Agrarios Individuales, de los miembros de los núcleos ejidales afectados por las expropiaciones.

f).- Las ventas ilegales de terrenos.

g).- Las zonas de reserva de las Ciudades, y su importancia en relación al problema demográfico de México.

h).- La intervención de los Notarios Públicos, en el proceso de regularización.

i).- Consecuencias de no contratar los lotes vacantes, en las zonas a ser regularizadas.

j).- La Angostura, Sinaloa, un caso extraordinario dentro de la problemática agraria de México.

CAPITULO IV

Problemas que afronta Corett. al contratar los lotes para ser regularizados, y sus consecuencias .

Existen poblaciones en México, marginadas de toda civilización, en donde sus habitantes ya no tienen confianza en su gobierno, por no contar ni siquiera con los servicios para sus necesidades sociales como luz, agua, drenaje, etc. . Cuando una institución de las características de Corett., se pone a trabajar en un lugar como el mencionado, la primera reacción de sus residentes es el rechazo hacia ella.

Lo anterior lo comento, porque es muy cierto que existen pueblos abandonados por los gobiernos de la revolución, que ya no esperan que los auxilien en su desarrollo urbano, desconfían de toda acción gubernativa porque están cansados y enfadados de la demagogia con que -- han sido tratados durante muchos años.

También es indudable que la creación de instituciones que -- favorecen a las grandes mayorías del país, produce descontento y preocupa a las minorías poderosas, que se han aprovechado de la anarquía en que se desenvuelven las zonas urbanas de áreas rurales, las situadas en la periferia de las grandes Ciudades y las Poblaciones que por necesidad de viviendas han surgido en los terrenos de cultivo, ocupándolos.

Estas minorías poderosas, son las causantes aliadas con los - líderes ejidales, de que haya acaparamiento de solares con fines especulativos, ventas fraudulentas que se realizan a diario en esas áreas y de la falta de apoyo al desarrollo necesario de la comunidad.

Es importante exponer los aspectos que se contemplan en la -- relación directa, que tienen los funcionarios de Corett., con las personas interesadas en la regularización del terreno donde viven.

a).- Cuando los trabajos técnicos e informativos con que laboran los Delegados y Sub'delegados, no están acordes con la realidad del Poblado.

Los instrumentos de trabajo de los empleados de Corett., que sirven de base en la elaboración de los contratos de compraventa, entre el poseedor del solar como comprador, y Corett. como vendedor, son entre otros, los siguientes :

Los Planos que muestran la poligonal envolvente que delimita los linderos del ejido; el Plano que indica el perímetro de la superficie expropiada; la investigación predial del poblado; las investigaciones y estudios de naturaleza socioeconómica; el Plano del Poblado separado por zonas, según el precio por metro cuadrado que tendrán que pagar en cada una, los vecindados; los Planos manzaneros con sus colindancias y superficies en metros cuadrados; y el expediente del ejido.

Es indispensable para el buen funcionamiento de la institución, que todos sus instrumentos de trabajo estén acordes con la realidad, de otra manera, el trabajo de contratación que se realiza en las zonas a regularizar, contará con fallas que repercutirán en el mismo proceso regularizador.

Si los estudios socioeconómicos, cuentan con errores, no será posible determinar con exactitud, cual es la situación real de las per-

sonas que van a realizar sus contratos, su estado civil, sueldo que perciben, número de miembros de la familia, etc. .

En el caso de las investigaciones prediales, es necesario que las personas que son señaladas como poseedores, lo sean realmente, y que a los solares se les adjudiquen, los metros cuadrados que les correspondan, ya que de no ser así, se puede dar lugar a que personas extrañas de mala fe realicen los contratos para perjudicar a los auténticos poseedores, y en el segundo de los casos, el contrato será mal elaborado y en lo futuro una vez que el poseedor sea propietario y su propiedad sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, si los datos del lote fueron equivocados, habrá problemas en cuanto a las medidas de las colindancias y a la superficie total de metros cuadrados, con los vecinos.

Los planos manzaneros del poblado, deberán realizarse con la mayor exactitud posible, para evitar inconformidades de los vecindados y para prever que no hayan faltas o demasías en los metros vendidos, y no dar lugar al caso que expongo en el final del párrafo anterior.

Si los documentos con que cuentan los Delegados y Sub'delegados, para realizar la función social que les fué encomendada, están ---acordes con la realidad del poblado a ser regularizado, la mecánica legal de Corett. seguirá su curso normal.

b).- La falta de coordinación institucional, para la preparación adecuada de los Delegados y Sub'delegados.

Cuando aparece una nueva institución como Corett., que tiene - que luchar árdamente para ser aceptada en su totalidad por los mexi-- canos, es importantísimo que el personal que la representa, principal--- mente el que tiene contacto con los ejidatarios y avecindados, esté lo- suficientemente preparado, para defenderla y para lograr que sea respe- tada.

No sólo se requiere preparación del personal al inicio de ac- tividades, sino que, una vez encarrilados en la taréa que desempeñen, re- cibán capacitación legal, administrativa y técnica.

O sea, que si al nuevo funcionario de Corett., se le enseña los pasos que se han seguido para establecer una Delegación o Sub'delega-- ción, cuales han sido los antecedentes del ejido que se trate, los ins-- trumentos que va a utilizar en su función, tendremos un digno represen- tante de la política de regularización de la tenencia de la tierra.

Desde el punto de vista legal, indicarle la actitud que deba - tomar cuando los poseesionarios se nieguen a regularizar; con que auto-- ridad o atribución guiará a los campesinos para que obtengan su certi- ficado de derechos agrarios y puedan contratar el lote donde viven; su- intervención en los litigios que surjan por conflictos de linderos, --- entre la zona expropiada a favor de Corett., y otras propiedades aleda-- ñas; así como en los amparos que se promuevan en contra de las activi-- dades del organismo o del decreto expropiatorio, etc. .

Administrativamente, hacerle saber el orden de jerarquía ins-- titucional, la manera de elaborar los contratos; hacerles llegar un ma-- nual de organización; enseñarles que existe un Reglamento interno en la

institución que deben conocer; hasta que punto deben de llegar las relaciones con las demás autoridades de la materia, con las autoridades tanto municipales, como ejidales.

Y por último, cual es la técnica que deba utilizarse para el empleo de los planos, tanto de la poligonal envolvente, como el que indica el perímetro de la expropiación; cuándo es procedente una modificación en los planos manzaneros por faltas o demasías en las superficies; cuales van a ser las áreas verdes para no ser fraccionadas ni contratadas a vecindados; cuales son los requisitos para abrir una zona de reserva; hasta que punto, es posible la asistencia permanente de un Ingeniero capacitado en la materia, como auxiliar, etc. .

Una vez explicado lo anterior, estamos en oportunidad de darnos cuenta, de todo lo que puede capacitarse a los funcionarios que representan a Corett. en la provincia de México.

La manera en que esto se pudiera llevar a cabo, sería por áreas o departamentos con visitas a las oficinas foráneas o bien que se lleven a cabo reuniones de tipo estatal o a nivel nacional. Sería de gran utilidad en estas reuniones, que los Delegados Estatales y los Sub'delegados, plantearan sus experiencias y la problemática del proceso de regularización según sus puntos de vista. Ahora bien, que el objeto de estas reuniones sea estrictamente con fines de estudio, preparación y conocimiento de la problemática de la tenencia de la tierra en las zonas urbanas y sub'urbanas de México; no con fines políticos; y que al final se elabore un documento con la exposición de los puntos básicos y con las posibles soluciones a los problemas planteados.

Según lo expuesto, son dos los aspectos que hacen necesarias - las reuniones estatales y nacionales :

I.- Para la preparación del personal de Corett., desde los --- puntos de vista legal, administrativo y técnico.

II.- Para presentar posibles soluciones de parte de las autoridades de Corett., a nivel de Dirección General, Sub'direcciones o Jefaturas de Departamentos, a la problemática presentada por los Delegados o Sub'delegados en sus nomencias.

Si el personal que labora en una institución tan importante - en la problemática agraria de Mexico como lo es Corett., es impreparado el proceso de regularización no se llevará a cabo de acuerdo a los estudios, necesidades, fundamentos y planes de trabajo que se hayan hecho al respecto.

En cambio, si se prepara como es debido, con toda facilidad dará trámite a los asuntos que se le presenten, ya sea con las autoridades del mismo Corett. o bien con las demás que se tenga coordinación. Sabrá de que manera exponer a sus superiores, la problemática que se le presente al proceso en el poblado que se trate, las soluciones viables y sus puntos de vista.

c).- El antecedente del poblado a regularizar, como requisito para el logro de los objetivos.

Independientemente del historial agrario de los ejidos incluidos en los programas nacionales de regularización, que es recabado por el Departamento de Tramitación Agraria de Corett. en la S.R.A. ;exis--

ten otros antecedentes históricos que no son material del expediente del ejido, pero que sin embargo, tienen mucha importancia en el momento en que se inician las contrataciones de lotes.

Me estoy refiriendo a cuestiones muy particulares que se dan en los centros de población y que pueden frenar el proceso de regularización, de los cuales señalaré tres casos que son muy comunes :

Primero, el hecho de que al establecerse la oficina de Corett. éste requiere a los poseionarios, del pago del precio que por lote deben hacer, para obtener el título de propiedad y en lugar de hacerlo, se niegan alegando para el efecto que ya tienen los documentos en escritura pública demostrando con esto que ya compraron el terreno a particulares o a las autoridades del ejido.

Segundo, cuando los pueblos son despojados de sus tierras ---- creándose fraccionamientos urbanos asentados en terrenos ejidales o comunales, y bajo la falsa postura de que las operaciones son legales, se expiden los documentos relativos al contrato de compraventa en una escritura pública ante notario, con el pago de los impuestos correspondientes.

Tercero, el establecimiento de la zona de urbanización ejidal en un poblado existente con anterioridad a la resolución presidencial, cuyos habitantes ya cuentan con sus títulos de propiedad.

El interés que motiva la exposición de estos tres casos, es el dejar bien asentado que estos antecedentes a que me he referido frenan el proceso de regularización, al negarse los poseionarios a pagar los gastos del mencionado proceso, alegando para ello que su lote lo compraron y que en virtud de ello les otorgaron un título de propiedad -- que ya está inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En el primero de los casos, mi opinión es en el sentido de que los títulos deben ser invalidados y una vez que esto se haga, Corett. - podrá expedir los que verdaderamente sean legales. El fundamento de tal aseveración radica en las disposiciones que para el efecto dicta La -- Ley Federal de Reforma Agraria entre las cuales encontramos el artículo 52 que en su primer párrafo dice lo siguiente :

Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e in--- transmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en - todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos - que se hayan ejecutado o que se pretenden llevar a cabo en contraven--- ción de este precepto.

Ahora bien, si la venta de los lotes ha sido realizada por las autoridades del ejido, con la convicción de que se actuó legalmente de acuerdo a la Ley Federal De Reforma Agraria (L.F.R.A.), yo opino que si la Delegación Agraria del Estado que corresponda tiene conocimiento de los hechos y lo considera conveniente, debe denunciarlos ante los re--- presentantes sociales para que sean estos los que determinen si existe **presunta responsabilidad** en la comisión de algún delito por parte de - los sospechosos. El capítulo III, libro segundo, de la L.F.R.A. denominado Zona de Urbanización, no establece en ninguno de sus artículos que - las autoridades del ejido puedan vender solares urbanos, expidiendo para ello títulos de propiedad en escrituras públicas. El procedimiento - que la L.F.R.A. establece para que los vecindados adquieran la pro--- piedad del lote que poseen, consiste en la obtención de un certificado de derecho a solar urbano que es expedido por la S.R.A. no por el eji- do (Artículo 100 L.F.R.A.).

Los títulos de propiedad que se expidan de acuerdo a lo que dispone la Ley para la zona de urbanización, requieren de tres resoluciones presidenciales como lo ordena el Reglamento de Zonas de Urbanización de los Ejidos; la primera, que se dicta al constituirse la zona de urbanización (Artículo 1º del Reglamento); la segunda, para adjudicar los solares y expedir los certificados de derecho a solar urbano (Artículo 4º, fracción V del Reglamento); y la tercera, cuando los vecindados hayan cumplido con las obligaciones que la Ley establece, el Secretario de la Reforma Agraria, oyendo la opinión del Cuerpo Consultivo Agrario, dará cuenta al C. Presidente de la República, quien dictará resolución en la que se ordene la expedición de los títulos de propiedad a los tenedores de certificados de derecho a solar urbano.

Si en este ejemplo, el Comisariado ejidal realizó la venta de los lotes con la aprobación de la asamblea general de ejidatarios y la zona a ser regularizada ya fué expropiada a favor de Corett., el dinero que el ejido haya recibido por las ventas, deberá ser rebajado del monto de la indemnización a que tiene derecho por la expropiación de sus tierras, para cubrir los gastos de regularización de los lotes de los vecindados que hicieron los pagos al ejido, creyendo que éste directamente podía titularselos en propiedad.

En el segundo de los casos, que es cuando existen fraccionamientos urbanos asentados en terrenos ejidales, que ya han sido expropiados a favor de Corett., éste negará la legitimidad de los títulos expedidos por el fraccionador, cuando así proceda, una vez que se haya investigado si las operaciones de hicieron de mala fe, si el ejido resultó perjudicado o algún ejidatario en forma individual, los años que tiene de constituido el fraccionamiento, si es anterior o posterior al

ejido, etc..

En el tercero de los casos, tendrá que ser Corett. el que admita como legítimos los títulos de propiedad sobre solares que hayan adquirido personas que no formen parte del ejido, cuando la fecha de adquisición sea anterior al mismo; de no hacerse esto, deberán ser las autoridades judiciales las que determinen si son legales o no.

Si los títulos de propiedad de los auténticos residentes, se reconocen como legítimos, el valor de estos terrenos deberá descontarse de la indemnización que le corresponde al ejido por la expropiación de sus tierras a favor de Corett. .

d).- El abandono de solares en las Zonas de Urbanización Ejidal, retrasa su desarrollo urbano.

El fenómeno que trataré de explicar, lo notamos principalmente en las áreas rurales y sub'urbanas. En esas áreas, en las que con muchos sacrificios poco a poco se van instalando algunos servicios a la comunidad por la vía de la cooperación voluntaria de sus pobladores, si los lotes se mantienen abandonados no habrá aportaciones suficientes para los servicios de urbanización civilizadamente necesarios.

En algunas ocasiones los solares urbanos se mantienen sin construcción, por la falta de recursos económicos de los adjudicatarios y en otras, porque a muchos ejidatarios se les hace más práctico vivir en sus parcelas que en la zona de urbanización ejidal donde son adjudicatarios de un lote, por lo que éste es abandonado.

El abandono del solar durante un año consecutivo, tratándose de vecindados y de dos si se trata de ejidatarios, dentro del plazo -- fijado para la adquisición del dominio pleno, implicará la pérdida de -- los derechos de su poseedor, salvo causa de fuerza mayor(I).

Los ejidatarios tendrán la obligación de ocupar el solar y -- construir en él. Para este efecto, la S.R.A. por sí o en coordinación -- con los organismos oficiales correspondientes, deberá proporcionar ---- proyectos de construcción adecuados a cada zona y la asistencia técnica necesaria(I.I).

El solar que el ejidatario haya adquirido, que quede vacante -- por falta de heredero o sucesor legal, volverá a la propiedad del núcleo de población correspondiente, para que la asamblea general lo adjudique a campesinos que carezcan de él, de conformidad con el artículo 72 de la L.F.R.A. que trata sobre los órdenes de preferencia y de exclusión(I.2).

e).- La falta de Certificados de Derechos Agrarios Individuales, de los miembros de los núcleos ejidales afectados por las expropiaciones.

En todas las oficinas de Corett. en donde se realicen trabajos de contratación de lotes, se hace necesaria la existencia de una -- lista de los miembros del ejido expropiado, a fin de identificarlos como tales. Lo anterior es indispensable, porque los ejidatarios obtienen la regularización del lote que poseen gratuitamente.

Para exponer la importancia de este comentario baste decir, - que si un ejidatario de la zona a ser regularizada no se identifica -- con su certificado de derechos agrarios ante la oficina de Corett., no podrá realizar su contrato para obtener el título de propiedad del lote donde vive, hasta que le sea regularizada la tenencia individual de la tierra. La falta de titularidad de la parcela es un aspecto muy importante dentro de la problemática del campo, ya que existen muchos --- campesinos que no tienen asegurada la tenencia individual de la tierra en nuestro país.

Los documentos que prueban que una persona pertenece a un núcleo ejidal, pueden ser :

1.- Lista de ejidatarios según la investigación general de -- usufructo parcelario. Este documento es en mi opinión, el que más está -- apegado a la realidad, ya que las investigaciones son el procedimiento base del programa nacional de regularización de derechos agrarios individuales. Esta lista elaborada en el campo, con validéz oficial en la S.R.A., no es aceptada por Corett. como el documento que pruebe quienes son miembros de un ejido.

2.- Certificados de derechos agrarios. Este documento si es -- aceptado por Corett. como identificación de los ejidatarios, siempre y cuando sea cotejado su nombre con los que aparecen en la lista expedida por el Registro Agrario Nacional.

3.- Lista del Registro Agrario Nacional. Esta es la que utiliza Corett. para conocer los nombres de los miembros de los núcleos --- ejidales, quienes obtendrán gratuitamente el título de propiedad de su lote. La objeción que yo le pongo a esta lista es en el sentido de que si no está actualizada, por muy legal y oficial que sea, no procede utilizarla.

4.- La lista de ejidatarios que aparece en la Resolución Presidencial Dotatoria del Ejido.No puede ser tomada como prueba fiel de lo que nos interesa en este caso,por los años que han pasado desde la fecha en que se dictó y los cambios en los posesionarios de las parcelas que se han venido sucediendo por lo mismo.

Según tengo entendido,es el Departamento de Tramitación Agraria de Corett.,el que se encarga de promover la agilización de los --- trámites en la S.R.A.,referentes a la regularización de los derechos --- agrarios individuales de los miembros de los núcleos ejidales,que se --- encuentren dentro de los programas de trabajo de Corett..

Existe el Programa Nacional de Regularización de Derechos --- Agrarios Individuales,establecido en 1973,para que en el término de --- tres años o sea para 1976,estuviera resuelto el problema de la tenen--- cia individual de la tierra.

Los procedimientos de este programa,son la investigación ge--- neral de usufructo parcelario y la depuración censal,establecidos en --- la Ley Federal de Reforma Agraria (L.F.R.A.).Las acciones que se rea--- lizan,son las de privación de derechos agrarios,nuevas adjudicaciones--- y reconocimiento de derechos por haber abierto tierras al cultivo y --- por acomodo de campesinos.

Este programa de trabajo(PRONARDAI),se sujeta estrictamente a las siguientes prioridades :

- 1.- Ejidos que hayan solicitado crédito ;
- 2.- Ejidos donde haya solicitud de expropiaciones ;
- 3.- Ejidos donde no se hayan efectuado trabajos de depura----

ción censal ;

4.- Ejidos donde vayan a efectuarse cambios de autoridades --
ejidales ;

5.- Ejidos en distritos de riego ;

6.- Ejidos con programas concretos de desarrollo ; y

7.- Ejidos conflictivos.

La acción de Pronardai., se genera con la participación de las
siguientes áreas administrativas :

Delegaciones Agrarias, Comisiones Agrarias Mixtas, Dirección --
General de Derechos Agrarios, Consultorías, H. Cuerpo Consultivo Agra---
rio, Secretaría de Actas, Oficina de Acuerdos Presidenciales, Dirección -
General de Servicios Electrónicos y Dirección General del Registro ---
Agrario Nacional(2).

Considero a Pronardai. como un instrumento de gran valía para
el logro de los objetivos de Corett.. En mi opinión, este programa no --
debe desaparecer porque es el procedimiento existente en el Derecho --
Agrario Mexicano, para lograr el reconocimiento jurídico de los campe--
sinos que verdaderamente trabajan la tierra. Además, como constantemente
están cambiando de poseionarios las parcelas, por diferentes hechos --
que suceden en el transcurso del tiempo, constantemente también los ---
nuevos adjudicatarios deberán ser reconocidos jurídicamente.

f).- Las Ventas Ilegales de Terrenos .-

Con motivo de la carestía de los predios particulares y las rentas que se han elevado considerablemente en los últimos años, y además, por la falta de reservas territoriales en los grandes centros de población, los mexicanos necesitados de viviendas se han asentado en los terrenos ejidales.

Los Comisariados Ejidales y las Autoridades Agrarias, no han podido detener el fenómeno sino al contrario participan en la corriente donde se desenvuelve, dando margen a la venta ilegal de terrenos que por su naturaleza jurídica son inalienables, intransmisibles y están fuera del comercio(3).

Se han proliferado excesivamente las zonas de urbanización ejidal, que sin serlo legalmente de hecho existen, sobre todo en las áreas cercanas o limítrofes a las grandes ciudades.

De acuerdo a la legislación vigente, encontramos en los líderes ejidales a los principales responsables de esta situación irregular, ilícita, pero auténtica y real. Se ha criticado a los Secretarios de la Reforma Agraria y a sus Delegados Estatales, por no hacer la denuncia de los hechos por la comisión de los delitos de despojo y fraude, que son muy comunes en el campo mexicano, y la explicación que han dado es en el sentido de que se trata de un problema social y que imputarlo a personas en lo individual no es el camino a seguir.

Con dos las respuestas del gobierno en relación a este pro---

blema planteado :

Primera, La política de regularización de la tenencia de la tierra que está ejecutando Corett., frenando la especulación en la venta de terrenos, mejorando los centros de población y programando espacios libres para su debido crecimiento; obteniendo la propiedad de los terrenos invadidos por la vía de la expropiación, indemnizando a los ejidatarios despojados y expidiendo los títulos de propiedad en favor de las familias asentadas en los predios.

Segunda, la elaboración de la Ley General de Asentamientos Humanos, que entre la gran magnitud de sus alcances, tiene, el de regular el crecimiento desmedido de nuestras ciudades; la unión de esfuerzos federales, estatales y municipales para encauzar el desarrollo urbano del país; y lograr la ordenación de los asentamientos humanos, mediante el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, los Planes Estatales de Desarrollo Urbano y los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

3).- Las zonas de reserva de las ciudades y su importancia en relación al problema demográfico de México.

Es muy notorio observar que hasta hace poco, muchas ciudades no contaban con su zona de reserva para su debido crecimiento. Los solares baldíos de los centros de población se han ido ocupando año tras año, las parcelas que antes se sembraban ahora tienen casas y esto, es debido al crecimiento natural de la población y por el desplazamiento de los habitantes del campo hacia las ciudades.

La marcada elevación del ritmo de crecimiento de nuestra población, ha traído consigo repercusiones en todos los ámbitos.

La expansión demográfica intensa limita considerablemente la capacidad de ahorro, en la medida en que disminuye, por una parte, la proporción de la población económicamente activa, al paso que aumenta, por la otra, el grado de dependencia sobre un número cada vez menor de mexicanos, en números relativos.

La educación, cuyas renovadas exigencias gravitan sobre el gasto público, que sufre la presión de una creciente demanda para atender los niveles educativos, particularmente el primario.

El acelerado incremento de la población representa un también acelerado aumento en la demanda de empleo. La oferta de mano de obra, que sin cesar se multiplica, hace necesario aumentar en la misma proporción el número de fuentes de trabajo.

Igualmente se ha reflejado este fenómeno sobre el desenvolvimiento de los centros urbanos, que deben proveer, con gran diligencia, los servicios municipales, para cada vez ser mayores y mejores, que requiere su creciente población.

La zona de reserva de cada ciudad está ligada íntimamente con su desarrollo integral de tipo urbano. Si bien es cierto que las zonas de reserva en algunas localidades ya se necesitan abrir, también lo es el hecho de que esto debe de hacerse con el equipamiento urbano necesario para el inicio de su funcionamiento, como agua, luz, y vigilancia cuando menos, ya que de otra manera si se permite que se ocupen a como se encuentran después de dejados de cultivar, se propiciaría nuevamente la marginación social y se estarían creando más cinturones de miseria de los que ya existen en el país.

Por lo que respecta a las zonas de reserva propiedad de Co---
rett. adquiridas con fines de regularización, considero que éstas esta-
rán sujetas a los planes de desarrollo del lugar correspondiente y ---
además a los convenios que procedan con las entidades públicas a que -
se refiere el artículo II7 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Corett. cuenta con un mecanismo de previsión de reservas te--
rritoriales, que no sólo tiene como objetivo regularizar las situacio--
nes de quienes irregularmente se han apoderado de predios, sino que ---
además prever que no se vuelvan a realizar.(4)

h).- La intervención de los Notarios Públicos en el proceso -
de regularización.

Los Notarios Públicos son seleccionados según la zona que le -
corresponda, con el fin de que auxilien a Corett. en las tareas de es--
crituración, pago de impuestos, inscripciones en el registro público de--
la propiedad, modificaciones en los formatos de escrituras, recolección--
de las firmas de los poseedores de lotes, etc..

Es de justicia que la regularización de la tenencia de la ---
tierra se lleve a cabo en forma expedita; por lo que se hace necesario
que los Notarios Públicos seleccionados por Corett. cuenten con el ---
tiempo suficiente para atender todos los casos presentados. No es pro--
cedente que un solo notario le toque atender lo relativo a la escri--
turación, cuando se trate de regularizar predios donde existan muchos mi--
les de asentamientos, ya que esto dará lugar a que los poseedores --
reciban los títulos de propiedad a los meses o años de que contratan.

En muchas ocasiones el retardo en la entrega de las escrituras se debe al mucho trabajo de los notarios, y en otras, por las dificultades que a estos se les presentan cuando ocurren a pagar los impuestos que generan los contratos de compraventa y también al acudir a efectuar la inscripción del título de propiedad en el registro público correspondiente.

i).- Consecuencias de no contratar los lotes vacantes, en las zonas a ser regularizadas.

Sabemos de sobra que México cuenta con uno de los índices de crecimiento más elevados del mundo, y esto repercute de gran manera en la expansión física de los centros de población.

Cuando el gobierno federal expropia tierras ejidales o comunales a favor de Corett., éste empieza a contratar los lotes que tienen posesión sean de ejidatarios, comuneros o vecindados. En casos significativos no se dan en posesión muchas veces los lotes vacantes.

Cuando Corett. no da posesión de los solares vacantes de su propiedad y no existen otros lotes en la zona para la construcción de viviendas para los que las están necesitando, surgen dos fenómenos que considero importante exponer :

Primero, cuando no se da posesión de los solares vacantes ni tampoco se venden, y no es posible abrir la zona de reserva por falta de urbanismo, las personas que si tienen posesión y que ya pagaron a Corett los gastos de regularización, empiezan a vender su posesión sin todavía recibir el título que lo acredita como propietario y sin que su propie-

dad esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspon-----
diente, y además sin tomar en cuenta para ello, a recaudación de rentas-
y a catastro.

Segundo, cuando se han cumplido los requisitos del ejemplo ---
anterior y los posesionarios ya son auténticos propietarios, empiezan a
vender con las facultades que les otorga el derecho real que obtuvie--
ron, generándose de esta manera una competencia entre ellos y Corett. -
por lo que respecta de los solares que faltan por contratar.

Considero importante desarrollar en este punto una inquietud-
surgida de la observación de la realidad y que consiste, en afirmar que
es muy necesario que al realizarse los levantamientos topográficos so-
bre la zona del caserío, se delimite en ese momento el lote tipo que --
corresponda, para evitar que al realizarse las contrataciones, haya per-
sonas que sólo posean 100 metros cuadrados de solar y otras, alcancen -
superficies de 3000 o 4000 metros cuadrados.

Yo opino que Corett. no es especulador de terrenos, por el ---
contrario, lucha contra ello en la medida de sus atribuciones. En base -
a ello, propongo que todos los solares vacantes propiedad de Corett, de-
ben ser ocupados para viviendas por los necesitados, lográndose con ---
ello frenar las ventas ilegales, el acaparamiento y la creación de las-
obras necesarias a la comunidad.

j).- La Angostura, Sinaloa, un caso extraordinario dentro de la
problemática agraria de México.

Por resolución presidencial de Luis Echeverría Alvarez, publi-
cada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1975, se -

decretó la expropiación parcial del ejido angostura, municipio del mismo nombre en el Estado de Sinaloa. La superficie expropiada fueron 132-68-58 (Ciento treinta y dos hectáreas, sesenta y ocho áreas y cincuenta y ocho centiáreas), y el importe de la indemnización fué de 4,776,688.-80 (Cuatro millones, setecientos setenta y seis mil, seiscientos ochenta y ocho pesos, ochenta centavos).

La expropiación se llevó a cabo a favor de Corett., para que regularizara la tenencia de la tierra y ayudara al mejoramiento del centro de población y de sus fuentes propias de vida, de acuerdo a lo que señalan los artículos II2, fracción VI y II7 de la L.F.R.A.. El ejido angostura por la afectación de sus tierras recibió una central de maquinaria agrícola, que ya poseían pero que adeudaban al Fonafe. y lo que se hizo en este caso fué convenir que Corett. en lugar de pagarles a los ejidatarios la indemnización se haría cargo de la deuda que éstos tenían con Fonafe. y así se hizo. Además de lo anterior, los ejidatarios recibirán un lote gratuito y el 20% de las utilidades netas resultantes de la regularización, en la medida y plazos en que se capturen los recursos provenientes de la misma(5).

También se decretó la expropiación de otros ejidos del mismo Estado, en la misma fecha que Angostura como son :

En el Municipio de Ahome, al ejido Jiquilpan una superficie de 248-22-12 (Doscientas cuarenta y ocho hectáreas, veintidos áreas y doce centiáreas), y un importe de indemnización de 17,375,484.00 (Diecisiete millones, trescientos setenta y cinco mil, cuatrocientos ochenta y cuatro pesos, cero centavos).

En el Municipio de Culiacán, a los siguientes ejidos :

Gabriel Leyva, una superficie de 110-85-30 (Ciento diez hectá--

reas, ochenta y cinco áreas y treinta centiáreas), y un importe de indemnización de 4,877,532.00 (Cuatro millones, ochocientos setenta y siete mil, quinientos treinta y dos pesos, cero centavos).

El Talmito, una superficie de 470-28-08 (Cuatrocientas noventa y ocho hectáreas, veintiocho áreas y ocho centiáreas), y un importe de indemnización de 21,572,355.20 (Veintiun millones, quinientos setenta y dos mil trescientos cincuenta y cinco pesos, veinte centavos) (6).

Corett. fué reestructurado para que fuera un organismo público descentralizado, el 8 de noviembre de 1974 y a principios de 1975 ya se estaban estableciendo sus oficinas en el Estado de Sinaloa.

Fué Sub'delegado de este organismo de abril de 1975 a agosto de 1976 en Angostura, a la cual considero como un caso extraordinario dentro de la problemática agraria de México, ya que al ordenarse la dotación del ejido por resolución presidencial de Lázaro Cárdenas, la localización de su zona de urbanización, se hizo en los terrenos que ocupaba el caserío del poblado Angostura, sin respetarse los derechos sobre los solares y casas que legítimamente habían adquirido sus habitantes, con anterioridad a la resolución presidencial.

A casi cuarenta años de este hecho, podemos observar que la inseguridad en la tenencia de la tierra ha sido uno de los problemas más sobresalientes, frenando el desarrollo urbano, el establecimiento de fuentes de trabajo y el cauce normal de este centro de población.

Los ejidatarios afirman que los derechos de antigüedad no fueron reconocidos en la época de la dotación, porque sus titulares no presentaron los documentos probatorios de los mismos, al ser requeridos para ello.

Los auténticos pobladores por su parte, sostienen la posición de que fueron atropellados injustamente y de que no están dispuestos a reconocer su poblado como ejidal.

La mayoría de los ejidatarios siempre han vivido fuera de la zona de urbanización que les fué señalada, habitando otras zonas urbanas que se han venido creando por el mismo problema y por la cercanía de éstas con sus parcelas, como son las de La Primavera, El Cachorón y - Chumbilhuistle.

Como no es general el tipo de casos como el que expongo, la Ley no los regula, haciéndolo cuando de manera individual existe abandono de solar por los ejidatarios y es la asamblea general la que interviene y si esta no lo hace, no existe otra forma de hacer que se cumpla el artículo 94 de la L.F.R.A. que señala la obligación de los ejidatarios de ocupar el solar y construir en él.

La oficina de la Sub'delegación de Corett. se instaló en Angostura y dentro de las cuestiones importantes que observé con motivo del desempeño de la función social que me fué encomendada, cito las siguientes :

Primera, la falta de posesión de los ejidatarios en su zona de urbanización por las causas ya señaladas ;

Segunda, la negativa de los habitantes del centro de la población a regularizar sus lotes, alegando que ellos ya poseen títulos de propiedad ;

Tercera, la falta de Certificados de derechos agrarios por parte de los ejidatarios ;

Cuarta, ventas ilegales de terrenos por ejidatarios y vecin-

dados, en algunos casos por no interesarles y en otros, porque les fueron adjudicados solares demasiado grandes para su necesidad de vivienda ;

Quinta, el aspecto de un pueblo viejo que se detuvo en el ---- tiempo, sin lograr el desarrollo urbano a que tienen derecho sus habitantes ;

Sexta, la migración de sus habitantes a lugares de mayor progreso ; y

Séptima, la magnitud y el carácter de las necesidades de edificaciones, infraestructura y servicios es muy grande.

De las anteriores cuestiones sólo comentaré dos :

I.- La negativa a regularizar de algunos residentes, por tener títulos de propiedad.

La reacción de estas personas al establecimiento de la oficina de Corett., fué la de negar que sus propiedades fueran ejidales. El entonces Director General de Corett. Félix Barra García, manifestó al conocer este caso tan extraordinario, que por el hecho de no haber sido reconocidos sus derechos a tiempo y por estar esos terrenos señalados por las autoridades agrarias como ejidales, el también así lo consideraba. En virtud de que Corett. no reconoció sus títulos como válidos, promovieron un juicio de amparo en Culiacán Sin., quejándose de que sus terrenos fueron expropiados a favor de Corett. violandoles por este acto sus garantías individuales, al privarlos de sus derechos sobre los solares urbanos sin siquiera haberlos notificado para el efecto.

La situación en el Juzgado federal de Culiacán hasta la fecha en que dejó la Sub'delegación, estaba sin resolverse en relación a este

caso; fueron presentados los documentos probatorios por ambas partes --
consistiendo por parte de los particulares, las escrituras públicas de
sus terrenos, inscritas en el registro público de la propiedad del lu-
gar y en el catastro correspondiente; y por los ejidatarios la resolu-
presidencial dotatoria del ejido angostura, los planos oficiales apro-
bados por las autoridades agrarias, el plano definitivo y el acta de --
posesión y deslinde.

Las contrataciones de lotes no se llevaron a cabo de acuerdo-
como las programó la Dirección General, por la negativa a regularizar -
que ya expliqué, por la falta de certificados de derechos agrarios de -
algunos ejidatarios y porque muchos de los dueños de los lotes no vi--
ven en el poblado.

Hasta julio de 1976, la entrega de escrituras de propiedad no-
se había hecho efectiva en Angostura pese a tener más de un año de ha-
berse hecho la contratación de los lotes; la explicación de la Direc-
ción General de Corett. al no poder entregar las escrituras fue en el
sentido de que el Juzgado de Culiacán había dictado la suspensión pro-
visional del acto reclamado, deteniéndose con esta decisión judicial la
última etapa del proceso regularizador.

II.- La falta de terrenos para edificaciones.-

En Angostura, Sinaloa, aún siendo cabecera municipal no cuenta-
con los terrenos necesarios para su desarrollo urbano y toda su peri-
feria está llena de parcelas ejidales que frenan todo intento de ex-
pansión física.

Están funcionando en este lugar, instituciones del gobierno --

Federal que están necesitando de un terreno donde construir su edificio, como son :

El Banco Nacional de Crédito Rural, Teléfonos de México, Telégrafos Nacionales, Correos, Agricultura y Recursos Hidráulicos y Hacienda y Crédito Público.

A nivel local :

Recaudación de Rentas, Presidencia Municipal, Juzgado de primera instancia, Agencia del Ministerio Público y Delegación de Tránsito.

También hacen falta terrenos para realizar obras de beneficio a la comunidad como:

Mercado Municipal, Clínicas Médicas, Seguro Social, Centros de diversión, Zona Comercial, Parques Públicos, Estadios Deportivos, etc..

De lo anterior se concluye, que Corett. con fundamento en las facultades que le otorga el artículo 117 de la Ley Federal de Reforma Agraria, debió haber realizado una verdadera investigación de la situación histórica, política y económica del poblado de Angostura y además tener el conocimiento pleno de sus necesidades territoriales para su debido crecimiento y no sólo solicitar la expropiación para sumarla dentro de su programa de trabajo, con una zona de reserva que no llegue a las 30 hectáreas, siendo que debieron ser expropiadas a favor de Corett. cien o doscientas para su expansión física.

Existen instituciones como Indeco. por ejemplo, que pueden coordinarse con Corett. para el desarrollo urbano de esta área que propongo y tomando en cuenta que la mayoría de los habitantes de la región se dedican a la agricultura, integrar también un programa de construcción de casas para campesinos.

Federal que están necesitando de un terreno donde construir su edificio, como son :

El Banco Nacional de Crédito Rural, Teléfonos de México, Telégrafos Nacionales, Correos, Agricultura y Recursos Hidráulicos y Hacienda y Crédito Público.

A nivel local :

Recaudación de Rentas, Presidencia Municipal, Juzgado de primera instancia, Agencia del Ministerio Público y Delegación de Tránsito.

También hacen falta terrenos para realizar obras de beneficio a la comunidad como:

Mercado Municipal, Clínicas Médicas, Seguro Social, Centros de diversión, Zona Comercial, Parques Públicos, Estadios Deportivos, etc..

De lo anterior se concluye, que Corett. con fundamento en las facultades que le otorga el artículo II7 de la Ley Federal de Reforma Agraria, debió haber realizado una verdadera investigación de la situación histórica, política y económica del poblado de Angostura y además tener el conocimiento pleno de sus necesidades territoriales para su debido crecimiento y no sólo solicitar la expropiación para sumarla dentro de su programa de trabajo, con una zona de reserva que no llega a las 30 hectáreas, siendo que debieron ser expropiadas a favor de Corett. cien o doscientas para su expansión física.

Existen instituciones como Indeco. por ejemplo, que pueden coordinarse con Corett. para el desarrollo urbano de esta área que propongo y tomando en cuenta que la mayoría de los habitantes de la región se dedican a la agricultura, integrar también un programa de construcción de casas para campesinos.

Además, ya se cuenta con la Ley General de Asentamientos Humanos que tiene por objeto :

I.- Establecer la concurrencia de los Municipios, de las Entidades Federativas y de la Federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional ;

II.- Fijar la normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ; y

III.- Definir los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.(8)

Este caso concreto de Angostura, quedaría dentro del plan municipal de desarrollo urbano, cuya elaboración y ejecución estarán previstas en la legislación local del Estado(8.1).

En materia de desarrollo urbano, la S.H. y C.P. tomará las medidas necesarias para que las instituciones de crédito sólo autoricen operaciones acordes con los planes municipales, estatales y nacionales de desarrollo urbano(8.2).

Deberá acatarse también el hecho de que el crecimiento de los centros de población se atenderá mediante la determinación de áreas necesarias para su expansión(8.3).

Actualmente se cuenta con todos los instrumentos jurídicos para lograr el desarrollo urbano de México y lo único que se necesita es que los habitantes de los centros de población lo quieran.

Para el caso extraordinario de Angostura, propongo las siguientes recomendaciones :

I.- Edificaciones, infraestructura y servicios.-

Los asentamientos humanos planificados pueden producir mejores condiciones de vida.

Los objetivos primordiales de las políticas de asentamientos humanos deben de colocar las edificaciones, la infraestructura y los servicios a disposición de las personas que los necesitan, en el orden de sucesión en que sean necesarios y a un costo monetario o social que estas personas puedan pagar. La justicia social depende de la forma en que esas instalaciones y servicios se distribuyan entre la población y de la medida en que se los haga asequibles.

La estructura de los asentamientos humanos está formada por elementos físicos y servicios a los cuales dichos elementos suministran apoyo material.

Los componentes físicos comprenden las edificaciones, es decir las superestructuras de distintas formas, tamaños, tipos y materiales construidos por el hombre para tener seguridad, intimidad y protección de la intemperie y para destacar su singularidad dentro de una comunidad; y la infraestructura, es decir las complejas redes concebidas para hacer llegar a las edificaciones o retirar de ellas a personas, mercancías, energía o información. Los servicios abarcan los requeridos por una comunidad para el cumplimiento de sus funciones como órgano social, por ejemplo, los de enseñanza, sanidad, cultura, bienestar, recreación y nutrición.

La elección de diseños y tecnologías para edificaciones, infraestructura y servicios debe reflejar las demandas actuales y a la vez poder adaptarse a las necesidades futuras y aprovechar al máximo los recursos y las técnicas locales y permitir una mejora progresiva.

Las edificaciones, la infraestructura y los servicios no son solamente esenciales para satisfacer las necesidades humanas básicas; son también instrumentos para mejorar las condiciones de vida, lograr la justicia social, dar las pautas y modelar el carácter de los asentamientos y crear oportunidades de empleo.

Las edificaciones, la infraestructura y los servicios son los tres componentes principales de los asentamientos humanos. Están relacionados entre sí física, económica, ambiental, social y culturalmente. Aun cuando no siempre sea posible o necesario suministrarlos simultáneamente, resultarán más costosos y menos adecuados si se les planifica por separado.

II.- Política de Vivienda.-

La política de vivienda debe tener como objetivo, proporcionar edificaciones y servicios adecuados a los grupos de menores ingresos, distribuyéndose los recursos disponibles sobre la base de la mayor necesidad.

Dentro de las medidas que hay que considerar para esta política :

I.- Préstamos a bajo interés, garantías para préstamos y subsidios para construcción de viviendas y mejoramiento del inventario de

vivienda actual;

2.- Concentración de la asistencia del gobierno en el suministro de recursos y servicios que los hogares no pueden proporcionarse a sí mismos;

3.- Terrenos dotados de servicios y proporcionados total o parcialmente como subsidios.

Tomando en cuenta que la más barata de las viviendas tradicionales construidas por contrato resulta demasiado cara para la mayoría de los hogares; y que los recursos disponibles son limitados, la vivienda proporcionada por el sector público solo puede satisfacer apenas una pequeña fracción de la necesidad real.

En virtud del párrafo anterior, la mayoría de las viviendas que se construyen son suministradas por los pocos ocupantes, ya sea sin ayuda o con la asistencia de pequeños contratistas o de vecinos.

Una parte importante de los esfuerzos de una política de vivienda, debe consistir en programas e instrumentos que ayudarán activamente a las personas a proporcionarse viviendas de mejor calidad individual o colectivamente.

Algunas medidas importantes para ello :

1.- Elaboración de programas para regularizar la tenencia y fomentar adecuadamente las subdivisiones populares, con los servicios necesarios y a precios al alcance de las personas de ingresos bajos;

2.- Simplificación de los procedimientos para la adquisición de solares, la financiación a corto y largo plazo, los permisos y códigos de construcción y la zonificación ;

3.- Suministro de infraestructura, subvencionada parcial o totalmente, juntamente con las edificaciones hechos por los propios pobladores; y

4.- Incentivos para el uso imaginativo de materiales locales, mediante proyectos de demostración y construcción de prototipos adecuados a las condiciones locales.

III.- Recreación.-

A medida que nuestras ciudades siguen creciendo, existe una -- necesidad humana básica cada vez más importante que satisfacer en beneficios físicos, mentales y espirituales que han de derivarse del esparcimiento y el recreo. El descanso bien empleado en un recreo constructivo es básico para la autorealización y el enriquecimiento de la vida de la persona, y refuerza la estabilidad social de los asentamientos humanos, tanto urbanos como rurales, por conducto de la familia, la comunidad y la nación. Proporcionar en los asentamientos humanos oportunidades para esparcimiento y recreo, tanto físicas, como espirituales, mejora la calidad de la vida y las instalaciones para esparcimiento -- debe de constituir una preocupación de elevada prioridad.

Esto puede lograrse :

1.- Estableciendo criterios para determinar las necesidades en materia de recreo;

2.- Estableciendo cauces para la participación popular mediante organismos públicos y grupos privados; y

3.- Proporcionando acceso a los parques naturales y a los terrenos conservados en su estado virgen, cerciorándose al mismo tiempo de que tales zonas mantengan intactas sus características.

IV.- Cambio del uso agrícola de la tierra al uso urbano.-

El cambio en la utilización de la tierra, en especial cuando - pasa del uso agrícola al uso urbano debe estar sometida al control y a la reglamentación públicos.

Dicho control puede ejercerse por medio de :

1.- La zonificación y la planificación de la utilización del suelo como instrumento básico de la política de suelos en general y el control de los cambios en la utilización del suelo, en particular;

2.- La intervención directa, por ejemplo, la compraventa, la expropiación indemnizada, la creación de reservas y bancos de tierras, y/o el derecho de prioridad, la adjudicación de los derechos de urbanización;

3.- Controles jurídicos, por ejemplo, registro obligatorio, permisos de urbanización, edificación y parcelación de terrenos;

4.- Controles fiscales, por ejemplo, impuestos sobre la propiedad, sanciones fiscales o incentivos fiscales; y

5.- Una coordinación planificada entre el desarrollo urbano ordenado y la promoción y ubicación de los nuevos proyectos de urbanización y conservación de los terrenos agrícolas.

Los beneficios excesivos resultantes del aumento del valor de la tierra debido al desarrollo y a los cambios en su utilización, son una de las causas principales de la concentración de riqueza en manos de particulares. Los impuestos no deberían considerarse únicamente como una fuente de ingresos para la comunidad sino también como un instrumento poderoso para fomentar el desarrollo de localidades convenientes ejercer el control sobre el mercado de tierras y redistribuir al pú---

blico en general los beneficios de la plusvalía del valor de la tierra.

La plusvalía que resulte del alza del valor de la tierra a consecuencia de los cambios en su utilización, de las inversiones o decisiones públicas o del crecimiento general de la comunidad, debe ser susceptible de recuperación adecuada por los órganos públicos, a menos que la situación requiera otras medidas como nuevos patrones de propiedad, la adquisición general de las tierras por los órganos públicos.

Entre los medios para ello se incluyen :

1.- La percepción de impuestos adecuados, por ejemplo, impuestos sobre las ganancias de capital, impuestos inmobiliarios y gravámenes sobre la plusvalía;

2.- La evaluación periódica y frecuente del valor de la tierra en las ciudades y sus alrededores, y la determinación del aumento de ese valor en relación con el nivel general de precios; y

3.- La imposición de gravámenes o cuotas para la concesión de permisos de urbanización, con indicación del plazo en que debe iniciarse la construcción.

La propiedad pública, transitoria o permanente, debe utilizarse, siempre que sea apropiado, para adquirir y controlar zonas de expansión y protección urbanas; y llevar a cabo procesos de reforma del régimen de propiedad de la tierra urbana y rural y proporcionar tierras con servicios a un nivel de precios que permita lograr modalidades de desarrollo socialmente aceptables.

V.- Necesidades de información.-

No pueden aplicarse medidas eficaces de planificación y control de la utilización del suelo a menos que el público y todos los niveles de gobierno tengan acceso a la información adecuada.

Debe reunirse y actualizarse constantemente la información sobre las posibilidades, las características, la tenencia y la utilización de la tierra, así como sobre la legislación pertinente, de modo que el gobierno sea conocedor de la asimilación del uso del suelo y de las medidas de control más beneficiosas.

Ello entraña :

1.- El establecimiento de un sistema de información para el gobierno y que sea accesible al público;

2.- Estudios topográficos y catastrales y evaluación de las posibilidades y uso corriente de la tierra y evaluación periódica de la utilización del suelo; y

3.- Desarrollo y uso de métodos para evaluar las repercusiones económicas, sociales y ambientales de los proyectos propuestos en una forma útil para el público.

VI.- Participación popular.-

La participación popular es la incorporación dinámica del pueblo a la vida económica, social y política, que aseguraría que el beneficiario fuese en decisiones colectivas, un participante efectivo con respecto al bien común.

La base de la participación popular es la incorporación de la población a la producción, el consumo y la distribución de los bienes.

La participación es parte integrante de los procesos políticos de adopción de decisiones; en un sector tan complejo como el de los asentamientos humanos, es también una necesidad, ya que la tarea es demasiado ardua para que los gobiernos puedan realizarla sin movilizar el interés de los habitantes, sin utilizar su inventiva y conocimientos y sin aprovechar recursos que de lo contrario se desperdician. (9)

Ya para concluir la exposición del caso Angostura, ha surgido una interrogante que me ha hecho reflexionar :

¿ Le corresponde a Corett. regularizar las zonas urbanas alejadas de los grandes centros de población, o para ello se tendrá que -- reformar el Reglamento de zonas de urbanización ejidal ?.

Si definitivamente Corett. va a echarse a cuestras la tarea de regularizar todas las zonas urbanas ejidales del país, los ingresos que obtenga de las operaciones que realice, por concepto de la regularización de predios no serán suficientes para llevarla a cabo, por lo que -- se hará necesario que el gobierno federal aporte los recursos que -- han falta para ello.

Lo anterior lo pronongó en virtud de que, si bien es cierto -- que Corett. cuenta con elementos humanos, técnicos y jurídicos, también -- lo es el hecho de que no serían suficientes para tan gran labor, por lo -- que tendría que aumentarse su economía y así poder contar con el per-- sonal, los bienes y la capacidad técnica para hacer rápida y eficiente -- la regularización.

Para hacer tal aseveración, tomo muy en cuenta que son los --- avvecindados los que pagan los gastos de operación de la institución, y-

tratándose de la regularización de zonas rurales, los que van a pagar -- esos gastos son gente de muy escasos recursos económicos y quizá más -- pobres aún que muchos de los que ocupan terrenos ejidales en las gran- des ciudades.

Ahora bien, viéndolo desde otro punto de vista, si Corett. no -- va a regularizar las zonas urbanas ejidales alejadas de los grandes -- centros de población, se hace inminente que para ello se tenga que re-- formar el reglamento de zonas de urbanización ejidal, para hacer más -- expedita la inspección reglamentaria y considerar otras formas para -- constatar la necesidad y el usufructo de la tierra.

No hay que olvidar, que cuando Corett. fue reestructurado como organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con --- personalidad jurídica y patrimonio propios, ampliando sus atribuciones -- y redefiniendo sus objetivos, el primer considerando del decreto del 8- de noviembre de 1974, se refirió a :

Que el elevado crecimiento demográfico del país y la constan- te migración de los habitantes del campo a la ciudad, han originado --- asentamientos humanos irregulares de grupos de población en muchas zo- nas urbanas, provocando con ello entre otros problemas, controversias -- sobre la tenencia de la tierra y posesiones al margen de la ley, con su secuela de viviendas carentes de condiciones mínimas de higiene y au-- sencia de toda clase de servicios urbanos.

Además de la consideración anterior, existen también algunos - criterios para despejar la interrogante mencionada como son :

I.- En la reunión del Consejo de Administración de Corett. - en el Palacio Nacional de México, con motivo del segundo informe del --

Int. Rodolfo Gonzalez de la Barra como Director General del organismo, el entonces Presidente de la República Luis Echeverría Alvarez dijo,-- que entre los muchos complejos problemas en nuestras ciudades se encuentra el de la irregularidad en la tenencia de la tierra y que de no haberse creado Corett., el tiempo hubiera acumulado complicaciones ---- irresolubles, en la ciudad capital de nuestro país y en muchas de pro-- vincia, y que el crecimiento hecho en forma de avalancha con la trans-- formación de tierras ejidales o comunales en zonas precariamente urba-- nizadas, exigió un proceso de regularización de la tenencia de lotes -- urbanos; y al mismo tiempo, una retribución equitativa como mecánicas -- legales para los propietarios originales de la tierra en la cual se -- efectuaron transformaciones por los asentamientos irregulares;

2º.- En el primer Seminario para el estudio de la regulariza-- ción de la tenencia de la tierra, organizado por el IEFES. del P.A.I.,-- en esta ciudad de México, actuó como ponente Félix Barra García expo-- niendo, que el espíritu de la Ley Federal de Reforma Agraria en lo que-- respecta a la zona de urbanización ejidal, está enfocado a regular zo-- nas urbanas de los pueblos ubicados en áreas rurales y que el regla-- mento de zonas de urbanización de los ejidos sería de gran utilidad -- para resolver el problema de titulación a todos los habitantes de zo-- nas urbanas alejados de los grandes núcleos de población, sobre todo si se reforma este reglamento, haciendo expedita la inspección reglamenta-- ria o considerando otras formas de constatar la necesidad y el usu---- fructo de esos terrenos. Este instrumento legal apoyado por los dispo-- sitivos administrativos y técnicos de la Dirección de Tierras y Aguas-- de la S.E.A., no resulta el idóneo para regularizar los asentamientos -- que se han generado en superficies, ya no de zonas urbanas, sino de te-- rrenos de cultivo y en núcleos ejidales ubicados en las cercanías de -- las grandes ciudades; y

32.- El Ing. Rodolfo Gonzalez de la Jarza, en calidad de Director General de Corett., al hacer su segundo informe de labores hizo el planteamiento y definición del problema que representan los asentamientos humanos irregulares en terrenos ejidales y comunales al exponer, que el crecimiento urbano de México, hasta hoy anárquico y falto de planificación, ha propiciado la ocupación ilegal de terrenos dedicados a la producción agropecuaria dotados por Revolución Presidencial a ejidatarios y comuneros.

Una característica esencial de la creciente dinámica de los asentamientos humanos irregulares, la incesante corriente migratoria de la población del campo a las ciudades, así como, el explosivo crecimiento demográfico, fenómeno que reviste especial importancia en los sectores más populosos de nuestro país.

Para dar solución adecuada al problema del crecimiento urbano debemos separarlo en dos cuestiones :

Primera, consiste en la regularización de los asentamientos ya existentes; y

Segunda, en planificar el crecimiento armónico de las poblaciones con base en las áreas de reserva territorial que con este fin se generan.

Del considerando primero del decreto del 8 de noviembre y de los tres criterios expuestos, llego a las siguientes conclusiones :

Primera, que sin lugar a dudas, el instrumento jurídico que contiene el procedimiento de regularización más rápido y eficiente, es Corett.;

Segunda, que si Corett. no va a regularizar las zonas urbanas alejadas de las grandes urbes, se tendrá que reformar el Reglamento de zonas de urbanización de los ejidos, haciendo más ágil su proceso; y

Tercera, si Corett. va a realizar la regularización de todas - las zonas urbanas ejidales o comunales, sean de hecho o por derecho, estén cerca de los grandes centros de población o alejadas de ellos, para cumplir con ese objetivo, se hace necesario que el gobierno federal --- aporte los recursos que hagan falta para ello.

Notas bibliográficas del capítulo IV

I.- Artículo 98 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

I.1.- Artículo 94 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

I.2.- Artículo 99 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

2.- Biblioteca campesina, ciclo Presidente Luis Echeverría Alvarez, tema :

Programa Nacional de Regularización de Derechos Agrarios Individuales (PRONARDAI.), D.A.A.C., 1974. México, D.F..

3.- Artículo 52 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

4.- Artículo 2º, fracción II, del decreto que reestructura a -- Corett., de fecha 8 de noviembre de 1974.

5.- Artículo 122, fracción II, párrafo 2º de la Ley Federal de Reforma Agraria.

6.- Revista Corett., publicada por el Departamento de Relaciones Públicas y Publicaciones. 1976, México, D.F..

7.- Nombramiento otorgado el 5 de mayo de 1975, en la Ciudad -- de México, D.F., por el entonces Director General de Corett., Licenciado -- Félix Barra García, en uso de las facultades conferidas por la fracción V, del artículo 12, del decreto que reestructura a Corett..

Notas bibliográficas del capítulo IV

8.- Artículo I de la Ley General de Asentamientos Humanos.

8.1.- Artículo 4, fracción III de la L.G.A.H..

8.2.- Artículo 19 de la L.G.A.H..

8.3.- Artículo 34 de la L.G.A.H..

9.- Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos --
Humanos, Vancouver, Canadá -mayo-junio- de 1976 :

Textos de las recomendaciones para la acción nacional aproba-
das por la comisión III. Memoria de Vancouver, impreso en México 1976.

CAPITULO V

Análisis de la Ley General de Asentamientos Humanos

- a).- Artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus adiciones y reformas;
- b).- Ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;
- c).- Terminología empleada en la Ley General de Asentamientos Humanos; y
- d).- Corett. y la Ley General de Asentamientos Humanos.

CAPITULO V

Análisis de la Ley General de Asentamientos Humanos

El problema actual de los asentamientos humanos, cuya resolución es preocupación mundial, adquiere dimensiones angustiosas en los países pobres.

El crecimiento desmedido de población en las ciudades de los países pobres es producto de la miseria y la desesperación, de la huida de un medio rural empobrecido, de corrientes migratorias en búsqueda de una última alternativa vital. No es como en el caso de los países industrializados el resultado de fuerzas productivas que contribuyeron a la abundancia, en el esquema de guerras coloniales y expansión imperial.

En los países pobres la explosión demográfica se produjo también como resultado de la reducción de los coeficientes de mortalidad sin contar con la expansión de las fuerzas productivas y el crecimiento urbano ha tenido lugar en ausencia de una infraestructura económica y social que le dé auténtica sustentación.

En México para regular el fenómeno del crecimiento de nuestras ciudades el C. Presidente de la República envió al H. Congreso de la Unión la iniciativa de la hoy vigente Ley General de Asentamientos Humanos que es un instrumento legislativo de planeación. Esta Ley permitirá la unión de esfuerzos federales, estatales y municipales, anteriormente diseminados, que es indispensable para encauzar adecuadamente el desvertebrado desarrollo urbano del país. Es conveniente recapitular sobre algunos de los casos que se han dado para llevar a la práctica los preceptos de la Ley.

El 5 de febrero de 1976, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación las reformas constitucionales a los artículos 27, 73 y -- 115 de nuestra carta magna, que dieron base para la promulgación y publicación, el 23 de mayo, de la Ley General de Asentamientos Humanos. Unos días después, el 2.º presidente de la República emitió el decreto por el que se creó la Comisión Nacional de Desarrollo Regional y Urbano, que tiene a su cargo la coordinación de los esfuerzos en esta materia en todo el territorio nacional y el que dispone la creación del Centro de Documentación, Información y Estudios del Desarrollo Regional y Urbano.

Con el objeto de lograr el mínimo de uniformidad jurídica que es indispensable para dar coherencia a nuestra política urbana, tuvo lugar en Querétaro un Seminario Nacional al que concurren representantes gubernamentales de las 32 entidades del país, y en el que se analizaron las bases de carácter legislativo que sería recomendable contemplar en las Leyes estatales en materia de desarrollo urbano.

En el ámbito internacional, la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos, dió especial significado a la participación de México, con la presencia del Presidente Luis Echeverría Álvarez, en la Conferencia Mundial de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos efectuada en la Ciudad de Vancouver, Canadá, entre los meses de mayo y junio de 1976. Esta presencia hizo sin duda, posible, que se celebrara en nuestro país la Reunión Regional Latinoamericana de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos.

La Ley de Asentamientos Humanos es una Ley de planeación encaminada a resolver problemas herencia del pasado y, sobre todo, a enfrentar en forma orgánica los que presenta el futuro. Su objetivo inme-

dinto es la estructuración de una labor orgánica que nos permita integrar, pieza por pieza, un sistema nacional para la planeación urbana del país (I).

a).- Artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus adiciones y reformas.-

El 6 de febrero de 1976, aparecieron publicados en el Diario Oficial de la Federación, los textos de las reformas a los artículos -- 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se reformó el párrafo tercero del artículo 27 constitucional para quedar como sigue :

Artículo 27.-

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la -- propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se --- dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el fraccionamiento de latifundios; para disponer en los términos de la Ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña

propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.

Se adicionó el artículo 73 Constitucional, con la fracción --- XXIX-C para quedar como sigue :

Artículo 73.-

XXIX-C.- Para expedir las Leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero -- del artículo 27 de esta Constitución.

Se adicionó el artículo 115 Constitucional, con las fracciones IV y V para quedar como sigue :

Artículo 115.-

IV.- Los estados y los 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 tercero del artículo 27 de esta Constitución en lo que se refiere a los centros urbanos y de acuerdo con la Ley Federal de la materia.

V.- Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a for-

ner una continuidad geográfica, la federación, las entidades federati---vas y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de -- dichos centros con apego a la Ley Federal de la materia (2).

Al leer el texto de las modificaciones al párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, nos encontramos con que son dos los aspectos que se contemplan :

Primero, que no fue precisamente una reforma, sino, más bien, una adición al texto original, es el relativo al derecho que tiene la na---ción para determinar en los términos de la Ley reglamentaria, la orga---nización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades;

Segundo, que se refiere al mismo derecho que tiene para orde---nar los asentamientos humanos.

Estos dos aspectos resumen la existencia de problemas vigen---tes que era necesario reorientar bajo el amparo de una nueva reglamen---tación, pues representan las faces más deprimentes del desarrollo de la sociedad en México. Dentro de estos tenemos el abandono del campo y el de la marginación de las ciudades; pero además debemos advertir que dichos problemas tienen un mismo origen y caminan paralelos en la com---pleja realidad nacional.

Los problemas del campo influyen y se reflejan en el creci---miento de los centros urbanos, y la problemática de estos, a su vez, im---pacta y dificulta las soluciones a las necesidades de los campesinos - del país. Enfrentamos la existencia de un círculo vicioso que debe ser disuelto a través de medidas complementarias que respondan a un desa---rrollo socialmente armónico entre las regiones, los sectores y los gru-

nos productivos del país. Es evidente que en el momento actual del desarrollo mexicano no pueden postergarse las medidas orientadas a reducir los desequilibrios sectoriales y geográficos, cuya creciente agudización pone en peligro la posibilidad misma de continuar el proceso de crecimiento. En este sentido se inscribe la preocupación del gobierno de la República de definir políticas y de encauzar acciones que cambien el rumbo del proceso urbano del país, y el de establecer las normas que fortalezcan la organización de los núcleos ejidales y comunales (3).

El párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, en su redacción original y de acuerdo con el espíritu del Constituyente de 1917, faculta a la nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y para regular, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación. La reforma señala nuevos objetivos para la nación mexicana :

Agrega que el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, deberán regularse en beneficio social y que además de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidando su conservación, deberá lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de las poblaciones rural y urbana, dictando para ello, las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (2).

Dentro de las facultades del Congreso de la Unión que señala el artículo 73 Constitucional se adicionó la fracción XXIX-C, a fin, de que pudiera expedir las leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, los estados y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional.

Esta concurrencia es necesaria porque en el desarrollo urbano se dan una gran variedad de acciones y de elementos que corresponden a los tres niveles de gobierno y sólo mediante el amalgamamiento de competencias, podrá hacerse frente al problema.

La multiplicidad de elementos y competencias que inciden en el fenómeno urbano, nos lleva al principio de que la estructura jurídica que dé regulación al mismo, deberá establecer la concurrencia de los tres niveles de gobierno, a través de nuevas formas de colaboración de las entidades federativas entre sí, y de éstas con la federación, como única forma de ser congruentes con el federalismo, dentro de un cauce de responsabilidad institucional compartida. Federalizar estas acciones públicas, sería una posición conservadora y antihistórica que escindiría responsabilidades y afectaría profundamente nuestro sistema federal; sólo la acción compartida entre la federación y los estados, permitirá una acción intergubernamental de amplia comunicación que dé atención al problema de manera integral(3).

Desde luego, debemos advertir que esta concurrencia no se había dado en esta materia por lo que el Constituyente de 1917 no la reguló. Por consecuencia, en atención al principio que establece el artí--

culo 124 de la Constitución, ésta se reservaba a los estados. Ahora no es así, ya que al adicionarse la fracción IV al artículo 115 Constitucional, los estados y los municipios quedaron facultados para expedir, en el ámbito de sus competencias, las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional, en lo que se refiere a los centros urbanos y de acuerdo a la Ley federal de la materia.

Además se prevé el caso, en la fracción V del artículo 115 Constitucional, de la planeación y regulación de manera conjunta y coordinada por parte de la federación, los estados y los municipios en el ámbito de sus competencias y de acuerdo con la Ley federal respectiva, de aquellos centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas que forman o tiendan a formar una continuidad geográfica(2).

b).- Ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.-

Con la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos, ya aprobada por el H. Congreso de la Unión, por decreto presidencial del 29 de mayo de 1976, se establecieron tanto sus disposiciones generales como sus aspectos de concurrencia y coordinación de autoridades, conurbación y regulación de la propiedad en los centros de población. Todo ello a realizarse dentro de medidas coordinadas de los municipios, las entidades federativas y el gobierno federal, encaminadas al ordenamiento de los asentamientos humanos y el establecimiento de adecuados usos, provisiones, reservas y destinos de tierras, aguas y bos-

ques, a efecto de planear y regular la fundación, conservación y crecimiento de los centros de población, en busca del mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes.

De tal forma la Ley, que es de aplicación general, se refiere en lo particular, y en razón de las peculiaridades de cada entidad o región, a las leyes estatales de desarrollo urbano y constituye un marco legal que permite implantar las acciones técnicas que conduzcan al cumplimiento de los fines señalados por nuestra carta magna. Por lo tanto de este marco legal tendrán que derivarse, en el aspecto técnico de ordenación y regulación de los asentamientos humanos, el plan nacional de desarrollo urbano, los planes estatales y municipales de desarrollo urbano y los planes de ordenación de las zonas conurbadas.

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y de la rural, por medio de la armónica interrelación entre el campo y la ciudad, la adecuada integración socioeconómica de las ciudades y una más eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicio de cada centro de población.

De acuerdo con las directrices emanadas de la Ley y sus lineamientos expuestos, por decreto de 26 de junio de 1976, se integró la Comisión Nacional de Desarrollo Regional y Urbano y se creó el Centro de Documentación, Información y Estudios del Desarrollo Regional y Urbano (CEDER), acciones que requirieron reformar y adicionar el reglamento interior de la Secretaría de la Presidencia, principalmente en lo referente a las funciones y a la competencia de la Dirección General de Desarrollo Regional y Urbano dentro del esquema operativo de la propia Secretaría.

La integración de la Comisión Nacional de Desarrollo Regional y Urbano, obedeció a la necesidad planteada en el artículo 14 de la Ley General de Asentamientos Humanos, de definir claramente el orden de prioridades económicas y sociales que permitan elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, mediante el intercambio sistemático e institucional de criterios entre las diferentes dependencias del sector público cuyas acciones inciden en el desarrollo ciudadano.

La Comisión está compuesta de la mayoría de los Subsecretarios de las dependencias del ejecutivo federal y de los titulares de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal y, atendiendo a la naturaleza misma de sus funciones, es presidida por el titular de la Secretaría de la Presidencia, quien, tal y como anteriormente se anota, cuenta con la Dirección General de Desarrollo Regional y Urbano de la dependencia a su cargo para llevar las funciones del Secretario técnico de la propia Comisión.

La Comisión tendrá como función primordial el coordinar la elaboración y revisión, mediante un proceso permanente de análisis y evaluación, del Plan Nacional de Desarrollo Urbano; así como supervisar su ejecución por parte de las diversas dependencias del gobierno federal, fomentar mediante sistemas adecuados la participación de otras entidades públicas y organizaciones nacionales en su elaboración y revisión y coordinar y compatibilizar las inversiones públicas federales y locales que favorezcan al desarrollo regional en los ámbitos rural y urbano.

Deberá también la Comisión sugerir los lineamientos apropiados a la programación de la inversión pública federal y los criterios que la optimicen en la escala regional, emitir su opinión respecto a --

las proposiciones de programas de inversiones federales que presenten los Comités promotores del desarrollo socioeconómico de los estados, -- proponer al Ejecutivo Federal la celebración de convenios sobre acciones de inversiones en materia de desarrollo regional y urbano, con estados y municipios, y hacer recomendaciones a los Comités promotores -- del desarrollo socioeconómico para que sus acciones sean congruentes -- con las políticas generales del desarrollo regional y urbano.

Asimismo la Comisión deberá auspiciar la realización de estudios sobre desarrollo urbano y viabilidad técnica y económica para el fomento de los recursos agrícolas, ganaderos, mineros, hidráulicos, energéticos, industriales, turísticos, etc. , de las diversas entidades; elaborar programas de desarrollo económico y social a corto, mediano y largo plazo para dos o más entidades, procurando el mejor aprovechamiento de los recursos naturales y el adecuado ordenamiento de los asentamientos humanos; promover y coordinar la ejecución de obras de las diferentes -- dependencias federales, así como el establecimiento de empresas y organizaciones productivas cuya finalidad sea el aprovechamiento de los -- recursos naturales, a efecto de incrementar la creación de fuentes de -- empleo en los medios rural y urbano, de acuerdo con los programas aprobados; impulsar la capacitación técnica de los recursos humanos para -- coadyubar el logro de las metas del desarrollo regional y urbano; -- promover el desarrollo industrial de las entidades y procurar el establecimiento de sus productos; y , desde luego, llevar todas las funciones necesarias al cumplimiento de sus objetivos.

En el mismo decreto se anotan como objetivos del Centro de -- Documentación, Información y Estudios del desarrollo regional y urbano -- el establecimiento de un banco de datos que permita tanto la captación de documentos existentes sobre desarrollo regional y urbano, como el --

registro de las instituciones nacionales y extranjeras que posean información y/o realicen investigaciones sobre dichos temas; la definición de las necesidades de investigación y la realización directa o indirecta de aquellas que se requieren satisfacer y la documentación y publicación de resultados de investigaciones, háyanse éstas llevado a cabo en el país o en el extranjero.

También será función del Centro recabar toda información y -- realizar las investigaciones relativas a la evaluación sistemática de los asentamientos humanos y sus tendencias, a las opciones urbanísticas orientadas al beneficio de los grandes sectores de la población, al --- proceso de urbanización como resultado óptimo de la relación entre los beneficios y costos, a los mecanismos necesarios a la distribución ---- equitativa de beneficios y costos de crecimiento urbano, a las modali-- dades de tenencia y uso del suelo y de la vivienda en las ciudades y - al efecto de la vida urbana en la salud física y mental de las mayo--- rías ciudadinas; debiendo asimismo buscar la aplicación óptima y eficaz, por las autoridades que correspondan, de las técnicas conocidas de pla-- neación y servicios urbanos y proporcionar el apoyo documental y téc-- nico que fuera solicitado para la elaboración de planes estatales y -- municipales de desarrollo urbano.

En síntesis, es la Ley General de Asentamientos Humanos la --- norma legal que dá vida al CERUR. y que le permitirá la elaboración -- del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y su identificación como ins--- trumento que señale las líneas generales del desarrollo de los centros de población y las diversas opciones para su más oportuna realización-- a todo nivel.

Será por tanto preocupación del Centro, fundamentalmente la -- elaboración del multicitado Plan, su publicación oficial, y su sujeción a los lineamientos y a los objetivos prioritarios del desarrollo nacional; en la seguridad de que su formulación considerará la adecuada conjugación y necesaria actualización de programas, planes sectoriales y estudios específicos a diferente escala espacial que ya existen en los medios públicos y privados del país.

Sin embargo ello no será suficiente. Es indispensable el concurso activo y permanente de los sectores público, privado y social, para elaborarlo, ejecutarlo, revisarlo y evaluarlo en un proceso continuo dentro de causas claramente definidos y ello sólo será posible con la creación de una conciencia pública sobre la trascendencia de participar colectivamente en esta destacada materia que afecta por igual a los habitantes de la ciudad y del campo. De otro modo el Plan Nacional estará sujeto permanentemente a las resistencias que desvirtúen o empobrezcan los frutos que de ella esperamos todos los mexicanos.

La instrumentación para impulsar el desarrollo económico y social mediante la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, que en sus aspectos básicos se ha reseñado, constituye la culminación de un esfuerzo sostenido a través de cuatro décadas para perfeccionar los medios que permitan acelerar el proceso que nos conduzca a las metas que figuran en la Ley fundamental del país y el concurso activo de la ciudadanía tanto para el logro de esos fines, como para conformarlos a las modalidades que impone la realidad regional y la dinámica de nuestro tiempo(4).

c).- Terminología empleada en la Ley General de Asentamientos Humanos(L.G.A.H.).

Ante la magnitud de los problemas urbanos,el Estado,con objeto de cumplir sus fines,reconoció la vigente necesidad de crear una -- estructura jurídica que atendiera y reglamentara los fenómenos tanto -- negativos como positivos derivados de los asentamientos humanos urba-- nos y rurales.

El crecimiento anárquico de los centros de población,la insuficiencia en la prestación de los servicios públicos,la histeria so--- cial,la contaminación ambiental,la delincuencia,son tan sólo algunas - de las inmediatas consecuencias de un fenómeno que a diario se agrava- y que por lo mismo,requería de una atención pronta y eficaz por parte- del gobierno federal.

La L.G.A.H. publicada en el Diario Oficial de la Federación - el 26 de mayo de 1976,tiene por objeto:

Establecer la concurrencia de los municipios,de las entidades federativas y de la federación,para la ordenación de los asentamientos humanos y su regulación también en el territorio nacional;fijar las -- normas básicas para la fundación,conservación,mejoramiento y creci--- miento de los centros de población;y definir los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las co- rrespondientes provisiones,usos,reservas y destinos de áreas y predios (5).

Los asentamientos humanos se definen como la radicación de un determinado conglomerado demográfico,con el conjunto de sus sistemas -

de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que la integran(5.1).

I.- Concurrencia y Coordinación.-

Las atribuciones que en materia de asentamientos humanos tiene el Estado y que son objeto de esta Ley, serán ejercidas de manera -- concurrente por las autoridades de los municipios, de las entidades federativas y de la federación, en el ámbito de su jurisdicción y competencia(5.2).

La Coordinación es la colaboración que deben prestarse la federación, los estados y los municipios en lo siguiente :

En la realización de las obras y servicios públicos que sean necesarios para el desarrollo urbano y, en la elaboración de los planes federales, locales y municipales de desarrollo urbano, así como su adecuada ejecución y cumplimiento(5.3).

El sector público federal ejercerá las atribuciones que afecten al desarrollo urbano, de modo congruente con las bases y objetivos nacionales de la planeación económica y social(5.4).

La S.H. y C.F. tomará las medidas necesarias para que las --- instituciones nacionales de crédito sólo autoricen operaciones en materia de desarrollo urbano, cuando sean acordes con los programas y --- planes de la federación, estados y municipios(5.5).

El sector público federal con las Secretarías y Departamentos de Estado, los organismos descentralizados federales y empresas de ar-

ticipación estatal con capital u. oritario del gobierno federal y demás instituciones públicas(5.6).

La comunidad participará en la elaboración de los planes que tengan por objeto la ordenación de los asentamientos humanos, promovida por la federación, estados y municipios(5.7).

2.- Conurbación.-

La conurbación es el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, forman o tiendan a formar una unidad geográfica, económica y social(5.). Y de conformidad con la fracción V del artículo III Constitucional, si esos centros están situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas y formen o tiendan a formar una continuidad geográfica, la federación, las entidades federativas y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada su desarrollo con apego a la Ley de la materia.

Para ese efecto, se considera zona de conurbación al área circular generada por un radio de 30 kilómetros tomando como centro, el punto de intersección de la línea fronteriza entre las entidades federativas y de la que resulte de unir los centros de población correspondientes. Esta extensión es la regla general, pero puede ampliarse si los estados y los ayuntamientos acuerdan con la federación que es conveniente para lograr una mejor planeación conjunta(5.).

También pueden pactar que se considere que existe una conurbación, cuando solamente uno de los centros de población crece sobre la

zona de 50 kilómetros; cuando dos o más centros de población se encuentren ubicados fuera de la zona señalada y por sus características --- geográficas y su tendencia social y económica se considere conveniente el estudio y resolución conjunta de su desarrollo urbano; o bien, cuando se proyecte y funde un nuevo centro de población y se prevea su expansión en territorio de las entidades vecinas(5.10).

El fenómeno de conurbación debe ser formalmente reconocido -- mediante declaratoria. Si los centros de población se localizan dentro de un estado, compete al ejecutivo local expedir dicha declaratoria y -- mandarla publicar en el periódico oficial correspondiente. Si se localizan en más de una entidad, la declaratoria compete la Presidente de -- la República y la publicación se hará en el Diario Oficial de la Federación. En ambos casos se publicará además en alguno de los periódicos -- locales o nacionales de mayor circulación, según corresponda(5.11).

En caso de que una zona se considere por convenio como zona -- conurbada, el pacto celebrado entre los gobiernos federal, local y municipal tendrá los efectos de declaratoria y se publicará en los térmi-- nos establecidos(5.12).

Quando el ejecutivo federal haya hecho una declaratoria de -- conurbación, convocará por conducto de la Secretaría de Gobernación, a -- los gobernadores y presidentes municipales correspondientes, para constituir dentro de los treinta días siguientes, a la publicación de la -- declaratoria, una comisión de carácter permanente que ordene y regule -- el desarrollo de dicha zona. La comisión será presidida por el Secretario de Programación y Presupuesto, en representación del gobierno federal(5.13).

3.- Convenios de inversión y de acción.-

El gobierno federal podrá celebrar convenios de carácter general, en materia de inversiones y acciones de desarrollo urbano, con los gobiernos de las entidades federativas y con los ayuntamientos. Dichos convenios serán celebrados a su nombre por la Secretaría de Programación y Presupuesto, con la participación de las dependencias del sector público federal correspondientes(5.14).

Será la Secretaría de Programación y Presupuesto quien promueva a los gobiernos de los municipios y de las entidades federativas por los conductos debidos, la celebración de los convenios de acción y de inversión(5.15).

4.- La Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.-

La ordenación de los asentamientos humanos se llevará a cabo mediante la planeación y regulación, de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y conforme hayan sido previstas dichas actividades en los planes de desarrollo urbano (5.16).

La fundación de los centros de población, que se realice conforme a la Ley, requerirá decreto expedido por la legislatura de la entidad federativa correspondiente y declaratorias procedentes sobre provisión de tierras y determinación de usos, reservas y destinos(5.17) correspondiendo a la Secretaría de Programación y Presupuesto, el promover a los gobiernos de las entidades federativas, por los conductos

debidos, la fundación de centros de población que deben originarse por la realización de obras públicas federales y a las legislaturas locales dictar los decretos que proceden sobre fundación de los centros de población(5.18).

Centros de población son las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros; y las que por resolución de las autoridades competentes se dediquen a la fundación de los mismos(5.19).

La conservación de los centros de población es la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y el buen estado de las obras materiales, edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su acervo cultural, de conformidad con las leyes vigentes(5.20).

El mejoramiento de los centros de población es la acción tendiente a ordenarlos y renovarlos, mediante el más adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales y necesarios, pudiendo llevarse a cabo mediante convenios entre autoridades y propietarios, en que se atiendan sus respectivos intereses, o a través de la expropiación de predios, por causa de utilidad pública(5.21).

El crecimiento de los centros de población se atenderá mediante la determinación de áreas necesarias para su expansión(5.22).

5.- Destinos, Usos, Provisiones y Reservas.-

Corresponde a las legislaturas de los estados fijar la competencia a favor del gobernador, de los ayuntamientos o conjunta, para la expedición de declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios(5.23).

Se hará necesario que se publiquen primero los planes de desarrollo nacional, estatal y municipal correspondientes, para que se dicten las consiguientes declaratorias por la autoridad que en cada caso señalen las leyes locales. Estas declaratorias deberán expresar las razones de beneficio social que las motivaron(5.24), y deberán de tomar en cuenta las siguientes definiciones :

I.- Provisiones.- Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

II.- Usos.- Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios;

III.- Reservas.- Son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población; y

IV.- Destinos.- Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios(5.25).

De las definiciones anteriores se desprende que las provisiones y reservas son lo general y los usos y destinos constituyen lo particular. Por eso la Ley establece que una vez que se hayan determinado las áreas de provisiones y reservas, las autoridades competentes estudiarán los destinos y usos correspondientes(5.26).

Los predios comprendidos en la zona declarada reserva terri--

torial, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente --- obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de usos y destinos(5.27).

Las declaratorias que establezcan provisiones, usos, reservas y destinos de áreas o predios, entrarán en vigor a los 60 días contados a partir de su publicación, y deberán ser inscritos dentro de los 10 días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y en los otros registros que correspondan en razón de la materia, los cuales suponemos --- serán creados tan pronto se dicten las leyes locales correspondientes. Son responsables del incumplimiento de esta disposición, las autoridades que expidan las citadas declaratorias y no gestionen su inscripción, así como los jefes de oficinas de registro que se abstengan de --- llevarla a cabo o la realicen con deficiencia. Estos incumplimientos se sancionarán conforme a las leyes locales(5.28).

Serán nulos de pleno derecho, los actos, convenios y contratos --- relativos a la propiedad, posesión o de cualquier otro derecho sobre --- áreas y predios que contravengan las declaratorias de provisiones, --- reservas, usos y destinos inscritas en el Registro Público de la Propie--- dad(5.29), por lo que los Notarios sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se contengan las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios y en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad sobre existencia o inexistencia de dichas declaratorias(5.30).

Impugnadores de la Ley General de Asentamientos Humanos :

En sentido totalmente opuesto al objeto de la L.G.A.H. y sin ningún fundamento jurídico, algunos abogados o asociaciones de los mismos, instituciones privadas, grupos de empresarios, comerciantes o industriales y personas que se oponen a todo tipo de cambio social para proteger únicamente sus intereses clasistas y antinacionales, pretendieron, a través de todos los medios a su alcance, desprestigiar el ordenamiento jurídico que nos preocupa, cuando se encontraba en pleno proceso de aprobación legislativa y en su subsecuente promulgación por parte del ejecutivo federal.

Entre las principales impugnaciones que maliciosamente se le hicieron a la aquella entonces iniciativa de L.G.A.H., fueron las siguientes :

- 1.- Que establecía normas confiscatorias;
- 2.- Que facultaba a las autoridades gubernamentales para hacinar gentes extrañas en las casas;
- 3.- Que suprimía el derecho de amparo;
- 4.- Que contenía disposiciones que permitían aplicaciones retroactivas;
- 5.- Que establecía la posibilidad de que autoridades, sin competencia jurídica, dictaran resoluciones en materia de desarrollo urbano;
- 6.- Que vulneraba la libertad de tránsito;
- 7.- Que concedía facultades legislativas a los municipios;
- 8.- Que facultaba a los municipios a dictar normas de carácter general que podían implicar modalidades a la propiedad privada.

Instrumentos de aplicación de la L.G.A.H. :

La L.G.A.H., dispone que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos se llevará a cabo a través de :

El plan nacional de desarrollo urbano; los planes estatales y municipales de desarrollo urbano; y los planes de ordenación de las zonas conurbadas.

En relación con los ordenamientos jurídicos que se deriven de la L.G.A.H. y de las leyes locales de desarrollo urbano, éstos tendrán por objeto proveer, en todos sus aspectos, la exacta observancia de la estructura jurídica de los asentamientos humanos. Así se expedirán Reglamentos de zonificación, destinos, usos, y reservas del suelo; de construcciones; para la elaboración y ejecución de los diferentes planes de desarrollo urbano; para el funcionamiento de las comisiones de conurbación; interior de la Comisión Nacional de Desarrollo Regional y Urbano etc.(6).

d).- Corlett. y la Ley General de Asentamientos Humanos.-

Para empezar, diré que tanto Corlett., como la L.G.A.H., son de orden público y persiguen un interés social.

Mientras que Corlett. tiene como finalidad un objetivo particular a nivel nacional que es, regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida; la L.G.A.H. ordena y regula los asentamientos humanos en el territorio nacional, planea la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de pobla-

ción y determina las provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Las dos tienden al mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante los procedimientos que dictan sus estructuras jurídicas.

Corett. al contar con varios millones de metros cuadrados, de su reserva territorial, para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones y con el fin de evitar futuros asentamientos humanos irregulares, necesitaba de una legislación como la L.G.A.H. que pudiera regular la elaboración de planes de desarrollo urbano.

Actualmente los centros de población que cuentan con áreas de reserva para su natural expansión física, podrán incluir éstas, en los planes de desarrollo urbano correspondientes y así poder ocuparlas; de otra manera, de que puede servir el hecho de que las ciudades cuenten con reservas territoriales para su crecimiento, si éstas no tienen la planeación y el financiamiento que necesitan para el establecimiento de los servicios urbanos.

La L.G.A.H., es el instrumento jurídico con que contamos los mexicanos para planificar y controlar el crecimiento desordenado de los conglomerados humanos, principalmente el de nuestras grandes urbes.

Si en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional, se requiere de la regularización de las áreas y predios comprendidos en los procesos de urbanización, Corett. deberá intervenir en ellos con su mecánica legal.

El fundamento jurídico de la anterior aseveración está contenido en el tercer párrafo del artículo 47 de la L.S.A.H., que dice :

Cuando en los procesos de urbanización deban comprenderse terrenos ejidales o comunales, los ayuntamientos en cuya jurisdicción --- queden ubicados, harán las gestiones correspondientes a fin de que se --- existan los decretos de expropiación necesarios, según las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Lo que dispone la Ley Federal de Reforma Agraria al respecto, es lo siguiente :

Artículo 117.- Las expropiaciones de bienes ejidales o comunales que tengan por objeto la regularización de las áreas en donde -- existan asentamientos humanos irregulares, se harán en su caso, en favor de la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, según se determine en el decreto respectivo, el cual podrá facultar a dicha dependencia para efectuar el fraccionamiento y venta de los lotes regularizados.

Queda demostrado que si es posible que Corett. intervenga en los procesos de urbanización que regula la L.S.A.H..

Dentro de los objetivos de la L.S.A.H. está el de establecer la concurrencia de los municipios, de las entidades federativas y de la federación, lo que hace todavía más fácil esta colaboración que se prolonga, ya que Corett. es un organismo descentralizado del sector público, que tiene establecidas Delegaciones en la mayoría de las entidades federativas y Subdelegaciones en muchos municipios del país.

No debe ser malinterpretado el hecho de haber mencionado so--

lamente a Corett. en relación al artículo II7 de la Ley Federal de Reforma Agraria, también podrán otras dependencias encuadrarse en el tercer párrafo del artículo 47 de la L.F.A.A., como son :

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular o el Departamento del Distrito Federal, las cuales podrán hacer uso de las facultades que les otorga el artículo II7 de la L.F.A.A., cuando se expropien bienes ejidales o comunales, pero no con fines de regularización, sino más bien, cuando las expropiaciones tengan por objeto crear fraccionamientos urbanos o suburbanos.

Notas bibliográficas del capítulo :

1.- Ignacio Ovalle Fernández, Revista Asentamientos Humanos I, del Centro de Documentación, Información y Estudios del Desarrollo Regional y Urbano (CIDER), sección editorial. 30 de noviembre de 1976. México, D.F..

2.- Decreto por el que se reforma el párrafo tercero del artículo 27; se adiciona el artículo 27; se adiciona el artículo 73 con la fracción III-C y el artículo 115 con las fracciones IV y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el diario oficial de la federación, el 6 de febrero de 1976. México, D.F..

3.- Exposición de motivos de la iniciativa de reformas constitucionales en materia de asentamientos humanos.

4.- Revista Asentamientos Humanos I, CERUR., 30 de noviembre de 1976. México, D.F..

5.- Artículo 1 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

5.1.- Artículo 2, fracción primera de la L.G.A.H..

5.2.- Artículo 3 de la L.G.A.H..

5.3.- Artículo 4 de la L.G.A.H..

5.4.- Artículo 12 de la L.G.A.H..

Notas Bibliográficas del capítulo V

5.5.- Artículo 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

5.6.- Artículo 28, fracción tercera de la L.G.A.H..

5.7.- Artículo 6 de la L.G.A.H..

5.8.- Artículo 18 de la L.G.A.H..

5.9.- Artículo 21 de la L.G.A.H..

5.10.- Artículo 22 de la L.G.A.H..

5.11.- Artículo 19 de la L.G.A.H..

5.12.- Artículo 23 de la L.G.A.H..

5.13.- Artículo 24 de la L.G.A.H..

5.14.- Artículo 13 de la L.G.A.H..

5.15.- Artículo 14, fracción IX de la L.G.A.H..

5.16.- Artículo 28 de la L.G.A.H..

5.17.- Artículo 29 de la L.G.A.H..

5.18.- Artículo 14, fracción X y 16, fracción II de la L.G.A.H..

Notas bibliográficas del capítulo 7

5.19.- Artículo 2, fracción II de la Ley General de . . .

5.20.- Artículo 31 de la L.G.A.H..

5.21.- Artículos 32 y 33 relacionados de la L.G.A.H..

5.22.- Artículo 34 de la L.G.A.H..

5.23.- Artículo 16, fracción I de la L.G.A.H..

5.24.- Artículos 35, 36 y 39 relacionados de la L.G.A.H..

5.25.- Artículo 37 de la L.G.A.H..

5.26.- Artículo 38 de la L.G.A.H..

5.27.- Artículo 42 de la L.G.A.H..

5.28.- Artículo 43 de la L.G.A.H..

5.29.- Artículo 45 de la L.G.A.H..

5.30.- Artículos 44, 45 y 46 relacionados de la L.G.A.H..

6.- Marco legal para la estructuración y desarrollo de los --
Asentamientos Humanos. Revista A.H. I, CERUR., 30 de noviembre de 1976. -
México, D.F..

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

CONCLUSIONES

1.- Se hace necesario el descongestionamiento de la ciudad -- capital de México, con el traslado de algunos Organismos Oficiales y -- Secretarías de Estado, a otras entidades federativas. Todo dentro de un programa de desconcentración que además de descongestionar la capital -- y evitar el congestionamiento de otras, como Guadalajara y Monterrey, -- busque el desarrollo equilibrado del país, ofreciendo empleo en lugares determinados a fin de atraer a los profesionistas y no emigren.

2.- Es competencia de la Dirección de Proyectos Especiales de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, llevar a cabo la regeneración de los cinturones de miseria que aquejan a las grandes urbes del país.

3.- La regularización de los asentamientos humanos que ocupan terrenos ejidales o comunales, beneficia a los gobiernos estatales y -- municipales, porque les brinda la oportunidad de captar recursos por la vía del impuesto predial, al incorporarse las áreas regularizadas a los fondos legales de las ciudades, generando con ello, ingresos para poder satisfacer las demandas de servicios públicos y equipamiento urbano.

4.- Como consecuencia del proceso de regularización de la -- tenencia de la tierra, se han revertido muchos millones de pesos de las ciudades al medio rural, revitalizando la economía ejidal al darles los recursos financieros necesarios para la creación de nuevos bienes de -- producción, por ejemplo, ranchos, cuencas lecheras, centrales de producción -- para el cultivo agrícola, perforación de pozos para la obtención de

casas, hoteles, etc. Las autoridades agrarias del país, además de vigilar el exacto cumplimiento de los artículos 121 y 122, del capítulo de pro--
tección de bienes ejidales y comunales, de la Ley Federal de Reforma --
Agraria, deberían intervenir para que los bienes objeto de la indemn--
zación sean aprovechados por todos los beneficiados.

5.- Que se establezca responsabilidad a los jefes de las ofi--
cinas del Registro Público de la Propiedad que se abstengan de inscri--
bir, o lo hagan con deficiencia, los títulos de propiedad a favor de los
posesionarios de terrenos ejidales, otorgados por Corett. con motivo de
la regularización de la tenencia de la tierra; y que estos incumpli--
mientos se sancionen de acuerdo a las Leyes locales.

6.- Los posesionarios de terrenos ejidales al pagar impuestos
a las oficinas de recaudación de rentas de las tesorerías de los esta--
dos, no están logrando con ello, adquirir la propiedad de los mismos, si--
no lo que están haciendo en forma positiva, es colaborar con sus auto--
ridades gubernamentales económicamente para el establecimiento de los--
servicios públicos.

7.- En las ciudades donde sea más urgente abrir las zonas de
reserva para su expansión física, éstas deberán ser incluidas de inme--
diato en los procesos de urbanización contenidos en los Planes de de--
sarrollo urbano correspondientes, evitándose así, que los necesitados de
vivienda, sigan invadiendo los terrenos ejidales y formando cinturones
de miseria.

8.- Se hace necesaria una reunión nacional que trate el tema
de la Irregularidad de la tenencia de la tierra, dentro de las zonas --

urbanas y suburbanas de México, con la asistencia del Presidente de la República, los Secretarios de Estado relacionados con la materia, los Gobernadores de los estados y el Jefe del Departamento del D.F., Diputados, residentes Municipales y Autoridades de Coereff., con el fin de lograr el acuerdo de que todos juntos en la medida de sus competencias, colaboren eficientemente para que el programa de regularización que ya está en marcha, se logre de acuerdo a los objetivos previstos y conforme a su estructura jurídica.

9.- El Consejo de Administración de Coereff., por conducto del Director General, debería convocar cada vez que se apruebe un programa nacional de actividades del organismo, a una reunión nacional a nivel institucional, con la participación de los Delegados estatales, Subdelegados, Jefes de Departamento, Contralor General y Subdirectores, para tratar la problemática de la regularización de la tenencia de la tierra y dar lugar a que en asamblea, los Delegados y Subdelegados estatales presenten ponencias que vayan de acuerdo con su participación en el proceso de regularización y puedan a la vez éstos, escuchar posibles soluciones a sus planteamientos, de parte de los demás funcionarios.

10.- Coereff. es la Institución que contiene el procedimiento jurídico más eficaz y rápido, para lograr la regularización de la tenencia de la tierra en México.

11.- No es necesario que se derogue el Capítulo III, libro 2º, de la Ley Federal de Reforma Agraria; ni el Reglamento de zonas de urbanización ejidal. Lo que hace mucha falta, es que éste último se reforme, haciéndose más expedito el procedimiento regularizador que contiene y se pueda de esta manera, regularizar las zonas urbanas ejidales

alejadas de los grandes centros de población.

12.- Si Corett. va a encargarse de la tarea de regularizar -- todas las zonas urbanas ejidales del país, el gobierno federal debería aportar los recursos que le hagan falta, para el logro de ese propósi-- to.

13.- Se reformó la Ley Federal de Reforma Agraria en el ca-- tulo correspondiente a expropiaciones, otorgándole por mandato del ar-- tículo 117, la facultad a Corett. de solicitar directamente las expro-- piaciones y en el artículo 122, se estableció la posibilidad de que --- tratándose de regularización de terrenos, la indemnización se cubra a -- los ejidatarios en la misma medida en que se captan los recursos que -- generan los ayecindados.

14.- Cuando los terrenos expropiados a favor de Corett. se -- destinan a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo o --- cuando en un plazo de cinco años no cumplan la función asignada, pasa-- rán a incrementar el patrimonio del Fideicomiso de Apoyo a la Indus--- tria Rural, y no podrá reclamarse la devolución de las sumas o bienes -- que se hayan entregado por concepto de indemnización.

15.- El Fondo Nacional de Fomento Ejidal, dejó de ser un Orga-- nismo Público Descentralizado para constituir el Fideicomiso Público -- Fondo Nacional de Fomento Ejidal. Dicho Fideicomiso será manejado ex--- clusiva y permanentemente por un Comité técnico y de inversión de fon-- dos presidido por el Director General de la Financiera Nacional de In-- dustria Rural, etc..

-150-

A P E N D I C E

Reglamento de zonas de urbanización de los ejidos

Artículo 1.- La zona de urbanización de los ejidos debe concederse presisamente en la resolución presidencial que constituya el ejido, o en la resolución presidencial posterior que simplemente segregue una parte del ejido, cambiando su régimen jurídico para destinarla a ser el asiento de la población ejidal, esto último procederá en aquellos expedientes cuyas resoluciones presidenciales no ordenaban la --- constitución de la zona de urbanización.

Artículo 2º.- La magnitud de la zona de urbanización se de--- terminará de acuerdo a las necesidades reales del momento en que se -- constituya y previendo, en forma prudente, su futuro crecimiento. En la -- resolución presidencial respectiva deberá fijarse con exactitud la su- superficie y urbanización de la misma.

Artículo 3º.- Será indispensable, en todo caso, justificar la -- necesidad real y efectiva de constituir la zona de urbanización para -- satisfacer las necesidades de los campesinos y no las ajenas de las -- poblaciones o ciudades próximas a los ejidos.

Artículo 4º.- Una vez dictada la resolución que constituya la zona de urbanización, se procederá en la siguiente forma :

1.- Se hará el deslinde del terreno destinado a la misma, amojonándose en debida forma y levantándose el plano correspondiente.

11.- Se proyectará el trazo del poblado haciéndose la reser- vación de sitios para plazas, parques deportivos, edificios públicos, ca- sas de la comunidad, jardines, mercados, escuelas, etc., y lotificándose el

resto del terreno disponible para constituir solares.

III.- Ejecutados los trabajos anteriores el Jefe del Departamento Agrario (Hoy Secretaría de la Reforma Agraria) solicitará a la Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa (Hoy Secretaría de Patrimonio y Fomento Industrial), que se fije el valor comercial de los terrenos que constituyan la zona de urbanización y poder así -- determinar el precio que deban pagar por los solares urbanos quienes -- no sean ejidatarios.

Igual procedimiento de avalúo se seguirá para la adjudicación de solares a personas que no sean ejidatarios, cuando tal adjudicación se refiera a solares que por alguna de las causas que en este reglamento se señalan se declarasen vacantes en fecha posterior a la creación de la zona de urbanización, o que no fueren adjudicados al constituirse ésta, para que tomando en cuenta el valor de los mismos debido -- al simple transcurso del tiempo o a otros factores determinantes, se -- les fije el precio justo comercial que beneficie al grupo de que se -- trata.

IV.- En asamblea general de ejidatarios, con intervención de -- un representante del Departamento Agrario (Hoy S.R.A.), se verificará el sorteo de solares entre ejidatarios y no ejidatarios, debiendo celebrarse con estos últimos que estén conformes con el precio fijado por el peritaje, los contratos a que se hace referencia en el artículo 178 del Código agrario (Artículo 95 de la actual Ley Federal de Reforma A.)

La circunstancia de ser agraciado en el sorteo que de los solares urbanos se realice, no dará derecho al beneficiario para tomar -- posesión inmediata del solar, sino solamente a que se considere como -- tal en la resolución presidencial que se dicte. La posesión efectiva, se dará al ejecutarse dicho fallo.

V.- El legajo que se forme con los trabajos y diligencias que

antes de citan, se someterá al estudio del Cuerno Consultivo Agrario y, con la opinión de éste, a la consideración del C. Presidente de la República, a fin de que se dicte la resolución de adjudicación de solares en la que deberá expresarse con todo detalle la superficie total que se fracciona, la que se destine para plazas, calles, servicios públicos, etc., número de los solares que se constituyen, los que se adjudican a ejidatarios, no ejidatarios, los destinados a servicios públicos y los que queden vacantes, expresandose en cada caso, el nombre del adjudicatario, el número de solar, manzana en que esté ubicado, su superficie en metros cuadrados y el valor que se fijó por metro y el precio total de el solar, los plazos que se fijen para el pago a los no ejidatarios, que las cantidades que se obtengan por la venta de solares deben entrar al Fondo común de los ejidos, y destinarse a obras de servicio colectivo, así como la forma en que deben cubrirse los honorarios del perito que hizo el avalúo, ordenandose, además en dicho fallo, la expedición de los certificados de derecho a solar urbano correspondiente.

VI.- Cuando sea posible en una sólo resolución se decretará la constitución de la zona de urbanización y la adjudicación de los solares que en ellos se formen.

VII.- Las resoluciones presidenciales de constitución de zonas de urbanización y de adjudicación de solares, deberán de publicarse en el diario oficial de la federación y en el órgano oficial de la entidad federativa en que esté ubicado el poblado beneficiado, así como inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Artículo 5º.- La ejecución de resoluciones presidenciales de solares urbanos consistirá en la entrega material de éstos a los beneficiados, así como de los certificados de derecho a solar urbano, que se hará directo a los interesados, levantándose el acta correspondiente y advirtiéndoseles que no deberán vender o arrendar todo o parte de su

solar, ni ceder el uso del mismo, mientras no cumplan con las disposiciones que fija la ley para que se les pueda expedir título de propiedad.

Artículo 66.- El Departamento Agrario (Ley S.R.A.) deberá realizar periódicamente inspecciones de las zonas de urbanización, con el fin de comprobar el estado que guarden, en relación a los siguientes puntos :

I.- Si los terrenos correspondientes a calles, así como los reservados a plazas, jardines, parques deportivos, mercados y otros servicios públicos o comunales, están invadidos por particulares o se destinan a otros usos o finalidades.

II.- Situación que guarda el solar adjudicado en posesión, indicando :

a).- Si conserva sus dimensiones originales;

b).- Si se ha construido, describiendo la construcción que existe y tiempo que ésta tenga;

c).- Si está ocupado, desde que fecha y el número de personas que sucesivamente lo hayan habitado.

III.- El estado en que se encuentran los solares vacantes, tanto por lo que respecta a sus dimensiones, como por lo que toca a sus poseedores que los detentan y el uso a que los dedican.

Artículo 72.- Deberá efectuarse por lo menos una inspección anual durante los cuatro años siguientes a la fecha en que se ejecute la resolución que adjudica los solares, vigilando el pago del valor de los que hayan sido adjudicados a los no ejidatarios, practicando los correspondientes cortes de caja a la tesorería del comisariado ejidal y haciendo que los fondos recaudados sean depositados en la agencia más próxima del Banco Nacional de Crédito Ejidal, S. de C. V. (Hoy Banco Nacional de Crédito Rural).

Artículo 8º.- Como consecuencia de dichas inspecciones, el Departamento Agrario (Hoy S.R.A.) deberá adoptar las medidas necesarias -- para impedir la invasión de terrenos destinados a obras y servicios -- públicos, el acaparamiento de solares, tramitar la pérdida de derechos -- cuando proceda y, en general mantener el respeto al estatuto legal creado en cada zona.

Artículo 9º.- Con los resultados de la primera inspección --- practicada después de transcurridos los cuatro años a la fecha de la -- ejecución de la resolución presidencial, el Jefe del Departamento Agrario, oyendo la opinión del Cuerpo Consultivo Agrario, dará cuenta al C.- Presidente de la República, quien dictará resolución en la que ordene -- la expedición de los títulos de propiedad a los tenedores de certifi-- cados de derecho a solar urbano que hayan cumplido con las obligacio-- que la Ley establece, consignando en dicho fallo el nombre del adjudici-- catario, la superficie y colindancias de cada solar.

Artículo 10º.- Queda prohibido expedir títulos de propiedad -- al mismo tiempo que se dicta la resolución presidencial que adjudica -- los solares urbanos. Los títulos de propiedad sólo podrán expedirse, --- cuando menos cuatro años después de haberse ejecutado dicha resolución siemore que el adjudicatario, haya construido casa y no la haya abandonado durante ese tiempo, salvo el caso de fuerza mayor.

Artículo 11º.- Son nulos de pleno derecho todos los contratos de compraventa, arrendamiento, comodato y, en general, todos los actos jurídicos que hayan tenido por objeto ceder o transmitir todos o parte -- de los derechos sobre los solares urbanos, cuando se hayan realizado -- antes de haberse expedido el título de propiedad correspondiente.

Artículo 124.- También son nulos de pleno derecho, todos los actos o resoluciones de las asambleas generales de ejidatarios, de los comisariados ejidales y de cualquiera otra autoridad local que haya tenido por objeto privar del derecho al solar a quienes hayan sido reconocidos legalmente como poseedores. De igual nulidad adolecen los actos de las asambleas generales de ejidatarios, de los comisariados ejidales o de cualquier otra autoridad local que haya tenido por objeto disponer de los solares excedentes, cuando no existe la aprobación de los mismos por parte de autoridad competente.

Artículo 131.- Cuando la población ejidal se encuentre realmente asentada en la zona de urbanización y estén organizadas las autoridades municipales, pasará a éstas el control de calles, plazas y demás sitios públicos sujetos a la jurisdicción de las mismas, quedando los solares vacantes sujetos a la competencia de las autoridades agrarias.

Artículo 142.- Se entenderá que el poseedor cumple con las obligaciones de habitar el solar, cuando vive en él de modo normal, considerándose como avecinado en el lugar. En caso de que el poseedor lo abandone, no perderá sus derechos si su familia continúa habitándolo ininterrumpidamente hasta cumplir los cuatro años.

Artículo 154.- La privación de los derechos de posesión de solar urbano procederá :

I.- Cuando no se pague en forma convenida el precio especificado.

II.- Cuando se abandone por más de un año.

III.- Cuando transcurridos cuatro años no se haya construido.

IV.- Cuando se haya incurrido en acaparamiento de solares en forma indirecta o por medio de intermediarias personas.

Artículo 164.- La pérdida del solar urbano será decretada por el C. Presidente de la República, previo procedimiento seguido por el Departamento Agrario (hoy S. R. A.) en forma semejante al establecido en el Reglamento del artículo 173 del Código Agrario del 31 de diciembre de 1942, relacionado con la parcela ejidal, tomando siempre en consideración lo preceptuado por los artículos 162 y 163 del mismo ordenamiento (hoy Artículo 98 de la Ley Federal de Reforma Agraria en vigor).

Artículo 174.- Las autoridades agrarias consignarán tanto a los empleados como a los campesinos que incurran en falsedad, alterando dolosamente los hechos o documentos con el propósito de, ilegalmente, reconocer o desconocer derechos sobre solares urbanos.

TRANSITORIOS

Primero.- El Departamento Agrario (hoy S. R. A.) procederá inmediatamente a revisar todas las zonas de urbanización constituidas hasta la fecha, a fin de ajustarlas a lo dispuesto en el Código Agrario (Derogado-Hoy-Ley Federal de Reforma Agraria) y en este Reglamento.

Segundo.- La adjudicación de los solares urbanos que hayan quedado vacantes al ejecutarse la resolución presidencial; la de aquellos que queden vacantes a consecuencia de haberse decretado la pérdida de los derechos del adjudicatario; y la de los provenientes de ampliación de zonas de urbanización, se someterán a las disposiciones del presente Reglamento.

Tercero.- Este decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

(10 de marzo de 1954).

Este Reglamento de Zonas de Urbanización de los Ejidos, fue expedido por decreto presidencial de Don Adolfo Ruiz Cortinez, y su publicación en el D.O.F., se hizo el 25 de marzo de 1954.

Acuerdo por el que se crea el Comité para la regularización de la tenencia de la tierra, con el fin de realizar un programa nacional y prever la disponibilidad de espacios para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones.

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

Primero.- Que el elevado crecimiento demográfico del país y la migración de los habitantes del campo a la ciudad, ha ocasionado, en muchas de nuestras ciudades, entre otros problemas, controversias sobre la tenencia de la tierra; posesiones al margen de la Ley; ausencia de servicios públicos; viviendas sin las condiciones satisfactorias mínimas; y otros fenómenos similares;

Segundo.- Que resulta indispensable establecer una política tendiente a la resolución de estos problemas, mediante la adopción de todas las medidas aconsejables para regular y prevenir el desarrollo urbano e impedir los asentamientos irregulares en terrenos sujetos a los regímenes ejidal o comunal y, por tanto fuera del comercio, lo que imposibilita que se efectúen desarrollos urbanos con arreglo a la Ley;

Tercero.- Que deben de tomarse todas las medidas necesarias con el objeto de normar estas situaciones y regular la expansión demográfica, a fin de que no grave sobre terrenos de ejidatarios o comuneros o sobre sus economías, por lo que es inaplazable definir el sistema jurídico que deba prevalecer en los terrenos desocupados en forma irregular, decretar las expropiaciones que procedan en los términos de la Ley Federal de Reforma Agraria, si dichos terrenos están sujetos al régimen ejidal o comunal, con lo que se logrará que sus poseedores sean

sujetos de crédito, su mejoramiento sanitario y ornamental y que causen impuestos, todo ello en bien de la misma colectividad humana afectada, he tenido a bien dictar el siguiente

ACUERDO

Artículo 1º.- Se crea el Comité para la regularización de la tenencia de la tierra, integrado por el Jefe del D.A.A.C. como presidente; por el Director General de INDECO. como secretario ejecutivo, y por el Director General de FONAFES. como tesorero. Cada miembro de este Comité tendrá un suplente designado por él. El Comité sesionará una vez por mes y extraordinariamente cuando así lo soliciten dos de sus miembros. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos de los miembros que lo integran.

Artículo 2º.- Los acuerdos que emita el Comité para la regularización de la tenencia de la tierra, se realizarán por su secretario ejecutivo, independientemente, de las atribuciones que las leyes encomienden, en la esfera de su competencia al D.A.A.C., al INDECO. y al FONAFES..

Artículo 3º.- El Comité propondrá a las entidades públicas a que se refiere el artículo anterior, la coordinación de sus actividades conforme a las funciones que la Ley de la materia les asigne, a fin de elaborar y realizar un programa nacional para regularizar la tenencia de la tierra en los asentamientos humanos y prever la disponibilidad de espacios para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones.

Artículo 4º.- Corresponderá al Comité para la regularización-

de la tenencia de la tierra :

- I.- Determinar las acciones a desarrollar y su jerarquización:
- II.- Aprobar los proyectos específicos de los programas a realizar;
- III.- Solicitar de las autoridades correspondientes, la expropiación de los terrenos que vayan a regularizarse;
- IV.- Cubrir a los ejidatarios o comuneros, en los términos de la Ley Federal de Reforma Agraria, o si se trata de propiedades particulares, conforme a la Ley de expropiaciones, las indemnizaciones;
- V.- Incorporar los terrenos expropiados, al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda; y
- VI.- Solicitar en su caso, la desincorporación del dominio público de la Federación, los terrenos de propiedad federal que presenten asentamientos urbanos irregulares.

Artículo 58.- Las determinaciones, acuerdos o resoluciones del Comité, serán autenticados por su secretario ejecutivo, quien los comunicará o notificará a los interesados.

Artículo 60.- La S.H. y C.L. proporcionará al Comité, los recursos económicos necesarios para su funcionamiento. Este será responsable del manejo de los mismos fondos.

Artículo 70.- El Comité expedirá su Reglamento interior.

TRANSITORIOS

Primero.- Este acuerdo entrará en vigor el día siguiente al -

de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo.- El Comité celebrará su primera sesión, dentro de los quince días siguientes a la publicación de este acuerdo.

Tercero.- El Reglamento interior del Comité será expedido por éste, treinta días después de la publicación de este acuerdo.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, D.F., a los 7 días del mes de agosto de 1973. Luis Echeverría Álvarez - Rúbrica - Secretario de H. y C.P.- José López Portillo - Rúbrica - Jefe del D.A.A.C.- Augusto Gómez Villanueva - Rúbrica.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el lunes 20 de agosto de 1973.

Decreto por el que se reestructura la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra como organismo público descentralizado, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos.

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

Primero.- Que el elevado crecimiento demográfico del país y la constante migración de los habitantes del campo a la ciudad, han originado asentamientos irregulares de grupos de población en muchas zonas urbanas, provocando con ello entre otros problemas, controversias sobre la tenencia de la tierra y posesiones al margen de la Ley, con su secuela de viviendas carentes de condiciones mínimas de higiene y ausencia de toda clase de servicios urbanos.

Segundo.- Que para hacer frente a los problemas que plantea un crecimiento urbano desordenado, es indispensable disponer de instrumentos legales y políticas destinadas a regular la tenencia de la tierra, a evitar ocupaciones ilegales de terrenos de propiedad ejidal, comunal o de particulares y a contribuir en general, al mejoramiento de las condiciones de vida de los legítimos poseedores de los predios y sus familias.

Tercero.- Que debido a la variedad y creciente importancia de las funciones que tiene que cumplir el organismo responsable de la regularización de la tenencia de la tierra, se considera conveniente fortalecer su estructura actual, ampliar sus atribuciones y redefinir sus objetivos; otorgarle personalidad jurídica y patrimonio propios, a fin

de que disponga de los elementos necesarios para prever las necesidades de espacio derivadas del crecimiento urbano.

Cuarto.- Que el Comité para la regularización de la tenencia de la tierra, constituido como organismo descentralizado, favorecerá el crecimiento racional y homogéneo de las zonas urbanas y contribuirá al bienestar de los habitantes de terrenos y fraccionamientos debidamente regularizados, al facilitarles la construcción o remodelación de sus viviendas, he tenido a bien dictar el siguiente

DECRETO

Artículo Primero.- La Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra es un organismo público descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con domicilio en la ciudad de México, D.F..

Artículo Segundo.- La Comisión tiene por objeto :

I.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares mejorando esos centros de población y sus fuentes propias de vida.

II.- Programar la disponibilidad de espacios libres para el debido crecimiento urbanístico de las poblaciones, evitando futuros asentamientos humanos irregulares en áreas contiguas ya regularizadas.

III.- Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda.

IV.- Garantizar y/o entregar al FOAFAE, la indemnización que por expropiaciones, corresponde al núcleo de población ejidal o comunal.

V.- Promover la creación de fraccionamientos urbanos y suburbanos, en cuyo caso deberá entregar al FOAFAE, las utilidades que resulten.

VI.- Suscribir, cuando a f. receda, las escrituras públicas y títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de la tenencia de la tierra.

VII.- Promover ante la banca oficial y privada el otorgamiento de créditos blandos en favor de particulares avecindados en zonas o fraccionamientos ya regularizados, los cuales sean susceptibles de programas colectivos de construcción de viviendas o remodelación de las mismas.

VIII.- Coordinarse con las dependencias y organismos públicos cuyas finalidades concurren con las de la Comisión.

IX.- La Comisión podrá celebrar en su caso, los convenios que procedan con las entidades públicas a que se refiere el artículo II7 de la Ley Federal de Reforma Agraria, sin perjuicio de las atribuciones que las leyes conceden a estas mismas entidades y a la Secretaría de la Reforma Agraria (Al dictarse el decreto D.A.A.C.).

Artículo Tercero.- Los órganos de la Comisión son :

- I.- El Consejo de Administración; y
- II.- El Director General.

Funciones del Consejo de Administración

Artículo Cuarto.- El Consejo de Administración es el órgano -

su seno de la Comisión y estará integrado por el Jefe del D.A.A.S., -- quien fungirá como presidente del mismo, y por un representante propietario de cada una de las siguientes dependencias : S.N. y C.I.; S.P.N.; Sria. de la Presidencia; INDECO. y FONAFE. Por cada miembro propietario se designará un suplente.

Se invitará a la Confederación Nacional Campesina, para que -- designe un representante propietario y un suplente, quienes serán miembros del Consejo.

El Director General de la Comisión asistirá a las sesiones de el Consejo de Administración, con voz, pero sin voto.

Artículo Quinto.- El Consejo de Administración sesionará en -- forma ordinaria cada tres meses y será convocado por el presidente del mismo. Sesionará en forma extraordinaria cuando así lo soliciten tres o más consejeros, previa convocatoria formulada por el Director General.

Artículo Sexto.- El quorum se formará con la asistencia de -- cuatro consejeros, siempre que entre ellos se encuentre el presidente -- del Consejo.

Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los pre-- sentes, teniendo voto de calidad en caso de empate, el presidente.

Artículo Séptimo.- El Consejo de Administración tendrá las -- atribuciones siguientes :

I.- Aprobar el programa anual de actividades que dictará y -- proveerá todo lo necesario para el cumplimiento de los fines de la Co-- misión.

II.- Aprobar el presupuesto anual, de ingresos y egresos de la -- Comisión.

III.- Aprobar la inversión de fondos.

IV.- Aprobar el informe anual correspondiente a cada ejercicio.

V.- Aprobar el reglamento interior y demás disposiciones relativas al funcionamiento de la Comisión.

VI.- Las demás que sean necesarias para el mejor cumplimiento del objeto de la Comisión.

Funciones del Director General

Artículo Octavo.- El Director General de la Comisión será designado por el Presidente de la República.

Artículo Noveno.- Corresponde al Director General :

I.- Representar a la Comisión.

II.- Elaborar el programa nacional anual de actividades, que someterá a la aprobación del Consejo.

III.- Ejecutar el programa nacional anual aprobado por el Consejo y cumplir los acuerdos de éste.

IV.- Elaborar el informe anual que pondrá a consideración.

V.- Proveer a la tramitación y despacho de los asuntos técnicos y administrativos de la Comisión.

VI.- Nombrar y remover al personal de la Comisión.

VII.- Promover ante las dependencias competentes la expropiación de los terrenos que requieran de regularización.

VIII.- Inscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas en las que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización de sus predios.

IX.- Celebrar toda clase de convenios o contratos y ejecutar-

Los actos tendientes a la regularización del objeto de la Comisión.

I.- Tendrá las facultades que corresponden a los mandatarios-generales para pleitos y cobranzas; para actos de administración y dominio, y de los que requieran cláusula especial conforme al artículo 2664 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

II.- Las que determine el reglamento interior y las demás actividades que le encomiende el Consejo de Administración.

Artículo Décimo.- El patrimonio de la Comisión se integrará con los recursos siguientes :

I.- Las aportaciones que le haga el Gobierno Federal.

II.- Los ingresos que obtenga de las operaciones que realice, por concepto de la regularización de predios.

III.- Las aportaciones de cualquier especie que le hagan dependencias y organismos públicos o bien de particulares.

IV.- Los demás que se obtengan por cualquier otro título legal.

Artículo Décimo Primero.- Las relaciones de trabajo entre la Comisión y sus trabajadores se regirán por la Ley Federal de los trabajadores al servicio del Estado, reglamentaria del apartado B, del artículo 123 Constitucional.

Los trabajadores de confianza de la Comisión : Los miembros del Consejo de Administración; el Director General; los Subdirectores; el Contralor; los asesores y consultores; los jefes y subjefes de Departamento u oficina; los Delegados foráneos y los demás que consigne el artículo 42 de la Ley Federal de los trabajadores al servicio del Estado.

Artículo Décimo Segundo.- Los trabajadores de la Comisión -- quedarán incorporados al régimen de la Ley del Instituto de seguridad y servicios sociales de los trabajadores del Estado.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente decreto entrará en vigor el -- día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Artículo Segundo.- El organismo público descentralizado de -- carácter técnico y social que crea el presente decreto, se subroga en todos los derechos y obligaciones del Comité para la regularización de la tenencia de la tierra, creado por acuerdo presidencial el 7 de agosto de 1973.

Artículo Tercero.- La Comisión celebrará su primera sesión de Consejo dentro de los 15 días siguientes a la publicación de este decreto.

Artículo Cuarto.- El reglamento interior de la Comisión deberá ser expedido dentro de los noventa días siguientes a la publicación del presente decreto.

Artículo Quinto.- Se abroga el acuerdo presidencial de fecha 7 de agosto de 1973, por el que se creó el Comité para la regularización de la tenencia de la tierra.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo Federal, a los 6 -- días del mes de noviembre de 1974. Luis Echeverría Álvarez - Rúbrica -- El Secretario de H. y C.P., José López Cortillo - Rúbrica - El Secretario del Patrimonio Nacional, Moracio Flores de la Peña - Rúbrica - El Jefe del D.A.A.C., Augusto Gómez Villanueva - Rúbrica.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el viernes 8- de nov. de 1974.

Decreto que reforma los artículos 117 y 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Artículo único.- Se reforman los artículos 117 y 122 de la -- Ley Federal de Reforma Agraria para quedar como sigue :

Artículo 117.- Las expropiaciones de bienes ejidales o comu-- nales que tengan por objeto crear fraccionamientos urbanos o suburba-- nos, se harán indistintamente a favor del Banco Nacional de Obras y --- Servicios Públicos, S.A., del Instituto Nacional para el Desarrollo de - la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, o del Departamento del --- Distrito Federal y, cuando el objeto sea la regularización de las áreas en donde existan asentamientos humanos irregulares se harán en su ca-- sa, a favor de la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, según se determine en el decreto respectivo, el cual podrá fa--- cultar a dichas dependencias para efectuar el fraccionamiento y venta-- de los lotes urbanizados o regularizados. Hechas las deducciones por -- concepto de intereses y gastos de administración en los términos del - artículo siguiente, las utilidades quedarán a favor del FONDO NACIONAL- DE FOMENTO EJIDAL, el que entregará a los ejidatarios afectados la pro-- porción dispuesta en el artículo 122.

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

Artículo 122.-

.....

I.-

II.- si se trata de expropiaciones originadas por las causas-

se aplican en la fracción VI del artículo 113, los miembros de los ejidos tendrán derecho a recibir cada uno, dos lotes tipo urbanizados, el equivalente al valor comercial agrícola de sus tierras y el 30% de las utilidades netas del fraccionamiento.

Tratándose de las expropiaciones cuyo objeto sea la regularización de la tenencia de la tierra, la indemnización cubrirá el equivalente de dos veces el valor comercial agrícola de las tierras expropiadas y el 30% de las utilidades netas resultantes de la regularización, en la medida y plazos en que se capten los recursos provenientes de la misma.

En cualquier caso la indemnización en efectivo deberá destinarse a los fines señalados y bajo las condiciones previstas en la fracción I de este artículo.

TRANSITORIO

Único.- El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Se expide el presente decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, D.F., a los treinta días del mes de diciembre de 1974. Luis Echeverría Álvarez - Rúbrica - El Jefe del D.F.C., Augusto Gómez Villanueva - Rúbrica - El Secretario de Gobernación, Mario Loya Valencia - Rúbrica.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación, el martes 31 de diciembre de 1974.

Decreto por el que se reforman los artículos 117, 126, 130, 135, 136, 137, 138, 139 y 170 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

Artículo único.- Se reforman los artículos 117, párrafo primero; 126; 130; 135, párrafo primero; 136; 137; 138; 139 y 170 de la Ley Federal de Reforma Agraria para quedar como sigue :

Artículo 117.- Las expropiaciones de bienes ejidales y comunales que tengan por objeto crear fraccionamientos urbanos o suburbanos, se harán indistintamente a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular o del Departamento del D.F., y, cuando el objeto sea la regularización de las áreas en donde existan asentamientos humanos irregulares se harán, en su caso, en favor de la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra, según se determine en el decreto respectivo, el cual podrá facultar a dichas dependencias para efectuar el fraccionamiento y venta de los lotes urbanizados o regularizados. Hechas las deducciones por concepto de intereses y gastos de administración en los términos del artículo siguiente, las utilidades quedarán a favor del Fideicomiso de Apoyo a la Industria Rural, el que entregará a los ejidatarios afectados la proporción dispuesta en el artículo 136.

Artículo 126.- Cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo o cuando en un plazo de cinco años no cumplen la función asignada, pasarán a incrementar el patrimonio del Fideicomiso de Apoyo a la Industria Rural, y no podrá reclamarse la devolución de las sumas o bienes que se hayan entregado por concepto de indemnización.

El Fideicomiso de Apoyo a la Industria Rural tendrá por objeto apoyar financieramente las actividades industriales de ejidos y co-

comunidades, y funcionará en los términos de las normas y modalidades que el Ejecutivo Federal determine en el contrato de fideicomiso respectivo.

Este Fideicomiso contará con un Comité técnico y de inversión de fondos, integrado por un representante propietario y un suplente, de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, de la Reforma Agraria, de Industria y Comercio, así como de la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., y un representante del sector campesino que será designado por el Ejecutivo Federal.

Este Comité será presidido por el Director General de la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A..

Artículo 130.- Los ejidos provisionales o definitivos y las comunidades podrán explotarse en forma colectiva o individual. La explotación colectiva de todo un ejido sólo podrá ser acordada o revocada por el Presidente de la República, cuando de los trabajos técnicos y económicos que practique la Secretaría de la Reforma Agraria, a petición de parte o de oficio, se compruebe que es conveniente dicha explotación; en este último caso, se oirá la opinión de los núcleos de población interesados.

Artículo 155.- Las Instituciones del sistema oficial de Crédito rural deberán atender las necesidades crediticias de ejidos y comunidades en forma preferente y con forme al orden establecido en el artículo 59 de la Ley General de Crédito Rural. El crédito de las instituciones de crédito privadas para ejidos y comunidades, deberá ajustarse a las reglas que establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Artículo 166.- El fondo común de los ejidos y comunidades deberá depositarse en las oficinas del Banco de México, S.A., o en sus corresponsales para concentrarse en la Financiera Nacional de Industria-

Rural, S.A.. El comisariado lo depositará con la intervención del Consejo de vigilancia y dará aviso del depósito a la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., y a la primera asamblea general que se efectúe en el ejido después del depósito, notificándolo asimismo y por escrito a la Secretaría de la Reforma Agraria y a su Delegado en la entidad.

Por su parte, el Banco de México, S.A., informará diariamente a la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., de los depósitos recibidos. Los depósitos que reciba el Banco de México, S.A., por conducto de sus oficinas o corresponsales, deberá de acreditarlos debidamente en un plazo no mayor de cinco días a partir de la fecha del depósito realizado en sus respectivas oficinas o corresponsales.

En el caso de un Banco Oficial que financie a un ejido o comunidad que sea miembro de la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., este Banco podrá recibir preferentemente los depósitos de los fondos comunes para los efectos señalados en este artículo.

Artículo 117.- El Fondo Nacional de Fomento Ejidal (FONAFE), es un Fideicomiso público que tendrá por objeto el manejo de los fondos comunes ejidales y los aplicará a los fines establecidos en el artículo 115 y demás relativos de esta Ley.

Artículo 118.- El Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal se integrará con los siguientes recursos :

I.- Fondos comunes ejidales ;

II.- Remanentes que queden de las indemnizaciones en efectivo por expropiación de terrenos ejidales, después de la adquisición de las tierras que deben entregarse al núcleo de población de los ejidatarios afectados, o de la creación de fuentes permanentes de trabajo para los mismos, en compensación de los bienes expropiados;

III.- Aportaciones del Gobierno Federal, de los Estados y de los municipios;

IV.- Cuotas de solidaridad que acuerden los sindicatos obreros para el sector campesino;

V.- Los demás recursos que obtenga por cualquier otro concepto.

Artículo 169.- Se constituye el Comité técnico y de inversión de fondos, para el manejo exclusivo y permanente del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, integrado por un representante propietario y un suplente de las Secretarías de la Reforma Agraria, Agricultura y Ganadería, Hacienda y Crédito Público, Industria y Comercio, Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., y del sector campesino ejidal que será designado por el Ejecutivo Federal.

El Comité técnico y de inversión de fondos estará presidido por el Director General de la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A.

Artículo 170.- El Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal tendrá como institución fiduciaria a la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., la que lo representará en los términos de Ley y del contrato de fideicomiso correspondiente, así como de las reglas de operación que formule el Comité técnico y de inversión de fondos.

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, procederá a la liquidación del patrimonio del organismo descentralizado Fondo Nacional de Fomento Ejidal, y a través de la Secretaría del Patrimonio Nacional, de común acuerdo con las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de la Reforma Agraria, determinará que bienes y derechos deben aportarse a la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A., así como el destino de los

activos y de los bienes muebles e inmuebles que no se transfieran a la citada Financiera.

Artículo Segundo.- El propio Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, procurará otorgar al personal de base del organismo descentralizado Fondo Nacional de Fomento Ejidal, plazas equivalentes en categoría y sueldos a las que se encuentre desempeñando, ascribiéndolo de acuerdo con sus funciones, a las dependencias que corresponda. En las relaciones jurídicas con las personas que presten servicios al citado organismo, no comprendidos en la primera parte de este artículo, se sujetarán a las disposiciones legales aplicables y a los términos de su contratación.

Artículo Tercero.- Nacional Financiera, S.A. continuará como fiduciaria del Fondo Nacional de Fomento Ejidal e institución tesorera de los fondos comunes ejidales hasta en tanto se organice la Financiera Nacional de Industria Rural, S.A..

Artículo Cuarto.- Las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de la Reforma Agraria, así como Nacional Financiera, S.A., llevarán a cabo todos los actos jurídicos y administrativos para que en un término perentorio se realice la transferencia de los fondos comunes de ejidos y comunidades.

Artículo Quinto.- Los bienes que de acuerdo con los decretos expropiatorios en vigor deban revertir por las causas señaladas en los mismos, a favor del organismo descentralizado Fondo Nacional de Fomento Ejidal, se harán en favor del Fideicomiso de Apoyo a la Industria Rural a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Artículo Sexto.- Se deroga el artículo 167 Bis de la Ley Federal de Reforma Agraria, así como todas las demás disposiciones legales en lo que se opongan al presente decreto.

Artículo Séptimo.- El presente decreto entrara en vigor al --

dia siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Se expide el presente decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la ciudad de México, D.F., a los 26 días del mes de -- mayo de 1976.- Luis Echoverría Alvarez - Rúbrica - El Secretario de la Reforma Agraria, Félix Barra García - Rúbrica - El Secretario del Tra-- bajo y Previsión Social, Carlos Gálves Betancourt -Rúbrica- El Secreta-- rio de Hacienda y Crédito Público, Mario Ramón Beteta H. - Rúbrica - El Secretario de Industria y Comercio, José Campillo Sáinz - Rúbrica - El Secretario de Gobernación, Mario Hoya Palencia - Rúbrica - El Secreta-- rio del Patrimonio Nacional, Francisco Javier Alejo López - Rúbrica -El Secretario de Agricultura y Ganadería, Oscar Braver Herrera - Rúbrica - El Jefe del Departamento del Distrito Federal, Octavio Sentíes Gómez -- Rúbrica.

Este decreto fué publicado en el Diario Oficial de la Federa-- ción, el martes 29 de junio de 1976.

Estructura Jurídica de los Asentamientos Humanos

A).- Disposiciones Constitucionales :

Artículos 27, 73 y 115.

B).- Legislación :

I.- Federal.-

a).- Ley General de Asentamientos Humanos;

b).- Ley General de Población;

c).- Ley Federal de Reforma Agraria;

d).- Ley Forestal;

e).- Ley de Aguas; y

f).- Ley Federal para prevenir y controlar la contaminación ambiental.

2.- Local.-

a).- Códigos Civiles de los Estados y del Distrito Federal;

b).- Leyes de desarrollo urbano de las entidades Federativas y del Distrito Federal;

c).- Leyes locales de expropiación.

C).- Reglamentos :

I.- Federales.-

a).- Reglamentos para la prevención y control de la contaminación ambiental, originados por la edición de libros y folvos;

b).- Reglamento para la prevención y control de ruidos;

c).- Reglamento para la prevención y control de la contaminación del agua;

d).- Los Reglamentos que se deriven de la Ley General de ---

Asentamientos humanos.

a).- Locales.-

a).- Acuerdos de Sanificación, Destinos, Usos y Reservas del suelo de los Estados;

b).- Acuerdos de Construcciones; y

c).- Otros, que se deriven de las Leyes de desarrollo urbano de las entidades federativas.

Revista Asentamientos Humanos I, CONUR., 50 de noviembre de ---
1976. México, D.F..

Fundo Legal

Un concepto que se presta con frecuencia a confusiones es el relativo al Fundo Legal. En otros términos, que debe entenderse por Fundo Legal.

Cabe en consecuencia hacer algunas consideraciones al respecto.

Llega esta institución a nuestro medio, como muchas otras, a través de las Leyes de Indias. En efecto, primero por disposición de Carlos V en Cédula de 26 de junio de 1523, se dispuso que en toda Villa y lugar que de nuevo se fundara y poblara se hiciera el señalamiento de las tierras y solares que hubiere menester y se les podrá dar (a los vecinos o a quien se vecindara) sin perjuicio de terceros, entrega que según la propia Cédula sería confirmada posteriormente por el propio Emperador.

Al aplicarse esta disposición, el Virrey de la Nueva España, en ordenanza del 6 de mayo de 1527 determinó que la extensión del Fundo fuera de 500 varas, ordenanza que fué reformada a su vez, por la Real Cédula del 4 de junio de 1527, definiéndose la superficie del Fundo en 600 varas a los cuatro vientos y a partir de la Iglesia del poblado se fundase. Esto es un cuadrado de 1200 varas mexicanas, con una superficie consecuente de un millón cuatrocientas cuarenta mil varas cuadradas. En su origen, el Fundo fué inagenable y se entregó a la entidad pueblo y no a personas en particular designadas. Distinto desde luego del Fundo Legal, eran los Ejidos de los pueblos, por esencia las tierras de labranza localizadas en los alrededores del poblado. En estos puntos, la conformidad de los autores de derecho agrario, es general.

Los antecedentes antes reseñados nos aportarán un elemento constante sobre el concepto de Fundo Legal, aunque con sensibles vari-

antes en las instituciones modernas. Así permanece del concepto original la idea de que estos terrenos pertenecen al pueblo congregado en un Municipio, representado por su Ayuntamiento y están destinados a su fraccionamiento y entrega a los vecinos para construir en ellos su habitación y para servicios públicos.

Por efecto de la aplicación de nuestro orden jurídico contemporáneo, dentro de la circunscripción territorial del Municipio puedan existir como realmente ocurre predios propiedad de particulares, del Estado, de la Federación y también del Municipio, pues a virtud del Artículo 115 de la Constitución Mexicana, estos están dotados de personalidad jurídica y, por ende pueden ser titulares de Bienes Inmuebles.

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

Más no todos los predios de que pudiera ser titular un Municipio componen su Fundo Legal : Como el concepto de Fundo conlleva la idea de agrupamiento urbano, serán sus componentes aquellos comprendidos dentro de los límites de una Villa o Ciudad.

En suma Fundo Legal es el conjunto de terrenos propiedad de un Municipio, susceptibles de fraccionarse en solares para enajenarlos a los particulares, ubicados dentro del plano regulador de una ciudad o Villa o bien, de no haberlo, dentro de la circunscripción territorial hasta donde lleven los servicios públicos fundamentales que preste el

Ayuntamiento, de carácter urbano, y cuyos habitantes en consecuencia son sujetos al pago de impuestos o cooperación por tales conceptos.

Cabe distinguir por último el Fondo Legal, de una Zona Urbana-Ejidal; pues si bien es cierto que ambas cumplen con igual propósito, -- pues tanto el Fondo Legal como las Zonas de Urbanización Ejidal están destinadas al fraccionamiento para la edificación de viviendas, la integración del primero se lleva a través de la adquisición de terrenos por cualquier título, como antes ya quedó expresado y por lo que mira a la segunda, sólo se puede constituir por resolución presidencial en los términos del artículo 39 de la Ley Federal de Reforma Agraria. Al enajenarse los predios del Fondo Legal se constituye la propiedad privada plena, en tanto en el segundo caso los solares de la zona de urbanización se entregan en patrimonio de familia y por efecto de las Leyes -- Civiles, el lote no puede ser vendido hasta que no cese la obligación del padre de familia de sostener a sus hijos.

El solar urbano permanece regido por las leyes agrarias hasta en tanto no exista resolución presidencial que lo entregue en propiedad al ejidatario, comunero o vecindario y por lo tanto vuelve a la propiedad del núcleo de población, cuando el titular se ausenta del lugar y no tenga heredero o sucesor legal, lo que no ocurre con los solares que se enajene el Fondo Legal, los cuales quedan incorporados al patrimonio de los particulares y regidos por lo tanto, por el Derecho Civil, esto es, no repasa al patrimonio del Municipio en caso de ausencia del comprador y puede por otra parte, venderse, arrendarse o transmitirse por herencia.