

380
2EJ



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "**

FALLA DE ORIGEN

**"LA EXPROPIACION COMO FACTOR PARA ACABAR
CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
IRREGULARES EN EL DISTRITO FEDERAL".**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
VICTOR MANUEL RAVELO DIAZ**

ASESOR: LIC. JOSE EDUARDO CABRERA MARTINEZ



SAN JUAN DE ARAGON, EDO. DE MEXICO.,

1995



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**A LA UNIVERSIDA NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO :**
Con respeto y agradecimiento.

**A LA ESCUELA NACIONAL DE
ESTUDIOS PROFESIONALES .
" ARACON ".**

Como simbolo de superación y
por haberme permitido concluir
un ciclo más en mi vida.

**A TODAS LAS INSTITUCIONES
DE EDUCACION PUBLICA :**
Como medio, para que aprendiera
los conocimientos impartidos por
sus profesores en mi devenir de
mi superación academica y personal

A MIS PADRES :

Quienes me dieron una herencia
invaluable en conocimientos, -
les agradezco su apoyo en todos
los aspectos para concluir este
trabajo de investigación.

A MIS FAMILIARES :

Muy en especial a todos mis
hermanos (as), sobrinas (os)
tias, etc; por haberme apoya-
do en mis malos momentos, pa-
ra que continuara con la meta
descada.

EN MEMORIA DE UNA GRAN

PERSONA:

Aunque ya no está con nosotros
siempre esta en nuestra mente.

A MI COMPAÑERA :

Por su paciencia, comprensión
motivación y apoyo que me ayu
do en esta etapa más difícil
de mi vida personal, "gracias".

A MIS HIJOS :

Como un símbolo de superación
y alientó para continuar en
malos momentos y que en el fu
turo, superen lo anterior.

A UNA GRAN SEÑORA Y AMICA :

Por su apoyo moral y desinteresado
que me brindó en aquellos momentos
y alentó para continuar dicha haza
ña.

A MI ASESOR DE TESIS:

A un amigo y por haberme
dedicado su valioso tiempo

A TODOS AQUELLOS QUE CREYERON

EN SU SERVIDOR :

A grandes amigos, compañeros
conocidos, amistades , etc ,
que tuvé y tengo en mi vida
los cuales me alentarón para
alcanzar la meta deseada, -
los que no enuncio para no
imitir alguno de ellos.

I N D I C E

INTRODUCCION	1
--------------------	---

CAPITULO I ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN MEXICO.

1.- En la Epoca Precolonial	6
2.- En la Epoca Colonial	17
3.- En la Independencia	28
4.- En la Revolución Mexicana	37
5.- En la Epoca Actual hasta 1993	42

CAPITULO II ORIGEN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL DISTRITO FEDERAL.

1.- Evolución y su Origen	48
2.- Concepto Urbanización	51
3.- Concepto y consecuencias de :	
a.- Asentamiento irregular	53
b.- Vivienda y diferentes conceptos	63
c.- El problema de la Dotación de los Servicios.	71
d.- La Propiedad Agraria	73
4.-El Suelo	79

1.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	88
2.- La Ley del Notariado para el Distrito Federal	92
3.- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal	93
4.- Ley General de Asentamientos Humanos del Distrito Fed.	95
5.- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.	99
6.- Ley de Expropiación	101
7.- Código Civil para el Distrito Federal	106
a.- Registro Público de la Propiedad	115
8.- Organismos Gubernamentales encargados de la Regularización de la tenencia de la tierra	120
a.- CORETT	121
b.- D.G.R.T.	128
9.- Las Vías de regularización ;	134
a.- Ordinaria	135
b.- Propiedades del Departamento del Distrito Federal	138
c.- Judicial	140
10.- El Procedimiento para Regularización de los Predios por la vía Administrativa (expropiación), y Desincorporación de este.	141
11.- Desincorporación de Bienes Inmuebles.	150
12.- Enlace y Coordinación entre la D.G.R.T. y Otras Dependencias Gubernamentales.	153
Conclusiones	158

Bibliografia	167
Anexos	170

INTRODUCCION

El motivo por el cual elabore la presente tesis -- profesional con el tema " LA EXPROPIACION COMO FACTOR DETERMINANTE PARA ACABAR CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL DISTRITO FEDERAL "; fue ante la inquietud de conocer un poco más de la problemática de las grandes emigraciones de provincianos que llegan al Distrito Federal y algunos Municipios del Estado de México, en busca de una mejor vida para él y su familia, motivado por las diversas falacias que escuchan de sus familiares amigos y conocidos, que en estos lugares, así como en las grandes ciudades de nuestro país existen abundancia de trabajo y lugar donde vivir; pero lo que nunca se les informó es que en estos lugares la vivienda es muy cara y el trabajo escaso, ya que para la contratación de la mano de obra se necesitan estudios de nivel bachillerato por los menos o experiencia mínima de dos años en el puesto, aunado esto con un límite en la edad del sujeto (la que debe ser menor de treinta años), entre otros requisitos, por dichas circunstancias algunos de los provincianos (un promedio del 65 %), por decir una cantidad, viene a engorsar más las filas de desempleados, lo que motiva que dicha gente trate de subsistir vendiendo artículos superfluos, así como especializarse en trabajos manuales, etc.

Ante este hecho y por no tener acceso al mercado de la tierra, se identifica con otras gentes con idénticas necesidades de la vivienda y por tal hecho surge un dirigente nato, pero después de recibir la influencia de -- otros grupos y funcionarios, en donde algunos funcionarios públicos buscan el interés personal y político al final del ciclo. Dicho grupo al estar -- unido y tener dicho dirigente, comienza a buscar un lugar donde vivir, tierra abandonada; sea propiedad privada, federal, ejidal o comunal; de una forma ilegal (DESPOJO DE COSA INMUEBLE), construyendo primero sus vivien-

con madera, láminas y otros materiales provisionales, ya que tienen el temor que los desajen en forma violenta o pacífica según las circunstancias de las autoridades competentes; en dicho lugar muy en especial, sus pobladores no cuentan con los servicios públicos necesarios. Ante este hecho, el particular y las autoridades, según el caso, emplean medios ilegales para sacar a los sujetos activos del delito (paracaidistas o invasores), con el tiempo dichas personas, buscan el apoyo de otras asociaciones o funcionarios públicos (Diputados o Senadores), para exigir de ellos, la instalación de los servicios públicos y con el transcurso del tiempo su regularización de la tenencia de la tierra (hablamos de un promedio de diez -- años de posesión).

Ante dicho problema político- Económico y Social, las autoridades, por medio de su Delegado Político, buscan la solución al problema, previa autorización del Regente de la Ciudad de México, con el asentamiento irregular por medio de su representante, se puede pactar un acuerdo para su regularización, siempre y cuando no se encuentren en zonas federales (costado de las carreteras, zonas de alto riesgo, cerca de torres de alta tensión, gasoductos, etc.), cuando llega a suceder alguna desgracia en dichas zonas es cuando el gobierno se ve forzado a pactar un acuerdo con la gente afectada, por presiones de los medios de difusión, las que tratan de culpar a las autoridades, por dicho hecho, lo que hace la autoridad sólo los reubica, con la condición que deberán de pagar sus terrenos habitados y de los servicios públicos, la dependencia encargada de estos, es la Dirección General de Regularización Territorial y la Comisión Regularizadora de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal.

Ambos organismos buscan la seguridad jurídica de sus poseedores de los lotes habitacionales a un costo irrisorio de (35 a 50 veces el salario mí

nimo de la zona), por medio de programas subsidiados por el Departamento del Distrito Federal.

En lo referente a los Asentamientos Humanos Irregulares, se les conoce de diversos nombres según el país, para nuestro estudio destaca; " Invasores o paracaidistas ", ya que algunas de las personas no tienen necesidad a la tenencia de la tierra, para su lote habitacional y solo es su modus vivendi para crear dinero.

En otros casos, la formación de los asentamientos irregulares es propiciada por la voracidad de los fraccionadores, los que ven la necesidad de los adquirentes a los que venden una parte de su grán predio fraccionado - sin los servicios públicos y mucho menos con las normas mínimas de urbanización y fraccionamiento, ya que el documento que ampara dicha enajenación es un contrato privado de compra venta, con muchos vicios, destacando el precio el cual es falso, ya que el verdadero valor es otro, así como el adquirente firmó documentos a plazos con reserva de dominio sobre el predio.

Todos los tramites que según el fraccionador realizaria ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, nunca los llevó a cabo, por tal motivo adolece de Este vicio, en perjuicio del adquirente.

Por lo antes narrado, el contenido del presente documento, está dividido en tres capítulos y el contenido es el siguiente:

En el Primer Capítulo, se desarrollan a grandes rasgos los antecedentes de nuestra civilización, que empieza desde los Aztecas o MEXICANOS en donde la propiedad privada de los nativos, no existía, ya que la poseían la misma en calidad usufructuaria, esto duró unos setecientos años, la que concluyó con la conquista de los españoles por el uso de las armas, la que como pueblo conquistador (España), implantó sus normas jurídicas, muy en-

especial entre otras, la propiedad privada, Ésto con el devenir de la historia, ocasionó el malestar de los españoles criollos y de otras castas, - motivando los principales movimientos armados que se conocen en la historia (Independencia, Revolución, etc.), por la propiedad privada y por - la igualdad social de las clases sociales.

En Ésta parte se mencionarán algunos nombres como se les conocía a la repartición de las tierras : entre los Aztecas y posterior entre los españoles.

En el Segundo capítulo, se hace un análisis del origen de los asentamientos humanos irregulares, sus consecuencias que trae dicho fenómeno, como son económicos, sociales y políticos, las diversas formas de la tenencia de la tierra en el campo y posteriormente en la ciudad, algunos conceptos de ; vivienda, urbanismo, servicios públicos, etc ; los problemas que ocasiona la instalación de una infraestructura urbana, sus costos a futuro por un nuevo asentamiento humano irregular, el que es motivado por diversas cuestiones (económicas, sociales y políticas), entre otros aspectos.

En su último capítulo, se analiza el marco jurídico de dicha regularización del suelo urbano, mencionando las normas jurídicas más importantes -- que regulan dicho proceso como son : La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Leyes Federales y Locales, Reglamentos, Acuerdos, etc

Por otra lado la correlación de los organismos encargados de dicho proceso de regularización (Dirección General de Regularización Territorial y la Comisión Regularizadora de la tenencia de la Tierra en el Distrito Federal), con otros organismos gubernamentales, para dar inicio al proceso de regularización a la tenencia de la tierra en lotes habitacionales.

Las vías de regularización del preceso ; judicial y administrativa --

(convenios particulares y la expropiación).'

En lo que hace a la vía judicial, desde su inicio, se analiza el caso especial de cada poseedor, el documento con que cuenta y la cantidad de adquirentes de un mismo fraccionador, para dar inicio al juicio hasta su terminación (sentencia), que va de apeo y deslinde, prescripción adquisitiva inmatriculación judicial. Todos los tramites ante el Tribunal Judicial, lo realizará el particular con el asesoramiento de un abogado de la Subdirección Judicial de la misma dependencia, con un costo de 35 salarios mínimos vigentes de la zona.

Por lo que respecta a la expropiación, la forma de llevarlo y de los posibles recursos administrativos, cuando el particular se ve afectado en sus intereses por el decreto expropiatorio.

Por último las conclusiones y algunas sugerencia para frenar un poco dicho fenomeno social en la Ciudad de México y zonas conurbanas del Distrito Federal.

C A P I T U L O

I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

IRREGULARES EN MEXICO.

LA EPOCA PRECOLONIAL

En los años 900 a 1325 D.C; aproximadamente, es cuando comenzaron las primeras emigraciones hacia el Continente Americano, lo que motiva los primeros asentamientos humanos en diversas zonas, donde sus pobladores comenzaron a construir sus chozas con material propio del lugar, para protegerse de los fenomenos naturales y del hombre.

De las diversas tribus que comenzaron a poblar la Altiplanicie y el Valle de México, se encontraban los Toltecas, quienes fundaron Cholula y Xochicalco en 1650 A.C; los Nahuatlacas, fundaron Tolla (hoy Tula), Chichimecas, se asentaron en los alrededores de Tanayuca (Estado de México), en 1500 A.C; y en el año 1000 A.C; se da la gran emigración del Norte al Sur de la República Mexicana; durante dicho lapso se fundaron parte de los Estados de Tepic y Jalisco, de las tribus Nahuatlacas que vivían en Chicomostoc, se establecieron en el Valle de México, por lo que respecta a los Chichimecas, fundaron la Ciudad de Alcohuac- Aztlán.

La tribu de los Nahuac, fue la de los Aztecas, que al igual que las demás tribus llegaron del Norte, de un lugar llamado AZTLAN; que significa " lugar de Garzas", situado entre los Ríos de Colorado y Gila, en su largo peregrinar que fue unos setecientos años, en donde pasaron por algunas ciudades como son; AZTLAN (Mazatlán), CUAUTEPEC (Situado entre los Estados de San Luis - Potosí y Guanajuato), TOLLAN (Querétaro y Pachuca), TENOCHTITLAN (Ciudad - de México), y en otras fundaron algunos pueblos y ciudades, así como en algunos lugares sirvieron de esclavos, porque la mayoría del suelo estaba ocupado a fines del siglo XII, por lo que hace a mediados del siglo X, es cuando los Aztecas llegaron al Valle de México, dirigidos por su dios HUITZILOPOCHTLI O MEXITLI; en busca del lugar prometido por sus dioses, en donde encontrarían

grandes riquezas, pero en dicho lugar existían un conjunto de ciudades de competencia militar y comercial, misma que era gobernada por los victoriosos - pueblos Chichimecas y algunos autóctonos. Por indicaciones de su dios según - los sacerdotes tenían que cambiar de nombre a MEXICAS; en honor de su dios, - por lo que hace a su culto eran politeistas, como los demás pueblos, al estar en el Estado de Michoacán y tener contacto con la cultura Tarasca, de donde aprendieron el sacrificio humano que se ofrecía a sus dioses, el que era realizado con los prisioneros de guerra, el sacerdote en vida sacada el corazón de estos y lo ofrecía al sol, para despues ensuciarse la cara con la sangre de la víctima . Desde su salida del estado, hasta el lugar prometido por sus dioses y en su lento peregrinar que duró varios lustros por lo que al estar en Tula, la capital de los Toltecas y después en Tacubaya y a su vez en el Cerro de Chapultepec, donde vivieron varias generaciones y por su vestimenta, la - cual era desagradables y siendo esclavo de los Nahuac, a los que pagabán tributo por el uso del suelo, durante dicho lapso, sus exploradores hacían constantes travesías por los territorios cercanos en busca de alimento y de la se ñal de su dios, por otro lado, al empezar la guerra entre los Nahuac y los Xo chimilcas, a los Aztecas se les ordenó pelear por su rey, por lo que obedecieron la orden y una vez concluida la lucha, el rey Nahuac, les preguntó ¿ - Cuántos prisioneros habían capturado ?, a lo que los aztecas, solo vaciaron varias cestas, que contenían orejas humanas de sus enemigos, fue tanta la sorpresa e impresión del pueblo Nahuac, que a los aztecas dejarón de ser esclavos, por su crueldad belica, los pueblos por donde pasabán , éstos los corría de sus dominios.

Ellos al seguir las órdenes de su Dios HUITZILOPOCHTLI; y algunos sacerdotes que perseguían su beneficio personal y otros el del pueblo, indicaron que en el lugar señalado encontrarían riquezas, sin especificar qué tipo de riqueza

" El fundamento que tuvieron para hacer esta jornada y ponerse en ocasiones a tan largo viaje, fue que dicen fábulas que un pájaro se apareció sobre un árbol muchas veces, el cual en su canto repetía un chillido que ellos quisieron persuadir a que decía TIHUI;- que decía YA VAMOS; y como esta repetición fue varios días y muchas veces, uno de los más sabios de aquel linaje y de la familia llamado HUITZIN., reparó de ello,... y pareciéndote propicio para su intento,... dió parte de ello a otro llamado TECPATZIN;,... diciéndole ; que el pájaro nos manda, es que obedezcamos y sigamos,... Tecpatzín, vino en el mismo parecer, y los dos juntos les dieron a entender al pueblo los cuales persuadieron a la aventura grande que los llamaba,... moviendo sus casas y dejaron el lugar y siguiendo a la fortuna que los estaba aguardándoles ".1

Al seguir buscando la tierra prometida; por indicaciones de sus dioses, - uno de los guerreros al ir a bordo de una canoa (chinampa), por el gran lago en el cual abundaba la vegetación (carrizo y junco), la que no les permitía ver adelante de ellos, por lo que al separar dicha vegetación, los tripulantes se percataron de un panorama maravilloso, en donde el agua de color verde purísima, que desprendía reflejos como de esmeraldas, en medio de ella había un islote con un roca en el centro, donde nació un nopal en el cual estaba posado una aguililla con las alas abiertas y una culebra en su pico. El citado lugar era propiedad del Rey de Azcapotzalco, al cual pidieron permiso para radicar en el sitio, a cambio de un tributo, mismo que fue en especie o joyas.

Quando se analiza el suelo Metropolitano, el problema que se presenta en la ciudad de México, desde su fundación, es que los mexicas tuvieron que arrendar el islote al señor de Azcapotzalco, en donde estaba la señal, que -

1.- CHAVERO, ALFREDO. " Compendio General de México a través de los siglos " Tomo I. 2da Edición. Ed. Del Valle de México. México 1974. pag. 475

Los dioses les habían indicado, así como otro de los mecanismos al acceso al suelo, es hoy como en el pasado los matrimonios de conveniencia; primero fue con la hija del Rey de los Culhuacanes, después con la de la tribu Tepanecas y por último con los Texcocanos, así como otras veces era por la fuerza de las armas el medio para adquirir tierras.

Los mexicas al estar asentados en dicho islote, lo primero que hicieron, fue la construcción de su templo al dios Huitzilopochtli (dios de la Guerra con material propio del lugar, entre otros templos que edificaron, dicha ciudad recibió el nombre de México, que quiere decir "Lugar señalado por Mexli", nombre carinoso que se le daba a Huitzilopochtli. Más tarde se le dió el nombre de Tenochtitlán, en honor de su sacerdote Tenoch; por la escasez de tierra firme, los mexicas tuvieron la necesidad de implementar la forma de cultivo en el agua, la que fue por medio de chinampas, Tlamilli o Chinancalli, en el cual sembraban algunos alimentos y plantas de ornamento.

"Las chinampas que todavía existen en la región de Xochimilco, son campos de cultivo obtenidas de terrenos pantanosos en los que se acumula para formar las chinampas, que quedan a suficiente altura sobre el nivel del agua para estar en seco y permitir el cultivo, la humedad del subsuelo o el riego a mano hace posible el cultivo constante aún en temperaturas de seca. La fertilización de las chinampas se mantenía permanente con el uso de fertilizantes como son el lodo y los vegetales de las acequias cuya extracción es además necesaria para mantener libre las vías de navegación". 2

En el año de 1350, los Aztecas desprendidos de México-Tenochtitlán, fundaron el pueblo de Tlatelolco, en el año de 1376, donde Tenochtitlán creció bajo la sabiduría de Tenoch, muerto éste, los mexicas nombraron a Acamapich-

2.- CARABES J. JESUS. "Historia Activa de México". 7da Edición. Ed Porrúa México D.F. 1972. pag. 183.

lli en 1396, cuando fallece, su sucesor fue Huitzilihuitl, mismo que contrae nupcias con la hija del señor de Tezozomoc, en dicha unión, los tributos se reducen pero a su deceso, su hermano Chimalpopoca gobierna y trae el agua a la ciudad, también construye la Calzada Texcoco-México en el año de 1427, Izcoatl, es nombrado Rey de México, mismo que se une con Nezahualcoyotl y forma un poderoso ejército el que marcha sobre el Cacique del pueblo de los Tepanecas y los de Maxtla, Texcoco y Tacuba; formaron la llamada Triple Alianza, la que dura más de un siglo (las tribus eran Tecpanecas- Texcocano o Alcohuac y Aztecas), en donde su sistema era idéntico, no sólo en la distribución de la explotación de la tierra, sino también en la organización interior, la cual evoluciona una monarquía absoluta, donde el Rey era la autoridad suprema, el señor de las tierras y de las vidas humanas en su dominio.

" fundamentalmente era una alianza para hacer la guerra y cobrar tributos de los lugares conquistados. El rey de México tenía la función de General de los Ejércitos Aliados y estos les daba dentro de la alianza una prepotencia que creció con el tiempo. Por otra parte describe el rey de Texcoco, Nezahualcoyotl como legislador, constructor, lo cual no puede ser una característica personal, sino una especialización funcional de los texcocanos dentro de la alianza ". 3

De la citada alianza, el pueblo mexicana robustece más su imperio, extendiéndose hacia los cuatro puntos cardinales, con respecto al pago del tributo, el que se cobraba a los pueblos sometidos, unos eran en especie (trabajo colectivo a cada pueblo o a los calpullis y gremios), otros en metales preciosos y botines de guerra confiscados, se mencionarán algunos de ellos ;

3.- Ibid, pag. 218.

POCHTECAS.- Pagaban sus tributos en especie;

ESTUDIANTES.- Con su mano de obra;

PIPITZIN, MACEHUALES, MENORES DE EDAD, ENFERMOS, INVALIDOS, CANTORES, TLACUILOS Y MÚSTICOS.- Estaban exentos del impuesto y en ocasiones eran auxiliados por el pueblo;

CALPIXCALLI.- El lugar donde se concentraban los tributos;

TEXANCALLE.- Lugar donde se llevaban a cabo los trabajos colectivos ;

CALPIQUE.- Era el encargado del calpulli y rendía cuentas a los recaudadores menores del Estado (HUELICALPIQUE).

La organización política-social del pueblo México se puede resumir en -- tres partes:

A.- La Clásica o tradicional.- Esta era un régimen feudal al hablar de los -- reyes, emperadores, clase trabajadora, propiedad privada y la esclavitud;

B.- La Moderna.- Donde afirma Adolfo Bandelier; que los aztecas vivían una -- prepolítica, en la que existía una clara definición entre gobernantes y go-- bernados, entre las castas sociales y prevalecía un régimen comunal y de los bienes;

C.- La Intermedia.- Donde se manifestó entre los aztecas, en el cual no exis-- tían instituciones parecidas a la de los pueblos Europeos, pero en los ana-- les de la historia, se tiene una organización política-Social, acorde con la idiosincracia en la cual existía una clara distinción entre gobernantes y go-- bernados de los derechos sobre la tierra donde residía la comunidad.

La sociedad Azteca se dividía en dos clases ;

PIPITZIN O NOBLES.- Estos a su vez se subdividían en;

TLACATENCUNTLI.- Era el jefe de los nobles, la autoridad suprema elegida por elección popular, atendiendo a sus cualidades personales y guerreras, se

gun " Adolfo Zurita". 4 señala que los Tlacatencuntli, eran auxiliados por cuatro funcionarios y sons;

1.- TLATOANI.- Eran los gobernantes y Caciques de los pueblos con autoridad jurisdiccional en asuntos civiles y del orden criminal;

2.- TECTECUTLI O JEFE GUERRERO.- Sus funciones eran sobre determinadas regiones o provincias;

3.- TLAMACIQUE O SACERDOTES.-

4.- PIPITZIN.- Nobleza desnuda, integrada por hijos de los nobles que se podían incorporar por méritos propios a las categorías de su padres, donde la organización social del pueblo se basaba en el clán, como unidad consanguínea del grupo y del toltén, como símbolo religioso del mismo; dice " Zurita" que el Calpulli, significa " Barrio de gente conocida o linaje antiguo ".

MACEHUALES.- También a su vez se subdividían en :

MACEHUALES.- La gente que se dedicaba a la labranza

TAMENES.- Las personas que se dedicaban a ser cargadores o estibadores;

MAVEQUES.- Los campesinos de las tierras conquistadas;

TLATLACOTZIN.- Era una especie de esclavo que podía incorporarse en condiciones de venta de sí o por la comisión de algún delito, pero los hijos de ellos eran libres.

De la anterior referencia. menciona el autor CARABES; lo siguiente :

" La ciudad - Estado, gobernada por un rey (tlatoani), se puede tomar como la unidad política fundamental, bien fuera la capital de un reino o uno de sus señoríos componentes.- Comprendía a una zona central que incluía los edificios públicos (los palacios de gobierno y los templos), rodeados de una zona densa de población de carácter urbano, tanto por la densidad de sus

4.- " Breve y Sumaria Relación de los Señoríos de la Nueva España". Ed. UNAM México 1942.

construcciones, como por la ocupación de sus habitantes, que eran los gobernantes con sus servidores, comerciantes y artesanos que debían sustentarse de los productos agrícolas traídos desde afuera, además incluía zonas rurales de población campesina " . 5

En lo concerniente a la estructura de las tierras, ésta se clasifican en públicas y comunales.- de acuerdo con las formas de tenencia territorial, la que mayor importancia reviste para las instituciones agrarias y de los de rechos sociales contemporáneos son ;

Las Propiedades del Rey (TLATECALLI) ;

La de los nombres (PILLALI O TEOPIILLALI) ;

El rey de acuerdo con sus condiciones , era lícito disponer de sus propiedades sin limitación alguna, podía transmitir en todo o parte, darlos en donación , enajenarlos o usufructuarlos a quien mejor le pareciera. Las condiciones de los miembros de la familia real , Estos podían transmitirla a sus hijos lo cual formaba un verdadero mayorazgo, los nobles rendían vasallaje al rey prestando sus servicios particulares, al extinguirse la familia en línea recta o abandonar al rey, la propiedad era susceptible de repartirla de nuevo a sus súbditos. Como se menciona ante el Rey, el que daba la propiedad para que la poseyeran los nobles en recompensa de sus servicios prestado sin condición alguna, la cual la podían transmitir a sus descendientes en calidad de usufructo, pero no podía enajenarla . A los guerreros se les daba la tierra por sus hazañas o acciones en batalla. 6

Las propiedades del Ejército (MICHIMALLI), y de los dioses (TECTALPAN), eran grandes extensiones de tierra , para sufragar los gastos en campaña y del culto, las tierras se daban en arrendamiento a quienes las solicitaran "

5.- CARABES J JESUS. Op. cit. pag 206

6.- OROSCO Y BERRA. " Historia Antigua y la Conquista de México " .Ed. Porrúa S.A. Tomo II. México 1981. pag 257.

bien eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo a quien pertenecía. 7

Las tierras del Palacio (TECPANTLIALLI), se trabajaban comunalmente y el producto servía para sufragar los gastos del palacio. 8

Las tierras de los Magistrados y de los Jueces (TLATOCALIALLI), cuando los funcionarios recibían su cargo, también se daban ciertas tierras con el objeto de que se mantuvieran con dignidad e independencia para la administración de la justicia, durante su estancia, este derecho se transmitía al sucesor del cargo junto con sus funciones administrativas.

Las tierras Comunales se clasifican en :

--Las Propiedades del Pueblo (CHINANCALLEC O CALPULLI), las tierras que por derecho le correspondían a la comunidad, por su naturaleza, esto apoyado en los siguientes requisitos;

CALPULLI.- Del plural Calpec.- barrio de gente conocida o linaje antiguo, la tierra del calpulli, se dividía en parcela llamadas TIALMILLI; cuyo poseedor y dominio era otorgado a la familia que pertenecía al barrio, la explotación era familiar y nunca colectiva, cada familia tenía el derecho a una parcela, la cual tenía el usufructo de la tierra por vida, sin poderla enajenarla, pero con la facultad de transmitirla a sus descendientes, si el titular moría sin sucesión, dicha parcela volvía a la corporación, no se permitía el acaparamiento de más de una parcela, ni tampoco se otorgaba a quien no fuera nativo del Calpulli de acuerdo con las costumbres, así como se permitía el arrendamiento a otro barrio para los gastos del calpulli. En lo relativo al reparto de parcelas entre los miembros del calpulli, éste era hecho por el hermano mayor conocido como CHINANCALLEC; junto con el consejo de ancianos,

7.- CHAVES PADRON, MARTHA. "Derecho Agrario en México". Ed Porrúa S.A. México 1982. pag-92.

8.- KATZ FRIEDRICH. "Situación Social y Económico de los Aztecas". Dir. S-XV Sin Editorial, sin año.

por sorteo o de acuerdo a las necesidades de la familia, así como era causa de que se les quitara la parcela, el dejarla de trabajar por más de dos años consecutivos, pero también existían excepciones cuando el titular era huérfano, menor de edad, ancianos y enfermos.

Dicho calpulli estaba dividido en secciones sobre la cual se construían sus casas y edificios, así como cada calpulli estaba limitado por piedras o magueyes llamados TLANILLIS; donde también se limitaban las calles y avenida. Las tierras que carecían de limitación eran las aguas, bosques, pastos, los cuales se trabajaban colectivamente y por turno por los miembros del calpulli, sin descuidar el suyo, dicho producto se destinaba para cubrir los tributos, para los ancianos y enfermos.

El calpulli conglomeraba unas cien familias, mandadas por un jefe, en -- donde no se permitían extraños a la comunidad y a su vez se dividía en veinte familias, cada una vigilada por un jefe CALPIQUE; el que tenía el derecho sobre la posesión y cultivo. En la época de Tenochtlala, con el objeto de destruir los calpullis o prevenir levantamientos armados, a la gente del calpulli se mandaba poblar otros calpullis deshabitados en otro pueblo, así como en dicho lugar se infiltraban espías - para que le informaran al rey de los sucesos, así como los comerciantes eran también espías del gobernante.

En la ciudad de México existían 20 calpullis o Barrios distribuidos en cuatro, pero a la conquista cambiaron de nombres : SAN JUAN, SAN PABLO, SAN SEBASTIAN Y SANTA MARÍA LA REDONDA.

Las tierras de los pueblos (ALTEPETLALLI), se encontraban enclavados en los carrios poblados y aldeas o sus proximidades , se trabajaban por grupos en horas claves sin perjuicio de su parcela, el producto de ésta se distribuía para los gastos públicos y a sufragar las obras de interés colectivo y el remanente para un fondo de caja para la comunidad, dicha superficie era

un islote generalmente quitado a los pueblos ribereños, conocidos como TIALMILLI O CHINANCALLI O CHINAMPAS; las cuales eran trabajadas por los macehuales, siempre y cuando cumplieran con los requisitos establecidos.

A fines del siglo XV, cuando la altiplanicie tenía una población de tres a cuatro millones de habitantes y la capital Azteca, junto con sus chinampas era de 300 mil habitantes.

De lo anterior descrito, se puede concluir que los primeros grupos mobiliarios de acuerdo a las condiciones y firma de la tierra y de sus asentamientos humanos irregulares, que en el México Indígena, la tierra pertenecía al Estado el cual las entregaba a las familias o grupos, para que se beneficiaran con su producto, pero se desconoce si existía una forma de propiedad de la tierra comunal que se pudiera considerar privada, ni tampoco que hubiera realizado operaciones de enajenaciones (compra-venta), puras o con carga, ya que no existían escrituras, como las que conocemos actualmente, pero se sabe que con un mapa se llevaba el control de cada calpulli, el cual estaba coloreado; de púrpura las tierras del Rey, arena o grano la de los nobles y amarillo claro el de los plebeyos, los límites y extensiones con jeroglíficos, los que servían de títulos de Propiedad.

Así como su régimen de la tenencia de la tierra algunos autores hacen una comparación hipotética del tipo feudal, en donde existían gobernantes y gobernados, divididas en clases sociales, restricciones a la gente de determinadas zonas y la protección del rey, contra otras autoridades (reyes).

LA EPOCA COLONIAL

Con el descubrimiento del Nuevo Mundo, da --
inicio a otro ciclo de la historia, al conquistar las Indias Occidentales, --
muy en especial al territorio de los Aztecas o Méxicas; las que cambiarón de
dueños por la fuerza de las armas en favor de la Corona Española, la que dis-
pone de los territorios conquistados y da principio a la propiedad privada y
los cambios económicos- políticos y sociales que se dieron entre las dos na-
ciones.

" Los conquistadores al tocar tierra de Anahuac, encontraron a los pueblos in
dígenas en un Estado de organización social y jurídico muy avanzada,... tal
sería el caso para dar un ejemplo de la distribución de la tierra poseída --
unas veces en forma comunal y otras a Título de Propiedad ' . 9

Al descubrir las nuevas tierras en 1492, por Cristobal Colón, a bordo de
sus naves y cuando realizó su cuarto viaje, en mayo de 1502, de España hacia
las Indias, tras él vienen a la conquista numerosos aventureros españoles, en
tre los que destacan ; Diego de Velázquez, Hernán Cortés Pizarro, los que de
sembarcan en las Islas de haití, posteriormente llegaron a Santo Domingo y a
Cuba, donde Diego Velazquez, es nombrado Gobernador en 1517, mismo que dá li-
cencia a Francisco Hernandez, para que realice nuevas expediciones en busca
de nuevas tierras, cuando salí de Ajarusco Cuba, el 8 de febrero del mismo --
año y llegar a las Costas de Yucatán, donde recorre parte del Río Chapomtán,
en el cual es atacado por los mayas y es herido por lo que tiene que regresar
a Cuba , donde fallece por este hecho.

El 10 de febrero de 1519; sale de la Haban Cuba, una tercera expedición al
mando del Capitan General Hernán Cortes Pizarro, acompañado entre otras perso

9.- LEON PÓRTILLA, MIGUEL V. OTROS. " Historia Documental de México ". Instituto
de Investigación Histórica de La UNAM. México 1964, pag- 10.

nas; Dos sacerdotes, capitán Diego de Ordaz, Gonzalo de Sandoval, Pedro de Alvarado, Juan Velázquez de León y el historiador Bernal Díaz de castillo. Los que son atacados por la gente del cacique de la región, el que es vencido y en trega a Cortés, varios obsequios entre los que estaba Malinche, al que bautiza rón con el nombre de Marina, la que sirve de interprete en la conquista y avenura que llegaron a cabo los españoles.

Al llegar a Chalchicán, donde son recibidos por la gente enviada por el rey Moctezuma, con diversos obsequios, con la suplica que se alejarán de sus do minio, dichos regalos sólo produjeron la avaricia de los aventureros y su codicia por conquistar dicho reino. Al ser abdicado Moctezuma y su gente, es apro- vechado por Cortés, para organizar un ejército integrado por indígenas y su gente para la conquista, pero antes de hacerlo funda la Villa Rica de Veracruz el 10 de junio de 1510, creando un Ayuntamiento a nombre del rey Carlos V, mismo que lo designa General de los Ejércitos, pero antes de marchar del lugar, y con el temor que su gente lo traicionara y por el mal estado de sus naves, las manda quemar. El 18 de septiembre de 1519, entra a Tlaxcala, en donde tiene un enfrentamiento armado con el ejército de Xicontenatl, mismo que es vencido y Cortés, sigue su marcha, por lo que el 18 de octubre del mismo año, se entera que los indígenas tratan de conspiran en su contra y manda matar a unos 300000 mil indios.

Cortés llega junto con su ejército a la Ciudad de México, el 17 de noviembre y es recibido por Moctezuma, el que lo instala en el Palacio de Axayacatl, con el paso del tiempo toman prisionero a Moctezuma, al que lo obligan a que convenciera a su pueblo para que se rindiera, en una de las tantas pláticas, con el pueblo, la gente lo comienza apedrear y de un golpe muere, se nombra a Cui- tlahuac, el que organiza la ofensiva y manda rodear dicho palacio, el 18 de junio de 1520, Cortés rompe el cerco y logra escapar en la noche, con el botín

de guerra, pero al ser descubiertos por una mujer, la que avisa a los guerre-
ros , los cuales les causan muchas bajas, dicho suceso fue el 30 de junio, -
por lo que Cortés huye a Tlaxacala, donde la tribu del lugar los socorre y -
una vez repuesto de sus heridas junto con sus hombres, por lo que llegaron al
lugar otros españoles, con la intención de capturarlo y llevarlo ante la pre-
sencia de Diego de Velazquez, por lo que a dichos hombres los convence que en
Tenochtitlán, hay abundantes tesoros, por lo que organiza otro nuevo ejercito
y avanza de nuevo hacia dicho lugar, por lo que al estar en el mismo, ordena
a sus hombres que cortarán los diques de alimentación de la ciudad, en espe--
cial el Acueducto de Chapultepec, fue el 31 de mayo de 1521, por lo que los -
mexicas sufren hambre y una epidemia que los diezma en su condición física, -
despues de varias luchas sangrientas con los españoles, los que llegan al -
templo mayor el 9 de junio del mismo año, en el cual son repelidos en varias
ocaciones y los obligan a retroceder, ante este hecho un capitán de Cortés, -
el que se ignora su nombre, le indica, que como fueran avanzando, destruirán
todo lo que les pudiera servir de trinchera a los mexicas, por lo que lo ha-
cen, en uno de los tantos recorridos que hacia Cuauhtemoc y otros reyes, a bor-
do de una chinampa, es cuando la gente de Cortes al ir a bordo de una lancha-
descubre a Cuauhtemoc y poco despues los capturan y llevan ante la presencia
de Cortés, mismo que ordena que los torturén, para que confiesen donde tienen
el tesoro escondido, lo que nunca le informaron, en este hecho fallecen, algu-
nos reyes, la gente del pueblo mexica ante estos hechos se rindē, y aproxima-
damente cinco años despues, es muerto Cuauhtemoc, en el Estado de Chiapas, --
junto con dos frayles alemanes, con el pretexto de conspiración en contra del
rey catolico, como medida preventivo de un levantamiento armado.

" Como los españoles conquistaron para colonizar, tras la conquista o simulta-
neamente con ella, procedían a establecer el territorio dominado, fundando

ciudades y construyendo un aparato de sujeción y gobierno. En la Nueva España Cortés emprendió la colonización desde el momento mismo en que inicia la conquista; Veracruz 1519 y asegura su frontera, junto a Tepeaca en 1520,... ".10

Con dicha conquista, el reparto de tierra y riqueza, motivo al dominio del territorio y dá lugar a tres fuentes importantes que son :

" En el momento mismo de la conquista, las tierras de México cambian de dueño pues no solamente fue el derecho impuesto por la fuerza de las armas en favor de la colonia española, sino que dicha posesión se cimentó de una manera legal en tres diferentes fuentes;

- La primera será la ley de Partida, que autoriza el derecho de conquistar en tierras habitadas por infieles;

- Segundo, la Ley de Bulas de Alejandro VI, por la distribución entre España y Portugal de las tierras descubiertas;

- Tercera el Tratado de Tordesillas, celebrado entre las dos naciones y por el cual se modificaba la línea Alejandrina, lo cierto es que a partir de la conquista de las tierras de México, que pasaron a ser parte del Real patrimonio y el dominio eminente correspondía a los Reyes, que transmitieron a los particulares la propiedad de algunas porciones ". 11

En lo concerniente a las Leyes de Alejandro VI, por la disputa de las tierras nuevas, entre los dos reinos, el cual a los Reyes Católicos se les daba la propiedad absoluta y plena jurisdicción sobre el territorio de las Indias, de verdad es que en su parte relativa, las Bulas se referencia no es explicativa.

"... así que todas las Indias y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas y se descubran desde la primera línea hacia el Occidente y medianía

10.- CARABES J. Idem, pag 229

11.- BOLANOS, MARTINEZ, RAUL. " Historia 11". Ed Kapelus:, México 1980. pag-248

que por otro rey o príncipe cristiano, no fueren actualmente poseídas hasta el día del nacimiento de nuestro señor Jesuchristo, próximo pasado del cual - comienza en el año de 1493,...; haciendas, lugares, villas, derecho, jurisdicciones y todas las pertenencias por el tenor de las presentes, les damos, - concedemos y asignamos a voz que a los reyes de Castilla y León vuelvan herederos y sucesores,... ". 12

En lo concerniente a la economía de la Nueva España, fue de los españoles que tenían grandes latifundios y haciendas y criterio para que las propiedades de los indígenas disminuyera, por lo siguiente; Los españoles que llegaron a conquistar el Nuevo Mundo, por su naturaleza aventurera, abandonaron sus tierras donadas por la gracia del rey, ya que para explotar la agricultura, se necesitaba importar bueyes de las Antillas y la mano de obra era escasa; para dicha empresa el español que tenía dinero podía financiar dicha empresa, entre los que destaca Cortés, así como por las epidemias que sufrió el pueblo, en los años 1531 a 1588, diezmó la población y creó zonas desérticas o desahabitadas.

En lo que respecta al acaparamiento de las tierras, fue hecha por los encomenderos y funcionarios; hace el comentario Silvio Zavala. " se ha demostrado que las encomiendas, no daba derecho sobre la tierra, todos los terrenos que posieron los encomendados, tuvieron como origen las Mercedes, otorgadas por el virreinato y son :

- Encomienda.- Consistía en otorgar a los conquistadores gran número de indígenas con el pretexto de evangelizar y que trabajaran las tierras;
- La Minería.- La explotación de los recursos naturales, a un costo menor, mismo que lo conseguía con el pretexto de evangelización.

12.- ZAVALA, SILVIO. " Las Instituciones Jurídicas de la Conquista de América" 2da Edición. Ed. Porrúa S.A. México 1971. pags- 213 al 215.

Agricultura.- Como se indico antes, erã restringida a sólo algunas personas, las que tenían dinero y eran propietarios de latifundios y haciendas;

La Ganadería.- Estaba restringida a determinados españoles, con pretexto de importar y exportar la carene y las pieles finas;

La Industria.- Que consistía una parte en la extracción de recursos naturales y otra de la agricultura (el cacao y la vainilla).

En la conquista de las Indias Occidentales, como es sabido la mayoría de empresa española erã financiada por particualres y los ejercitos se formarõn por militares de carrera, aventureros, presidiarios, entre otras personas. Para poder realizar dicho acuerdo, entre el Monarca y los particulares, se empleó el contrato CAPITULACION O ASIENTO; el cual por su naturaleza, se asemeja a las Cartas de Población de la Edad Media, en la que se fijaban los derechos que se reservabã la corona en territorios descubiertos y las Mercedes que recibían los particualres en la empresa, llegó a conceder la corona en dichas capitulaciones privilegios extraordinarios que afectaron a la organización politica- social y económica del nuevo territorio.

Generalemente el jefe de la expedición descubridora, recibía el título adelantado, vitalicio y hereditario, quien tenía la facultad para repartir a sus hombres, las tierras, solares y a los indios, y permiso para poder construir fortalezas y gozar vitaliciadamente y poder hereder estas tierras, y tener el privilegio de Mercadero señorial, y como recibir grandes extensiones de tierras en el área descubierta como premio a su hazaña. Un ejemplo de las capitulaciones fue celebrado por Francisco de Montejo en 1526, para la conquista de Yucatán;

" El rey, quanto vos Francisco de Montejo,... queria, descubrir, conquistar y poblar las Islas de Yucatán y Cocomel a vuestra costa y misión, sin que nin

gún tiempo seamos obligados a pagar ni satisfacer los gastos que en ellos hicierdes más de lo que ésta (capitulación) vos será otorgado,... Yo mandé tomar con vos el asiento y capitulaciones siguientes.

Primeramente voy doy licencia y facultad para que podais conquistar y poblar las dichas islas de Yucatán y Cocumel, con tanto que seais obligado a llevar y lleveis a nuestro reino,... las personas que no están prohibidas,... para hacer población e hacer en dichas islas dos pueblos o más,... en dicha población llevais a lo menos cien hombres y hagais dos fortalezas y todo a vuestra costa y misión,... otro si hago merced de diez leguas en cuadra de lo que así descubrieres, para que tengais tierra que granjear y labrar,... otro si que a los pobladores y conquistadores se les de vencidades y dos caballerías de tierra de solar y que cumpla la dicha voluntad en cuatro años que estén y vivan en dichas tierras y aquellos cumplidos los puedan vender y hacer de ellos como cosa suya,... ". 13

Las Leyes de Población.- El objeto fundamental de los descubrimientos y conquistas era de poblar y consolidar el dominio de la Corona en territorios nuevos, los reyes se apresuraron a estimar el arraigo de los expedicionistas ofreciéndoles premios y recompensas, estando la figura de REPARTO DE TIERRA; a los nuevos pobladores en forma determinada por la Real Cédula de Fernando V, expedida en Valladolid el 18 de junio y el 9 de agosto de 1531, durante el proceso de colonización se aporta la misma; el gobernador, capitanes, audiencias y Virreyes, repartieron con la aprobación del monarca, las caballerías de tierras para cultivo, estancia para ganado, etc, quien se asentaron en las villas recién fundadas.

" Porque nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y poblar las tierras

de Indias y puedan vivir con la comunidad y conveniencia que deseamos;

En nuestra voluntad que puedan repartir y repartan casas, solares, tierras de caballerías y peonías a todos los que fueren a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares que el gobernador de las nuevas poblaciones les fueren señalado haciendo distinción nuestro escuderos, peones y los que fueren en menor grado y merecimiento y los aumente y mejoren, atento a la calidad de sus servicios para que cuiden de la labranza y crianza, ... cuando existiera duda en la medida declaró que una peonia; es un solar de cincuenta pies de ancho por ciento de largo, cien de fanegas de tierra de labor, de trigo o cebada, diez de maíz, dos de tierra de huerto, ocho para plantar árboles de sacada, tierra de pasto para diez puercas de vientre, veinte vacas, cinco yeguas cien ovejas y veinte cabras. Una caballería ; es un solar de cien pies de ancho por docientos de largo y todo lo demás, como cinco pionías, ... ". 14

Las Mercedes de Tierra.- Tuvo lugar con el propósito de recompensar a los particulares que habían hecho posible la conquista, la merced de tierra, para cultivar se distinguía en peonías y caballerías.

Todos los combatientes del agrupamiento de caballería y la infantería, tenían derecho a dos caballerías para cultivo, las que hicieron valer sus descendientes de los conquistadores.

Fue una medida para consolidar la propiedad en la época Colonial, abundando más al tema son;

1.- LA MERCED.- Una disposición, real; concedía tierra y otros bienes a los españoles en recompensa a sus servicios prestados para la conquista; se concedía conforme a las medidas establecidas , el 18 de junio y 19 de -

14.- " Recopilaciónes de las Leyes de las Indias, Ley I. Título 12, Libro IV" Recopilaciones de las Indias. 12 de julio de 1550. Madrid, España.

agosto de 1513, de acuerdo con los trámites y requisitos siguientes;

- 1.- Los primeros repartos de tierra eran hechos por los capitanes a sus soldados de conformidad con el virrey;
 - 2.- La facultad posteriormente pasó a los virreyes, presidentes de las audiencias y confirmados por el virrey.
 - 3.- El beneficio tenía que tomar posesión en un plazo de tres meses, con la obligación de edificar, sembrar y plantar, así como otorgar garantía para su cumplimiento.
- II.- LA CABALLERIA.- Era una modalidad del reparto de tierra que se utilizaba para otorgar a los soldados de caballería, una medida agraria que se denominaba "CABALLERIA", la que era igual a 609408 varas. Una Vara -- igual a 80 centímetros.
- III.- LA PEONIA.- Una medida agraria de tierra, que se daba a los soldados de infantería. "PEONIA", equivale a una quinta parte de la Caballería.
- IV.- LA SUERTE.- Era un solar para la labranza que se daba a cada uno de los colonos de la tierra, formaba parte de las capitulaciones o una simple Merced, la que era igual a 10.69-88 hectareas.
- V.- LA CONFIRMACION.- Fue una institución por la cual la ley legitima en forma definitiva, la propiedad de la tierra a favor de una persona física o moral que carecía de título de acuerdo con los siguientes requisitos:
- i. Cuando una persona posea mayor terreno del cual amparaba su documento por un término mayor de diez años, la adquiría mediante un pago equitativo, y la presencia de dos testigos y sin perjudicar la naturaleza;
 - " los que hubieran introducido o usurpado más de lo que les pertenece, sean admitidos en cuando al exceso o moderadas composición y se les despachen nuestros títulos ". 15

11 ... LIBROS XVII. XIX. XX. Título 12, libro IV, Recopilaciones, ... Pags 43 al 44. Recopilaciones de las Indias. 12 de julio 1530 y 6 de agosto 1550. Madrid. España

VI.- **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**- Estaba sancionada en la Ley XIV, Título XII, Libro IV, de las Recopilaciones de las Indias, en las que se ordenaba que se respetarían las tierras de aquellos que las venían poseyendo con justa prescripción. Para que opere dicho fenómeno, se requiere de 10 a 40 años, según fuera de buena o mala fe.

VII.- Existían otros medios para adquirir la propiedad en forma legal, a medida que avanzaba la colonización entre los habitantes Americanos, se utilizó la forma legal de la compra-venta, donación, sucesión hereditaria y los remates los más frecuentes;

1.- **El Ejido.**- Extensiones de terrenos ubicados a la salida del pueblo - que servían para que éste creciera a sus costas, como campo de reserva de los vecinos y como paso para conducir el ganado a la deseha.

2.- **Fundo Legal.**- Estaba formado o delimitado por 600 varas a los cuatro vientos a partir de la iglesia, destinado para edificar los hogares de los indios, por su origen también enajenables, pues se otorgaba a la entidad del pueblo y no a persona particular designada.

3.- **Tierras de Común Repartimiento.**- El régimen español respecto en la mayoría de los casos, de las tierras de los indígenas tenía razón en su residencia y así lo acordó en la cedula del 19 de febrero de 1560. Después se siguió con el reparto de tierra a los indígenas para que la labraran - en conjunto como era costumbre (indígena).

4.- **Propios.**- Se dotaba a los pueblos de terrenos destinados a cubrir los gastos públicos que eran propios del Ayuntamiento y administrados por éste

VIII.- **REALENGOS.**- Son terrenos que no han salido de los dominios de la Corona Española, por no haber sido destinados a un servicio público ni a individuo o corporación a título oneroso o gratuito, equivale a los VAHUATLALI; en el periodo precolonial y a los baldíos en la época de Independencia.

dencia.

IX.- PROPIEDAD DEL CLERO.- Para que pudiera desempeñar su obra misionera se dotó a las diversas ordenes religiosas de propiedades rústicas que servirían de escuela de trabajo, artesanal y civilización que se utilizó en la Colonia, naturalmente dicha propiedad se acrecentó y desvinculado de sus fines primordiales y posteriormente constituyeron los bienes llamados " - MANOS MUERTAS"; por el incremento motivado en los ingresos de; diezmos, - obvenciones parroquiales, limosnas, mandas, donaciones, intestados, capellanías y obras pías.

" La propiedad eclesiástica gozaba de varias exenciones. No pagaba impuestos y como iglesia aumentaba el número de sus bienes raíces, cada uno de los nuevos adquiridos por ella, significaban una pérdida, porque dejaba de percibir las contribuciones relativas.

En todo el reino de España en sus colonias empezó a notarse el desequilibrio económico producido por este estado de las cosas y con el objeto de atacar a tiempo el peligro que significa, el gobierno se vió obligado a enderezar los primeros los primeros ataques en contra de la Amortización Eclesiástica y de los bienes del clero. En el año de 1737, España celebró un concordato con la Santa Sede, por medio del cual los bienes eclesiásticos perdieron las exenciones que gozaban y quedaron sujetos al pago del impuesto, como las propiedades civiles ".16

En dicho período como en los anteriores se ve el dominio del bien -- inmueble en esta ocasión por el clero, el cual por disposiciones de los - reyes católicos, tenía derecho a un diezmo de todo lo descubierto en tierras nuevas, por esta razón, es cuando toma posesión la iglesia, por me-

16.-MENDIETA Y NUÑEZ, LUCIO. Idem. pags 60 al 62.

dio de sus agrupaciones, otro factor de dicha riqueza fue , la que dejaban - los españoles antes de morir de acuerdo a la religión católica para salvar - su alma.

Así como el clero en dicha época se daba el lujo de fungir como banco, - mismo que prestaba a los particulares dinero con intereses, previa garantía otorgada (bienes muebles e inmuebles), o su fiador.

LA EPOCA DE INDEPENDENCIA

Como en la anterior época, las instituciones jurídicas se limitaron a destacar la regularización de las tierras y de las actividades agrarias hasta 1917, con la Constitución Política Mexicana; en donde el Estado ejerce el dominio de las tierras y aguas, se reconoce la capacidad de la comunidad indígena al tener tierras suficientes para satisfacer sus necesidades y mantener sus derechos, como dice ABAD Y QUEIPO: " Por 450000 españoles, existían 1350000 indios y 270000 de casta. La estructura era injusta, lo que propició conflictos y manifestaciones del grueso de la población - que se acogió y simpatizó con el movimiento de la Revolución Mexicana ".

Con la desigualdad social, económica y política, cuya expresión más severa se manifestó con la concentración de las propiedades inmobiliarias en pocas manos y el régimen que se sometía el peón, con los salarios de miseria y cárceles particulares " TLAPIQUERAS ", " TIENDAS DE RAYA, " AGENCIAS PERMANENTES DE ROBO", ' Factoraje de esclavos ", que tenía cada una de las haciendas.

Los agentes que originaron la guerra, fueron numerosos y comprenden los aspectos internos y externos , y son ;

A.- Causas Internas.- Todos los aspectos de la vida colonial, que provocó el descontento de las diversos sectores de la población, ya que en España a fines del siglo XVIII, se seguía la política de carlos III, para reanimar la política económica del país, aumentando la producción en la minería, activo el comercio, incrementó la agricultura y la pequeña industria, pero en el fondo de la sociedad existía un profundo malestar por las causas sociales y motivó a que creciera el odio entre ellos, la población de la Nueva España - llegó a tener 6 millones de habitantes, mismos que estaban divididos en cuatro castas (indios, mestizos, criollos y peninsulares).

- Los Indios.- Eran despreciados y explotados por las otras castas sociales y estaban separados de los demás, por su idioma y su grado de civilización, sin embargo al ver el rey dicha situación, dictó algunas mejoras por conducto de las cédulas reales, en el cual exentaba del pago del impuesto anual mismo que le correspondía a todo vasallo del rey.

- Los Mestizos y las Castas.- Eran el producto del español con los indios, mismo que tenía una condición muy especial, ya que ellos eran demigrados por el blanco, el que se sentía superior.

- Criollo.- Estos eran los descendientes de los españoles, nacidos en la Nueva España y formaban el sector más importante de la colonia, creando una enemistad con los peninsulares, ya que ellos ocupaban algunos lugares del sector público, por la cuestión de que sus antecesores fueron los conquistadores del Nuevo Mundo.

- Peninsulares.- Eran los españoles nacidos en Europa y solo venían a la Nueva España a enriquecerse, ya que habían aportado el capital para dicha empresa, llegando a formar el sector privilegiado y constituía una minoría, ya que eran dueños de la fuerza de producción y ocupaban los puestos principales de la administración pública, en el ejercicio y el clero.

A España no le convenía la prosperidad del Nuevo Mundo, esto motivó el descontento de los criollos, ya que veían que saía más de un diezmo de los veinte millones de pesos, que producían hacia la corona, sin dejar provecho alguno para la colonia, creando un monopolio por España, al prohibir el cultivo y fabricación de algunos artículos, con el pretexto de favorecer el comercio, mismo que disgustó a la clase criolla, también la distribución de la propiedad era desastrosa, ya que el latifundio estaba en poder de algunos peninsulares, mientras el pueblo carecía de una parcela para cultivarla y su vida era más miserable, aunque algunos indios o nativos del lugar tenían a título de dueños la tierra, se les prohibía trabajarlas ya que el permiso lo daba el virrey.

B.- Las Causas Externas.- Eran hechos históricos que tuvieron su origen en el desarrollo y actuación fuera de los límites geográficos de la Nueva España, con la intervención e influencia directa e indirecta de la Revolución francesa, Industrial, el manifiesto de los Enciclopedistas, intervención armada de los estados Unidos (trece colonias), las diversas invaciones que sufre España y la idea de los Filósofos, que sostuvieron los principios de : "LIBERTAD, IGUALDAD Y DIVISION DE PODERES".

Por lo que toca a la distribución de la propiedad española y la decadencia del usufructo de los indios o nativos, en donde JOSE ABAD Y QUEIPO; lleva a cabo un estudio de la situación social-económica de la Nueva España.

"Las tierras mal divididas, desde el principio se acumulan en pocas manos - tomando la propiedad de un particular (que debía ser propiedad del pueblo entero), en cierta forma individual, opuesto en gran parte a la división, y que por tanto siempre ha exigido y exige en el dueño facultades cuantiosas.

Ellas cayeron los conquistadores y sus descendientes, en los empleados y comerciantes, que las cultivaban por sí, con los brazos de los indígenas y

los esclavos del África ". 17

" El barón de Humboldt, en su ensayo político sobre la Nueva España, afirma que todos los vicios del gobierno feudal de Europa, pesarán a América...donde el ilustre prelado Abad, predijo los movimientos armados de 1810 y propuso a la corona lo siguiente;

- 1.- La abolición de la nota infamia a los indios y las castas;
- 2.- Supresión de los tributos a ellos (indios);
- 3.- Los naturales;
- 4.- Dotación de tierras reallegas a las poblaciones indfyenas y castas;
- 5.- Expedición de una ley agraria, semejante a la de Asturias y Galicia;
- 6.- Libre permiso a los españoles para asociarse en los pueblos indígenas"18

Se puede afirmar que los grandes acontecimientos de México, van ligados a un deseo de justicia agraria, la guerra de Independencia en la cual participaron la mayoría del pueblo, por acabar con la injusticia y opresión española (criolla o peninsular), En uno de sus decretos de Miguel Hidalgo; Abolío la esclavitud (19 de octubre de 1810), y ordenaba la devolución de las tierras a los indios que habían sido despojados de ellas (5 de diciembre de 1810).

Con las grandes reformas sociales de José María Morelos y Pavón, se ocupa del problema de la tierra y establece el principio fundamental de la Reforma Agraria; " Vale más poca tierras de quien la pueda trabajar personalmente, - que muchas tierras en manos de una sola persona". El siervo de la nación destaca el postula siguiente: " Que como buena ley, es superior a todos los - hombres las que dicte nuestro congreso; debe ser tales, que obliguen a constancia y patriotismo, moderar la opulencia y la indigencia y de tal suerte -

17.- ABAD Y QUEIPO, MANUEL : Estudios". Biblioteca Enciclopedia Popular. Ed Porrúa S.A.México 1975 pag-16.

18.- Ibid.

se aumente el jornal del pobre, que mejore sus costumbres y aleje la ignorancia, la rapiña y el hurto ". 19

El 17 de noviembre de 1810, se escribe en la historia, la Orden de Aguacatillo, donde se prohíbe la esclavitud, las diferencias sociales entre los indios, mulatos y castas; que en lo sucesivo se llamarán " Americanos ", y se condena la restitución de la tierra a las comunidades indígenas, suprime los cajas de las comunidades. La Revolución Agraria en su decreto del 5 de diciembre de 1810, en Guadalajara donde se señala que será entregada a los naturales, para su cultivo, además los libera del pago de los impuestos a los indios.

Se instala en Chilpancingo, Guerrero, el primer Congreso Mexicano, el 19 de septiembre de 1813, donde se afirma la soberanía del pueblo mexicano, el 16 de noviembre del mismo año, en el documento famosos " Las medidas políticas que deben de tomar los jefes de los ejércitos americanos, para lograr sus fines por un medio llano y seguro, portula el reparto de la riqueza, procurando que nadie se enriquezca y todos sean socorridos ".

En la Constitución de Apatzingan, del 22 de octubre de 1819, se encuentra el antecedente del decreto del párrafo segundo del Artículo 27 constitucional vigente, en su manual 35 se establece; " Ninguno debe ser privado de la menor porción de la propiedad que posee, sino cuando lo exija la pública necesidad, pero en este caso tiene derecho a una justa compensación ". 20

Así como toca los principios más importantes que es la soberanía, como un derecho que tiene el pueblo para elegir a sus gobernantes.

* Reafirma la soberanía del Estado sobre el territorio, misma que emana del pueblo, la extinción del latifundio y la creación de la pequeña propiedad, -

19.- " Derechos del Pueblo Mexicano- México a través de sus Constituciones - XVI, Legislatura de la Cámara de Diputados, 1976, Tomo I. pag-41. Méx.
20.- Ibid, pag. 337.

que beneficie a los individuos libres, distribución equitativa de la riqueza y de la tierra entre los naturales, imponiendo el derecho de propiedad como beneficio social ". 21

La nación mexicana, donde se tienen marcado, la vocación para la libertad derecho y la justicia, comprobada a través de todas las luchas históricas - sostenidas por Morelos, simboliza esta vocación.

Una vez que se consumó la Independencia de México, en 1821, después de on ce años de lucha armada, en la cual se identificaron las ideas e intereses - de lucro personal y una fuente común de bienestar y libertad continua, en - donde se instrumenta el enriquecimiento ilegítimo y la esclavitud, dando la disputa al control y supremacía de la nación.

- 1.- Los españoles peninsulares y el alto clero, pugnaban por la conservación del poder político y económico;
- 2.- Los criollos encabezados por Iturbide, a cuyo sector se sumó el grueso del ejército y la burocracia que pretendía heredar los fueros y privilegios del reynado, del regien al momento de desplazar a los peninsulares.
- 3.- La clase popular , representado, por Hidalgo y Morelos, los que pugnaban por establecer el federalismo y democracia para impulsar el país;

Por lo que el 24 de marzo de 1821, Iturbide dicta como concesion y premio a los soldados de su ejército, que quisieran licenciarse una fanega de tierra y un par de bueyes. El 4 de enero de 1823, el gobierno decretó que la empresa particular que traslade a 200 familias a territorios designados para colonizar , los compensaría con tres hectáreas (15 leguas cuadradas) y un premio menor de nueve haciendas y dos labores; cada colonizador tendría una tierra de labor y sitio para el ganado y su aprovechamiento.

21.- LENUS GARCIA, RAIII. " Derecho Agrario Mexicano". 3ª Edición. Ed. Limso México, 1978.

En lo concerniente a la primera ley, sobre la materia del 18 de agosto de 1824, en el cual se otorga a los estados poder para expedir leyes y reglamentos de colonización, se prohíbe el acaparamiento de baldíos y exige como requisito la colonización de 20 leguas marítimas y 10 en litorales. En su artículo 13, establece la prohibición de que la tierra colonizada pasen a manos muertas. 22

En la Ley General del 16 de febrero de 1854, otorga jurisdicción en materia de baldíos y colonización del ministerio de fomento, colonización e industria, en donde se le exige al colono que adquiriera la propiedad del lote otorgado, el que pagara el precio por residir en él y cultivarlo durante cinco años, dicha dependencia tenía la facultad de nombrar a agentes en Europa para promover la colonización y la selección de colonos, en donde se debía de profesar la religión católica, tener buenas costumbres, ser útiles para la comunidad; dichas extensiones eran de 250 varas por lado y deberían de pagarse en cinco años.

La Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, propone alcanzar dos objetivos en el gobierno de Lerdo de Tejada;

- 1.- Abolir los errores derivados de la amortización de la propiedad que han mantenido el atraso del país, e impedir el desarrollo del arte e industria;
- 2.- Eliminar los obstáculos del sistema tributario y unificar con apego a la ley y la ciencia. Dicha ley, prohíbe que las corporaciones eclesiásticas y civiles, cualquiera que sea su denominación social, tendrá capacidad para adquirir la propiedad o administrarla por sí, con excepción a las indispensables de la anterior ley, se destacan los principios;

A.- Las fincas rústicas y urbanas serán de dominio del campesinado;

22.-W. LUIS OROSCO. " Todas las órdenes y decretos se pueden consultar en las obras de legislación y Jurisdicción sobre terrenos baldíos en México".-- 1895. FRANCISCO DE LA MAZA. " Cod. Colonización y Terrenos baldíos de la república Mexicana en los años 1451 a 1892. Mexico, 1892. pag; 188 a 192

B.- Las fincas rústicas y urbanas de dominio de las corporaciones civiles o eclesiásticas, son de duración perpetuas, se adjudican en propiedad los que tienen en arrendamiento, calculando el 6 % anual, se exceptúan la enajenación de los inmuebles indispensables para llevar a cabo su función principal.

La adjudicación y remate de fincas rústicas, deberá de hacerse dentro de los tres meses siguientes y contados desde su publicación en cada cabecera - del partido, dicha adjudicación no estaba al alcance de la clase popular, por lo que en la mayoría de los casos, el denunciante era rico y tendría derecho a una octava parte del precio de la finca o bien algún inmueble que se tratare, así como la citada ley dismuniye las propiedades del clero, pero en contraste propicia el aumento a las grandes haciendas y latifundios laicos.

La Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, expedida por el licenciado Benito Juárez; donde el clero se ve afectado por dicha disposición, - en la cual se establece una separación absoluta e independiente entre los negocios del estado y el clero; también su suprime las órdenes religiosas y la creación de nuevos conventos, congregaciones y Hermandades religiosas, mostrando su enojo el clero, por medio del financiamiento de la guerra de tres años en contra del Presidente Juárez.

En San Luis Potosí, se expide la " Ley de Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos ", con fundamento en la fracción XXIV del Artículo 72 Constitucional; de fecha 5 de febrero de 1857, donde expide, que todos aquellos - bienes inmuebles que no se han destinados por las autoridades para los servicios públicos, ni cedidos a particulares o corporaciones, se autoriza a todos los habitantes para que los denuncie y los adquieran una superficie de - 2500 hectáreas, previo pago del mismo.

Dichos habitantes de baldíos tienen la obligación de tener un habitante - por cada 200 hectáreas y si en cuatro meses no la ocupan perderán el derecho

y su dinero, por lo que hace a las denuncias deberían de presentarse ante el juez del distrito de la jurisdicción en que se encuentre el bien, mismo que el juez ordenará el apeo y deslinde y se levantará un plano correspondiente; cuando se presenta un tercero se llevará un juicio sumario el que culminará en una sentencia.

Aunque no se logró la idea principal de la ley, era el promover la colonización de las áreas despobladas, fomentar el fraccionamiento de la propiedad en base a los terrenos baldíos y aumentar la producción agrícola, por lo que la mayoría de la gente, es decir más de un 50% no contaba con el recurso monetario para dicha adquisición y mucho menos conocía la ubicación del predio en venta.

" Esta ley vino a poner término a la anarquía de la legislación sobre los baldíos, pues como la ley de colonización, del 18 de agosto de 1824, donde facultaba a los estados para disponer de sus baldíos, muchos de ellos dictaron leyes y decretos sobre el particular y procedieron a anajarlos en una forma ruínosa para los intereses referentes a tierras baldías quedaron exclusivamente dentro de la competencia federal.

Las leyes sobre los terrenos baldíos, se tiene relación estrecha con la que se refiere a la colonización; una y otra tienen un mismo fin, aumentar las fuentes sociales de la república, atrayendo elementos extranjeros de buena conducta y procurar una equitativa distribución del baldío por los particulares en general ". 23

Se concluye que en dicho período, se trato de poblar por todos los medios las zonas deshabitadas, por mexicanos o extranjeros, mismo que solo se logró una mínima parte, ya que la compro la gente adinerada (hacendados y lati -

Por otra parte y por tener autonomía en sus Estados, los gobernantes propiciaron más el acaparamiento de las tierras entre sus concoidos oricas personas del lugar. En lo que toca a los extranjeros a los que les permitían adquirir terrenos en las citadas zonas, muchos de ellos, no eran aceptados por su mala reputación que renían en su país, ya que uno de los requisitos era; que deberían ser productivos para la zona donde compro su terreno, todo con las limitaciones establecidas en el ordenamiento supremo (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) .

LA REVOLUCION MEXICANA

Durante dicho periodo se denota la concentración de la propiedad, debido a la falta de legislatura agraria, ya que con la intervención de los precursores de la Independencia, la que motivo que se dictaran leyes antes de 1876, con la subasta de los lotes baldíos, mismos que eran comprados por el mejor postor, dando lugar a los grandes latifundios y el control de los terrenos del clero.

En el periodo de Porfirio Díaz, México vive una opresión más de esclavitud en el cual todos los sectores sufren por los efectos de la política de inversión, a los hacendados y ricos se favorecieron a la aristocracia territorial en dicho lapso, reciben fuertes apoyos las colonias extranjeras (llamadas compañías deslindadoras), donde José Lorenzo Cossío, se apoya con la Secretaría de Fomento, a fines de 1906, en el cual se suprime a las compañías deslindadoras, ya que estas deslindaron 62'840,706 hectáreas, de las que les correspondía a la compañía 20'946 hectáreas, en caso de que las tierras no fueran adquiridas, tenía la compañía el derecho de hacerlo para juzgas esto dice el Ingeniero Pastor Rowaix; " fue monstruoso y antipatriota la política de Porfirio Díaz, basta recordar :

" Baja California, cuya superficie es de 14'400,000 hectáreas, se concedió a cinco compañías extranjeras el derecho de propiedad de 10'500,000 hectáreas extensión mayor que el estado de Oaxaca; la compañía Muller, adquirió por diversos medios 11'700,000 hectáreas; Quintana Roo, pasó a ser del Banco de Londres, la propiedad de otro latifundio era de 700'000 hectáreas en Chihuahua. Patricio e Ignacio del Campo, deslindaron terrenos con una área de 5'400 hectáreas, donde recibieron una compensación de 1'800,000 hectáreas. En el boletín estadístico de la Secretaría de Fomento; las nefastas compañías deslindadoras el lapsó del tiempo en el periodo de 1881 a 1889. 32'248 373 hectáreas donde vendió el gobierno local y federal, nuevos latifundios, quedando en su poder 11' millones de hectáreas, mismas que eran tierras muy pobres y no útiles ". 24

Lo que motivo, que dicha inversión aumentará el capital del extranjero, el comercio y minería, por tal motivo, el Secretario de Hacienda reduce los gastos e implementa un sistema fiscal, que termina con el impuesto del tráfico interno, renegocia la deuda interna, la inversión extranjera para la construcción del ferrocarril y nuevas industrias. Construyeron más de 20,000 kilómetros de vías férreas, aumenta la explotación de los recursos naturales, se extiende el telégrafo, pero el campo no tiene apoyo y la explotación se hace con las mínimas técnicas rudimentarias y no se actualiza proceso.

La situación del campesino y la clase obrera es igual o peor que en la época anterior, jornadas extenuantes, bajos salarios y multas por el deterioro de la maquinaria, inseguridad y falta de salud, lo que da algunos conflictos entre los obreros y los patrones; como ejemplo: Cananea, Sonora. Río Bravo, Veracruz, Tabasco, Durango, Sinaloa, Puebla. Surgén diversos brotes de rebe-

24.- " Génesis de los Artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917" Puebla, Puebla, 1945. pag 22 al 26

lión en contra del sistema de servidumbre y opresión que impera, los que son reprimidos por el gobierno.

El Partido Nacional Democrático, encabezado por Madero, representó los intereses de su partido y de otras gentes, las que están en contra del gobierno de Porfirio Díaz, el 5 de octubre de 1910, se elabora el Plan de San Luis Potosí donde destaca; " NO REELECCION", y en su párrafo segundo, cláusula tercera, dice; " Apunta que numerosos pequeños propietarios, en su mayoría indígenas, con apoyo de la Ley de Baldíos, han sido despojados de sus terrenos - por acuerdo de la Secretaría de Fomento y por los fallos del Tribunal, es justo de justicia, restituir a sus antiguos poseedores los terrenos que fueron despojados en forma arbitraria, se declara sujeta a revisión las disposiciones de las autoridades administrativas y las sentencias de los tribunales en toda la república, que motivaron el despojo, quedando los usurpadores y herederos obligados a devolver los terrenos despojados y pagar una indemnización a las víctimas por daños sufridos,... ". 25

A los ciudadanos se les incita para que se levante en armas en contra del Gobierno de Porfirio Díaz; a las 10:00 horas del día 20 de noviembre de 1910; - " Del conflicto por la tierra han derivado siempre lo más vital y trascendental de la historia de México; es un problema central de nuestra vida comunitaria, que es la esencia de los grandes conmociones del pueblo, desde el despojo de las comunidades indígenas, pasando por el Porfiriato y hasta los principios de la Revolución; por la tierra ha habido paz y guerra. La tenencia de la tierra ha sido factor importante en el desarrollo social y político de México y su encuadramiento jurídico con características distintas en cada época de la vida del país ". 26

25.- TABILA, M. " Cinco Siglos de Legislación Agraria en México ". 2da edición. sin editorial y año.

26.- MULLINA ENRIQUEZ, ANDRES. " Antología " Ed. Porrúa S.A. México 1969. pag-217

El Plan de Texcoco de 1910, en el cual Andrés Molina Enríquez; postulo el fraccionamiento de las grandes propiedades y la entrega de la tierra a los campesinos, la libertad de importar y exportar, los cereales y las bases para regular el trabajo a salario o jornal justo.

Los hijos de Morelos y la gente del ejército insurgente, proclamabá el Plan de Ayala; del 28 de noviembre de 1911, bajo el lema "REFORMA, LIBERTAD JUSTICIA Y LEY", en su cláusula sexta, séptima, octava y novena, donde se resume la tesis sustentada por los revolucionarios del sur; en materia de reindificación agraria, estableció el derecho que tiene el pueblo e individuos que tuvieron y tienen tierras (parcelas), ejidales o comunales con títulos primordialmente para obtener la restitución de los terrenos, montes y aguas, que les hayan sido usurpados por los caciques, hacendados y el grupo de los científicos.

Para mejorar dicha situación social y económica del pueblo y los mexicanos se instituye la dotación del ejido, fundo legal y campos de cultivo a los núcleos de población campesina, se nacionalizaron los bienes de los hacendados científicos y caciques que en una forma indirecta se opogan al programa de reivindicación social e indemnizaciones que debe corresponder; se aplicará a los huérfanos y viudas que sucumbieron con su familia en dicha lucha armada.

Emiliano Zapata, genuino representante de los campesinos mexicanos, se constituyó un símbolo de lucha, por la reivindicación de los derechos del pueblo indígena en general, el reparto equitativo de las tierras y el logro satisfactorio de la emancipación social, económica, política y cultura de la familia del campo, el cual es uno de los sectores más explotados.

" Teniendo en consideración que el pueblo mexicano acaudillado por el C. Francisco I. Madero, fue a derramar su sangre para reconquistar libertades y reivindicar sus derechos concluidos y los no, para que el hombre se adueñara

del poder, violando los sagrados principios que juró defender bajo el lema " - SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION., ultranjanado así la fé , la causa, la justicia y libertad del pueblo, teniendo en consideración que esos hombre a que nos referimos es Francisco I. Madero, el mismo que inició la principal revolución el que impuso por norma gubernamental su voluntad e influencia al gobierno, - provisional del Presidente de la Republica Lic. Francisco I. Madero Barrera ; cuando con este hecho reiteraba derramamiento de sangre y múltiples desgracias a la patria ". 27

En el largo proceso histórico de la propiedad comunal y la propiedad individual en México, el artículo 27 Constitucional, en donde Ponciano Arriaga, - sustenta la tesis del citado artículo, misma que fue aprobada por el Congreso " La propiedad de la persona no puede ser ocupada sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que debe hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse ".

También establece que la propiedad del suelo, subsuelo y del agua corresponden únicamente a la nación, la que tiene facultades para transmitir el dominio a los particulares e imponer las modalidades a la propiedad privada que dicte el interés público, En materia laboral el artículo 123 Constitucional; establece el principio del "Derecho de huelga, jornadas máximas de trabajo, el salario mínimo y la obligación de los patrones en materia de higiene, vivienda y escuela para los trabajadores."

Dando la pauta a los principios de la " Ley Federal del Trabajo ", en el - cual se contempla los principios rectores de los derechos de los trabajadores.

Así da principio a la " Ley Federal Agraria", la que establece que para poder usar, disfrutar y disponer de la propiedad con las modalidades que dicten

27.- Ibid.

los estados, en lo referente a la propiedad social, sólo podrá ser vía expropiación, para cualquier otro cambio del tipo de uso del suelo.

La personalidad jurídica que tienen los órganos supremos del ejido, la que estará representada por el comisariado ejidal en todos los asuntos del agro, entre otras cosas, todos los asuntos jurídicos, etc.

Dicho principio que rigió y rige en la actualidad, sobre las citadas leyes las encontramos en algunos enunciados de la Constitución de 1856, donde se toma como base de dichos principios las Constituciones de Cadiz y de los estados Unidos (las trece colonas).

EN LA EPOCA ACTUAL HASTA EL AÑO DE 1993.

El problema económico, político y social de la Ciudad de México, en lo concerniente al incremento poblacional de este siglo y el parque habitacional, ha crecido con casi medio millón de viviendas, número insuficiente para atender la demanda y cubrir el déficit. En los años 40 a los 90, creció un millón setecientos mil habitantes, con una tasa media de 3.13, - en los últimos cincuenta años.

El territorio urbano se ha expandido irregularmente motivado por los diversos asentamientos humanos, en terrenos aledaños a las principales vías de comunicación, en zonas diversas como son: agrícolas, forestales, las ubicadas en barrancas y laderas sujetas a deslaves, ecológicas, propicias a inundaciones todos carentes de los servicios públicos (drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, vialidades, centros de salud, transporte urbano, etc.), por lo que toca al ámbito socioeconómico, el proceso se basa en el capital y el lucro

sin límite de los dueños y poseedores clandestinos de los terrenos.

El crecimiento industrial y de consumo, originan que los pobladores del campo emigrén a las grandes ciudades y al urbanismo de las grandes metrópolis al empobrecimiento de la gente del campo, ante dicha demanda de equiparamiento y servicios, se ha privatizado el espacio público, los intereses de la metrópolis y el gran capital, motivado por la expulsión de familias con escasos recursos económicos para pagar los bienes y servicios indispensables.

La irregularidad de los asentamientos humanos surgen al margen del régimen de planeación. La conformación a partir de la tenencia irregular del suelo - por enajenaciones a terceros, donde sólo se tiene la posesión y no la propiedad, fraccionamientos clandestinos en zonas reducidas y sin servicios dependiendo de las siguientes condiciones;

- 1.- Los propietarios de tierras urbanas de la periferia que poseen los recursos económicos, la capacidad empresarial para llevar a cabo la urbanización y cumplir con la ley de fraccionamiento, así como a la demanda habitacional;
- 2.- El potencial habitacional de las áreas, con ingresos altos para que cubran la demanda habitacional del fraccionador;
- 3.- El estado, a través de sus dependencias gubernamentales, podrá aplicar - las normas y sanciones a quienes no las cumplan por fraccionar su terreno.

La falta de títulos de propiedad debidamente legalizadas e inscritas en el Registro Público de la propiedad y el Comercio del Distrito Federal, lo que impediría la enajenación formal (de acuerdo a la norma jurídica), motivando la irregularidad de la tenencia de la tierra.

Al formarse las colonias, las cuales comienzan a experimentar el crecimiento de los años treinta, como respuesta estatal ante este hecho el estado comienza a expropiar los predios invadidos para regularizarlos a sus poseedores, previa indemnización que se haga al propietario afectado.

Durante el Gobierno de Lázaro Cárdenas; se creó la oficina denominada COOPERATIVA: cuyas funciones eran:

- 1.- Organizar y fomentar la creación de nuevas colonias dentro de los contornos de la ciudad de México y proporcionar los servicios públicos pertinentes;
- 2.- Registrar a las asociaciones de colonos y mejorar la colonia;
- 3.- Aportar los proyectos y presupuestos para que se iniciara las colonias de la Ciudad de México;
- 4.- Intervenir como oficina reguladora de los contratos de compra-venta y la expedición de títulos de propiedad, respecto a los terrenos del Distrito Federal y en diversas zonas expropiadas.

En el Gobierno de Javier Rojo Gómez (1941), el mecanismo jurídico, da la legitimidad a las colonias, sin dudar de los derechos del propietario del suelo, creando un reglamento de asociación por mejoras de la colonia (D.O.F. Del 28 de marzo de 1941), donde no tenía la modalidad para definir sobre la propiedad de la tierra. En dicho año se crea la Oficina de Colonias; que se agrega la orientación para la regularización de la tierra. A fines del mismo año se crea la Dirección General de Gobernación.

En 1970, se creó la Dirección General de Promoción de la Habitación, cuyas funciones son;

- 1.- Colaboración con las dependencias públicas y privadas con particulares para resolver sus problemas;
- 2.- Fomentar la regularización del patrimonio familiar;
- 3.- Fomentar los programas de construcción de unidades habitacionales ante de dependencias gubernamentales y organismos del sector público y privado;
- 4.- Administrar las unidades habitacionales a cargo del Distrito Federal;
- 5.- Tramitar los asuntos de las colonias del Distrito Federal y el acomodo de las personas (poseedores), de sus terrenos, títulos y todos los actos que de

pendían de dicha oficina.

En junio 1971, se crea la Subdirección de Colonias; dentro de la citada dirección; se reforma la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, el 30 de diciembre de 1972, da nacimiento a la Procuraduría de las Colonias Populares, cuyas funciones son:

- Promover la colaboración de los habitantes, regularización y rehabilitación de las colonias y zonas populares;
- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados a habitaciones populares;
- Asesoramiento de los habitantes de colonias y zonas urbanas para resolver los problemas .

A mediados de 1972, se crea un fideicomiso para integrar el desarrollo urbano de la ciudad de México, para los asentamientos humanos no controlados e irregulares denominándose " FIDEURBE", el Banco Nacional de Obras y Servicios S.A., fungió como institución fiduciaria.

Posteriormente, en base a la ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, promulgado el 7 de enero de 1976, donde surge la necesidad de coordinar y unificar los programas entre la federación y las autoridades del Departamento del Distrito Federal, con la finalidad de evitar la duplicidad de funciones.

Así el 28 de junio de 1977, por acuerdo presidencial se crea la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Federal " CODEUR ", Organismo técnico descentralizado dependiente del Departamento del Distrito Federal, en donde se concentran las atribuciones de la Dirección General de Habitaciones Populares, de la Procuraduría Popular y FIDEURBE .

Para los efectos de la ejecución de los programas y metas de CODEUR; se creó a principios de 1978, la Dirección del Área de Recursos Territoriales,

" DART", en octubre del mismo año, por acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, se estableció que tanto la Dirección del Área de Recursos Territoriales, así como la Dirección General del Registro de la Propiedad son las dependencias directamente responsables de la puesta en marcha del programa de regularización de la tenencia de la tierra.

A mediados del mes de enero de 1991, la que fuera DART; se convierte en la Dirección General de Regularización Territorial " DGRT", adquiere en forma - única las atribuciones y facultades que en materia se presente, bajo la jurisdicción y responsabilidad de la Secretaría General de Gobierno.

C A P I T U L O I I

**ORIGEN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES
EN EL DISTRITO FEDERAL.**

EL ORIGEN

El inicio de todo asentamiento humano, llámese irregular o regular, de acuerdo a la política jurídica de cada estado, la encontramos desde los inicios de la humanidad con la conjugación de otros elementos importantes como son; el principal (ser humano), la vivienda, urbanismo, los aspectos sociales, jurídicos y económicos, etc, de los cuales las - adelante se detallarán:

El ser humano es un ente psicosocial por naturaleza, ya que busca agruparse o asociarse con otros seres humanos de idénticas creencias o necesidades. Primeramente el ser humano buscó protección de los fenómenos naturales, en refugios creados por la misma naturaleza como son; grutas, cuevas, cavernas huecos de árboles, etc. así como de los animales hostiles para ellos, pero - principalmente de otros grupos de seres humanos con mayores ambiciones, que buscaban las cosas mas fáciles, por lo que se ven obligados a delimitar sus territorios.

En lo relativo a las grandes migraciones del Continente Europeo al Nuevo Continente (Americano), por las egnias que se asentaron irregularmente en los lugares mas propicios a sus necesidades primarias y secundarias. En lo que toca a la tribu de los mexicas y su gran imperio Cuhua- Mexica; se inicia con la confederación tripartita de las ciudades (tenochtitlán- Texcoco Tlacopan), con dicha unión y su principal asentamiento humano en el Valle de México, donde tenían pleno dominio político, económico y militar de gran parte de Centro America, durante dicho lapso de esplendor de la tribu mexicana y antes de la conquista española, su asentamiento humano de aquella época es provicional, ya que la mayoría de la población tenía derecho vitalicio usufructuario, hereditario de su parcela o chinampa, ya que el emperador tenía

el único derecho a título de dueño y señor de todas las tierras y seres humanos, en donde existe la experiencia por la creación de medios técnicos de riego y cultivo de las terrazas, ecosistemas artificiales capaces de sustentarse en territorios inhóspitos para grandes volúmenes de población y del complejo sistema gubernamental y social del reino mexicano, como se indicó anteriormente de la evolución del pueblo mexicano.

Con la conquista del Nuevo Mundo por parte de los españoles, los que por su forma de actuar y pensar de la mayoría de los conquistadores, sus actividades eran marítimas, guerreras, etc; al ver en las tierras americanas, el esplendor y riquezas en abundancia, buscaron conquistar más tierras para la corona española, ya que tenían derecho a una parte de las riquezas descubiertas, pero por ordenes del rey, donde debían de fundar villas, las que eran consideradas como centros de operación para las exportaciones que se hacían de la explotación de los recursos naturales extraídos del subsuelo americano

En los primeros años de colonización se produjo grandes movimientos de seres humanos hacia los lugares de mayor interés para el imperio español, donde se concentraban los poderes políticos, económicos, militares y administrativos, distinguiéndose los siguientes: Administrativo y Militar; la Ciudad de México, Guadalajara y Mérida; por lo portuario; Acapulco y Veracruz; minero: Pachuca, Guanajuato, Zacatecas, San Luis Potosí y Taxco, entre otros. Dicho asentamiento regular para España, se estableció en los lugares ya poblados por los mexicanos, para la explotación de los recursos naturales (tierras de alto grado de fertilidad, la minería, ganadería, etc.), así como las zonas portuarias para enviar los productos y riquezas a España, pero el conquistador nunca creó un poblado en zona deshabitado, por miedo a lo futuro.

Al incorporarse el Continente Nuevo, al Europeo en forma de colonia, la periferia económica, en donde se sustituye el sistema por otros occiden-

tal, que va de adentro hacia afuera, la explotación equivalente de los recursos mineros y los monocultivos que motivó a la destitución acelerada del eco sistema americano, en la citada colonia da la pauta a los grandes asentamientos huamnos en los puertos de exportación y de los cambios acelerados en la estructura social del Nuevo Mundo.

En lo relativo a la época de Independencia, la hegemonía comercial, cultural y política que se ejercía en la Ciudad de México, sobre el resto del país fue la clave de la economía la que sufre al estallar el movimiento armado, el que rompe con el poco equilibrio que existía, lo que obliga a numerosos comerciantes y artesanos a emigrar hacia las grandes ciudades, en donde se garantiza su seguridad y el libre comercio, con el esplendor de la guerra y al no existir solución al problema armado, motiva que los españoles emigren a su país de origen, por la supuesta ley de Expulsión. Por otro lado se inician nuevos asentamientos humanos en zonas deshabitadas o con menos conflictos bélicos y sociales.

En todos los movimientos armados que siguieron, fue la misma tónica, los poderosos tratando de proteger sus riquezas y los que no la tenían tratar de conseguirla, al momento que buscaban un pedazo de tierra para asentarse definitivamente en él.

Por otra lado el urbanismo, durante el siglo XX (1900 a 1970), en dicho proceso, México, en sus primeros setenta años del siglo, se manifestaron con cambios notables a partir de 1940, con el volumen y distribución de la población, donde el país, deja de ser rural para convertirse en urbano, con dicho crecimiento extraordinario de 1.7 millones de habitantes de 1949 y de 8.2 millones en 1990, con dicha cifra se ve lo antes citado.

En lo que hace a el área metropolitano en los últimos decenios se ha ob-

servado un crecimiento espontáneo, pero con la carencia de los servicios urbanos necesarios para la población.

Para continuar, definiremos que es Urbanismo.- " El conjunto de conocimientos referentes al estudio de la creación, desarrollo, reformas, mejoras de la población y de la ciudad, en el orden a su mejor adaptación material para la realización de las necesidades colectivas de la vida humana, dichas condiciones son directas al nivel del urbanismo y son :

- 1.- El crecimiento global y la mutua transformación psicológica y física, ya que está fuera del ser humano, de la familia o de su estatus social y entrar a otro nuevo mundo, en el cual buscará empleo de-lo-que-sea ; para sobrevivir en dicho lugar ;
- 2.- La emigración de la gente del campo a las grandes ciudades ;
- 3.- La expansión física de las ciudades " .

La Urbanización.- Es un fenómeno humano dinámico y no estático, de las ciudades que mantienen su autonomía conceptual sin perjuicio de las existencias continuas urbanas rurales y por lo siguiente en la existencia del fenómeno de urbanización de lo rural a rural urbano como alternantiva incorporacional de la emigración a las ciudades.

El urbanismo está relacionado con la migración ; por lo general en lugares menos urbanos a otros más urbanos y de pequeños lugares a otros más grandes. Con la migración se da el conjunto de dificultades en la transición y adaptación ; son mejores cuando las comunidades son diferentes.

Por lo que hace a los factores, en donde son poderes acultos detrás de cada migración a las ciudades en regiones subdesarrolladas del mundo, donde están las presiones existentes de la distribución rural en la cual son incapaces de ganarse la vida en sus pueblos, los emigrantes no ceden precisamente a la atracción rural, son resultados de la superpoblación, la cual fragmenta

ta la tierra en pequeñas propiedades.

La emigración de la población del campo a las ciudades generan las llamadas MANCHAS URBANAS IRREGULARES, CINTURONES DE MISERIA, INVACIONES EN ZONAS DESARROLLO CONTROLADO, RESERVAS TERRITORIALES, ETC. Con un excesivo de requisitos en las reformas del Artículo 27 Constitucional.

Con el desarrollo urbano del país que se caracteriza por las situaciones, de gran costo social, respecto al acceso del suelo urbano a nivel infraestructura, en el cual se da un proceso irregular y desordenado del crecimiento en los centros poblacionales; dicha situación está vinculado con la oferta del suelo el que responde al interés creado y más por la carencia de los recursos en donde destaca el papel del gobierno en la constitución de la reserva ecológica y la regulación de la tenencia de la tierra, la dotación de la infraestructura, el equiparamiento del suelo, el establecimiento de los impuestos y tarifas al fraccionador por parte de la legislación del Estado.

Por lo que hace al nivel interurbano, el padrón territorial del país, presenta dispersiones en las pequeñas localidades rurales y una excesiva concentración en el área metropolitana de la ciudad de México, las cuales determinará los procesos históricos, socioeconómicos, geográficos y principalmente el pre supuesto al gasto público por parte del gobierno Federal y Local.

El suelo como factor determinante del ordenamiento urbano y del bienestar social, donde constituye el elemento principal y vital para el ser urbano y su familia, como un soporte del asentamiento en donde el suelo ocupa y se intenta (animus), el bienestar en la calidad de la vida son determinados por el acceso al mismo donde se instale, así como la región metropolitana y el Valle de México (incluye los municipios conurbanos), en donde se alojan mas de 15 millones de habitantes, por lo que el suelo se convierte en el instrumento para satisfacer la demanda de los asentamientos humanos y del espacio

urbano en las grandes ciudades.

Concepto de ; Las Ciudades Perdidas.- Es uno de los problemas del subdesarrollo el cual se manifiesta con mayor crudeza en las zonas marginadas , en grandes extensiones de terrenos, donde coexisten las comunidades de parias, en las orillas de las grandes ciudades, así como un terreno baldío en donde la gente lo ocupa, es uno de los elementos principales para dar inicio al proceso dentro de una ciudad, mismo que se puede plantear de la siguiente manera o hipótesis : Un terreno habitado puede ser , cualquiera ; un patio de ferrocarril en desuso, un predio en venta sin comprador a la vista y sin vigilancia, callejones insalubres, viejas zonas de sembradío en decadencia, un claro en medio de una manzana, toda superficie de poblar y sea poblado aún en contra de la norma legal.

El primer eslabón de la cadena , es la falta de aprovechamiento urbano de los espacios disponibles en las ciudades, lo que implica una invasión en potencia, un foco de infección, donde fluye la basura y desperdicio en grandes cantidades en áreas que van en deprimimento de la población ya establecida.

La tendencia general de la emigración a las ciudades por diversas causas , entre la que está : la falta de tierra, recursos económicos y apoyo financiero al campo, inclemencia del clima, etc, etc, en el cual la vida se vuelve insostenible para sus habitantes por la escasez de alimentos y trabajo.

Otra de las preocupaciones es la asfixia económica que sufre el lugar de origen, en el que el emigrante carece de la mano calificada para trabajar por su escasa preparación y la abundancia de familia que tienen.

Entre las preocupaciones de las zonas marginadas : es el desempleo, en que el sujeto se ve obligado por su economía, donde la instalación es una vivienda representá más que un lujo, una necesidad, el principio de un paulatino deterioro a las condiciones humanas del recién llegado, junto con su familia, la

que aparece de un día a otro, en cualquier colonia y desde este momento busca n la oportunidad de conseguir un empleo, de este se dar \acute{a} el lujo de alquilar una vivienda en otro sitio, lugar o poblaci3n, o en su defecto permanece en este lugar . En nuestro pa \acute{i} s se present \acute{a} dicho caso en la periferia de la ciudad y zonas aleda \tilde{n} as por estar limitado con zonas ejidales o comunales; en nuestro M \acute{e} xico, recibe el fen3meno el nombre de : " CIUDADES PERDIDAS". Per \acute{u} " PUBELOS JOVENES" 3 " CALLAMPAS". Brasil " FAVELAS. Cuba " VILLAS MISERIA

Las Ciudades Perdidas surgen por un lider natural que conjunta un n \acute{u} mero - de setentay cinco jefes de familia, despues de escoger un terreno que est \acute{a} su jeto a una larga observaci3n para darse cuenta si es utilizable y que sus due \tilde{n} os o la vigilancia no sea continua, un terreno abandonado, etc, (Investigaciones especiales del Instituto Nacional de la Vivienda " Investigaciones de - las Ciudades Perdidas ", pagina 9, M \acute{e} xico 1968).

Segundo Paso.- Agreg \acute{a} el estudio, deber \acute{a} ser de estricto y cuidadoso el co nocimiento sobre la vigilancia policiaca que exista en el terreno, la distancia del n \acute{u} cleo o agrupamiento policiaco, despues se fijar \acute{a} la fecha y hora pa ra invadir (despojo de bien inmueble).

El paso siguiente es conocido.- Primeramente una ma \tilde{n} ana aparece la nueva colonia o vecindad, como se llame ; donde todos los hombres , mujeres y ni \tilde{n} os vienen y van, llevando material de desperdicio industrial o material nuevo - (laminas de asbesto, cart3n, polines, etc.), para construir su choza en don de se instalar \acute{a} n.

Vejando atr \acute{a} s su casita del rancho, vivienda miserable del llano, se acaba r3n aquellos tiempos y estrangulamiento al gasto de la familia, la falta de oportunidad al trabajo y estudio, de aqu \acute{e} la vida del invasor es tanto o m \acute{a} s miserable que antes, con la vista de un espejismo a la ciudad, un ejemplo de dicha ciudad es : " LA MARRANERA "; ubicada en la colonia Magdalena Mexhuca ,

antes de entrar , como a unos diez pasos se encontrabâ una calle pavimentada - como otra cualquiera, en una mañana, un lote baldio de tierra suelta dentro de este visible a unos quince pasos un sendero se ensancha; a la vista esta otro mundo, otro ambiente, otra atmósfera, donde se respira un olor putrefacto.

La Narranera, se ubica en un piso irregular, en el cual existèn diversas - verdas que se multiplican en el lugar vital, donde los perros abundan, niños descalzos y jugando con tierra y agua (lodo), un grifo que abastece a unas - cuarentas familias, hombres intoxicados o ebrios, recargados en la pared de adobe; con las barbas descuidadas y con ropa no de su medida, donde se descubren unas cuatro o cinco antenas de televisión, donde se observa la gente durmiendo, una mujer sofoca su sed con una cerveza, los cuartos de madera estàn juntos a otros de mamposteria y entre ellos otros más, que tienen una pila de ladrillos sueltos a modo de pared,... se percibe un olor acre, es la miseria el sonido de un radio que apaga otros ruidos,... ".

Una ciudad perdida, es un hogar en ocasiones de peones de albañiles, bole- ros, vendedores de articulos superfluos, especialistas de " todo", de trabaja- dores manuales y los eternos busca chambas, etc, etc.

Cinturones de Miseria.- La existencia de gran- des concentraciones de comunidades marginadas las que provienen de afuera del Distrito Federal, hacia el estado de México, los que circundân la capital, -- los hacinamientos humanos en supuestas edificaciones que les sirven para pro- tegerse de las inclemencias del tiempo ; no se trata de ciudades perdidas, - hay ocupación masiva de terrenos agrícolas (por paracaidistas), de supuesto o supuestos fraccionadores, lotes sin servicios publicos, colonias nacidas de la noche a la mañana, a las orillas de carreteras, con un crecimiento urbano anárquico.

En estos lugares sus habitantes procuran tarde o temprano la regularización y legalización de sus tierras poseídas en calidad de dueño, que exigen la urbanización de su colonia y de todos los servicios públicos que son necesarios. En dicho lugar abundan los trabajadores calificados y especializados, donde - sus familias están en constante lucha por mejorar sus estatus social y llegar a un acuerdo con las autoridades correspondientes para la regularización de sus tierras.

Dichos Cinturones de Miseria, en su mayoría de su población es de emigrantes provenientes de lugares rurales fuera del Distrito Federal, que llegan a habitar : barrancas, refugios temporales o movibles que suelen estar fuera de la gran ciudad, motivando a las invasiones (Despojo de tierras inmuebles), - de terrenos particulares , ejidales o comunales, para dicho fin.

Núcleos Paupérrimos.- Con el tiempo se ven absorbidos por los fraccionamientos y colonias dotadas con todos los servicios públicos necesarios.

De los dos anteriores conceptos, los que son sinonimos y reciben por los - medios de difusión, los que los hacen ver y tratar de conscientizar la miserable vida que llevan ; dichos factores provocan que aumente la agresión , frustración o impotencia, el que es un producto de decaimiento o depresión por la falta de interés a la vida.

En algunos de los citados lugares en ocasiones se agrupan delinquentes de diversas clases y categorías, motivando a corromper la población del lugar.

Si se hablará en un lenguaje común; el despojo de Bienes Inmuebles conocido por diversos nombres, según el lugar, destacando ; " Paracaidistas", " Invasores", etc. Mismo que es un producto que tiene como pena una sanción civil penal, administrativo, etc.

Las penas que impone el Órgano judicial, son irrisorias, ya que la legislación del Distrito Federal, no ha contemplado penas privativas y pecunarias que ataquen de lleno el problema de despojo de Bienes Inmuebles.

En lo conserniente al área civil, los medios legales para adquirir la propiedad a título de dueños, van desde Apeo y Deslinde, Otorgamiento y firma - de escrituras, inmatriculación judicial, prescripción adquisitiva, etc. El terminos aproximado del juicio es de tres meses aproximadamente de acuerdo a las cargas de los juzgados y el tramite administrativo del personal del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal.

CONSECUENCIAS Y CONCEPTO DE LOS ASENTAMIENTOS

HUMANOS IRREGULARES.

Se trata de un conglomerado humano en situación sedentaria dentro de un territorio determinado, de reciente aparición, en los años setenta y con las reformas del artículo 27, 75 fracción XXIX, 115 fracción IV, V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en 1976 es cuando el estado Mexicano, se responsabiliza para dictar medidas para ordenar lo conserniente a los asentamientos humanos y establecer provisiones del uso, reserva y destino de las tierras, aguas, bosques a efecto de ejecutar obras públicas y planear, así como regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el fraccionamiento de los grandes latifundios y disponer en los términos de la ley reglamentaria, organizar y explotación, así como la creación de nuevos centros de población controlados agrícolas y la distribución del agua necesaria para fomentar dicha actividad, donde seguridad en el principio de inscripción en el Registro Pú-

blico de la Propiedad Social de todas las tierras y lograr el mejor desarrollo equilibrado de ellas.

La facultad que otorga el Congreso de la Unión, para legislar a título reglamentario en la materia, donde aparece la Ley General de Asentamientos Humanos, con el único efecto de ordenar la normatividad en la materia.

En la ciudad de México, se ha dado tanto fraccionamientos autorizados, como no autorizados, dando el nacimiento del urbanismo moderno y de sus consecuencias sociales y jurídicas.

El asentamiento, crea un mecanismo de opción al suelo, de acuerdo al marco jurídico vigente, regulando y aprovechando por parte de los organismos oficiales, que a futuro representan situaciones irregulares, por la norma que establece la instalación y dotación de los medios y servicios públicos necesarios a la población.

Lo que se refiere a la producción de la vivienda, se puede decir; de un fraccionamiento autorizado, para habitaciones en la gran ciudad, refiriéndose al producto final de una vivienda terminada por la inmobiliaria.

Asentamiento Irregular, en cambio es un acceso al suelo a través de diferentes mecanismos ilegales y de sus habitantes los que producen una vivienda mediante la autorconstrucción y fuera de la norma legal.

Asentamiento Humano.- Es la radicación de un determinado conglomerado demográfico, es un conjunto de sistemas de convivencia en una área físicamente localizada considerada con los mismos elementos materiales y las obras que se integrén ... ".

La designación de legislar en la materia, implica a través del problema - desarrollo anárquico de los conglomerados en todos el territorio nacional y la problemática del éxodo de los campesinos a las grandes ciudades, lo que

origina interrelacion de la ciudad al campo, creando y mejorando las condiciones favorables entre las zonas industriales y las casas de los trabajadores, el transporte, fomento al crecimiento de las ciudades de dimensiones medias.

Asentamiento.- Como la unidad geográfica o física. " Es una unidad geográfica perteneciente, delimitada en un espacio que puede constituirse en uno o más predios o parte del gran predio explotado según se determine la corporación del número de familias que lo integren ".

Asentamiento.- El lugar donde viven los seres humanos, por lo tanto en donde la gente disfruta de los resultados de sus actividades económicas, ejerce su capacidad de elegir sus relaciones sociales, culturales, etc.

Asentamiento Humano.- La adopción clara de la política nacional y de la falta de orientación, planeación de los programas, el rápido crecimiento demográfico de los núcleos sin precedentes de inmigración.

Asentamiento Humano.- En cada país como consecuencia de factores políticos- sociales- económicos y culturales, es peculiar en los objetos en estos aspectos, las necesidades fundamentales del mismo son ; Biológicos, sociales y emocionales, ya que son necesidades básicas para preservar la vida (alimento y la vestimenta), servicios básicos (básicos (agua, energía eléctrica, transporte, educación, salud, etc), otros servicios (seguridad, dignidad, movilidad, acceso a espacios abiertos, etc.)

En todo asentamiento, el factor determinante es la tierra, ya que es un recurso limitado y no es posible producirlo, está determinado por la geografía y la limitación de espacios, aunque la demanda es rápida, el crecimiento urbano y desarrollo es lento, todo asentamiento y el estilo de vida es diferente, pero orientados a satisfacer la necesidad del núcleo poblacional.

Todo asentamiento comprende los llamados "marginidad ecológica", la existencia del mismo (barrio, pueblo, área rural, etc.), por sus características de vivir están al margen de la norma jurídica y los logros de la sociedad (ocupación ilegal de la tierra), urbanismo (implementación y trazado sin control de la infraestructura de los servicios inexistentes), sanitarios (insalubridad ambiental y ecológica), habitacional (vivienda sin normas mínimas de construcción), económicas (desocupación y subempleo), en donde cientos de familias buscan un espacio digno y vivienda, los que tienden a vivir en la ladera de los propios cerros, donde la topografía es diversa y los costos elevados de los servicios públicos, motivando a la destrucción de la ecología del lugar entre otras cosas.

El crecimiento descontrolado en las características demográficas, económicas y políticas que hacen imposible el desarrollo del asentamiento humano.

Otro de los factores es la contaminación urbana, la que motiva la muerte de lagos, ríos, lagunas, estanques, depósitos de aguas subterráneas, etc. El agotamiento de los recursos naturales por el crecimiento de las ciudades, en lugares donde se disponía de agua suficiente, al invadir las ciudades, motiva la destrucción de las tierras agrícolas que en algunos lugares son escasas.

El congestionamiento del transporte urbano, motivado por el uso individual del automóvil y la poca solución vial al crecimiento vehicular.

El crecimiento actual del campo, por la relativo a los asentamientos humanos irregulares se debe a:

1.- Que gran parte del ritmo del crecimiento poblacional urbano y la gravedad del problema por la escasez de la vivienda.

2.- La disponibilidad de los recursos humanos y del capital político, de acuerdo a las condiciones siguientes:

- Primero.- Para lograr un proceso espontáneo a un proceso intencional con la

construcción del habitat, dependiendo de los proyectos definidos

- Segundo.- El lograr el desarrollo intencional, tomar desiciones que aijecte en una forma definitiva la configuración del asentamiento humano y la vida - de sus habitantes, la que en ocasiones se planea, formula , conducir por los poderes politicos y gubernamentales.

- Tercera.- La planeación física (urbana rural, regional y nacional), en di cho proceso, se desarrolla los aspectos generales y su dimensión determinara la muestra y la posible amenaza de supervivencia y la destrucción de los eco sistemas del lugar.

- Cuarta.- El lograr un sistema de planeación y manejo del asentamiento de - las unidades terrirotiales ordenadas y su concentración armónica, desde los niveles locales hasta los nacionales, con sus limitaciones territoriales de las unidades administrativas y políticas que intervengán en el problema.

- Quinta.- El lograr la acción armónica de los distintos organismos, así como el poder público (representando por la gente), cuando operan en una misma - unidad territorial, dicho problema se localiza en el Distrito Federal de - acuerdo a las siguientes características:

I.- Todo asentamiento surge al margén del régimen de planeación; esto es el conjunto de normas juridicas, mediante las cuales se pretende regularizar - la conformación del espacio urbano, desde sus aparatos gubernamentales;

II.- La conformación de la tierra irregular, donde en ocasiones ha sido ena jenada a terceros, solo la possión y no la propiedad, por carecer del Título de Propiedad debidamente legalizado.

Con el fraccionamiento del terreno, es una de las formas o mecanismos co munes para la creación de espacios habitacionales, en forma legal o ilegal ya que algunso de estos no cumplen con las normas mínimas de planeación y - construcción. Para que se pueda legislar en la materia depende de :

- Que los propietarios de las tierras urbanizables de la periferia de las ciudades poseen los recursos económicos, capacidad empresarial y sobre todo la voluntad de querer la urbanización, como lo estipula la norma jurídica.
- Que el potencial económico del área cuenta su gente con ingresos suficientes para pagar su fraccionamiento o departamento, según el caso.
- Que la autoridad responsable de ello, aplique la norma necesaria, como está marcado en la ley, y se cumplan las mismas, sin que se suscite la corrupción entre ellos y el fraccionador.

Del fraccionamiento irregular que también se conoce como "Clandestino", surge por las familias que se ven forzados a ceder gran parte de sus ingresos por un lugar donde vivir, aunque el vendedor no cumpla con los mínimos servicios, dichas ventas en su mayoría son privados (comprador-vendedor), por lo que surten efectos entre ellos y no ante las autoridades, ya que la enajenación nunca fue inscrita en el Registro Público de la Propiedad, así como tampoco en el Catastro de la Tesorería del Distrito Federal, lo que provoca una irregularidad de los poseedores y de sus predios.

Por lo que toca a las invasiones clandestinas (despojo de bienes inmuebles), las que se conocen con el nombre más usual de "Paracaidistas", dichas invasiones son propiciadas por líderes corruptos que están apoyados por asociaciones registradas o por partidos políticos, las que se aprovechan de las necesidades de la gente para conseguir su beneficio personal y con el tiempo dicha ocupación de terrenos, en la cual la gente exige a la autoridad que se les dote de los servicios públicos necesarios para subsistir y con el tiempo la regularización de su predio por la autoridad, etc.

Por lo que respecta a la migración como factor de la creación de dichos asentamientos motivado por la tenencia de la tierra (alquiler o enajenación entre otros), la ubicación de las fuentes de trabajo, la calidad de la

vivienda la que cuente con los servicios mínimos .

La mayoría de los emigrantes viven primero en los lugares alquilados, que se ubican en la periferia y con el paso del tiempo pasan a ser poseedores, - pero sin documentos que los reconozcan como propietarios.

En lo referente a los terrenos ejidales o comunales de antaño, hoy en día se han convertido en colonias populares, ya que los dirigentes del campesinado en ocasiones realizan ventas ilícitas de grandes superficies.

" Se esgrime diferentes pretextos para urbanizar tierras ejidales, los ricos utilizan el mecanismo de " permuta", mientras que los pobres invaden tierras o las alquilan directamente de los ejidatarios. El caso es que ni siquiera - el control " monopólico", de las tierras ejidales por parte de los ejidatarios alteró el patrón que ya se había establecido. Esta transferencia en la localización del espacio residencial continua hasta inicio de los 70' , donde aparecen paracaidistas en tierras ejidales en el sur del Distrito Federal ". 28

LA VIVIENDA Y SUS DIFERENTES CONCEPTOS

Vivienda.- Del latín vivienda, de vivir, es un vocablo utilizado en materia del trabajo, para denotar la casa o morada que los patrones deben proporcionar a sus trabajadores de acuerdo con las modalidades del contrato colectivo de trabajo.

... Vivienda.- F. Morada, habitación, modo de vivir, - del género de vida.

28.- M. WARD, PETER " México una Magaciudad ". Ed. Alianza, México 1978. Pag- 50.

Para los economistas; la vivienda.- es un bien escaso duradero que se constituye de las aspiraciones más importantes de quien ha definido . fundar una familia.

La vivienda como la entidad de carácter material que se ha convertido en una idea obsesiva mientras no la tiene, dicha idea arrebató la energía y la concentración de los valores que la constituye para el acceso a toda, una comunidad o núcleo poblacional.

La vivienda como política de bienestar social que examina los papeles y - efectos de producción del ser humano, la vivienda como sinónimo de propiedad en el cual se tiene un derecho innato o esencial que tienen el hombre y consiste en la facultad de aprovechamiento de los bienes materiales externos, va liéndose de nuestra actividad para el cumplimiento de nuestros fines,..se pudiera llamar propiedad en potencia.

La vivienda es un satisfactor de necesidad primaria definida como abrigo y protección que engendra conciencia de la propiedad y del germen de agrupar la familia, el desarrollo cultural y económico que ha configurado a la vivienda como contexto cada vez más complejo, desde un punto de vista conceptual, el mínimo de material de una vivienda, sería el límite a que se puede reducir - la misma sin sacrificar su eficiencia de las necesidades de sus ocupantes, el cual debe de cubrir sus necesidades básicas y no suntuarias, las que varían de acuerdo a las características del medio ambiente y social en que se ubique en donde las funciones genéricas que debe de cumplir son:

- 1.- Protección.- La capacidad de vivienda para aislar a sus ocupantes en una forma suficiente, permanente y regular de los agentes externos potencialmente agresivos (calor, lluvia, frío, contaminación, etc.)
- 2.- Higiénicas.- Toda vivienda debe de ofrecer condiciones de higiene suficientes para reducir las probabilidades de que sus ocupantes enfermen.

3.- Privacidad.- Es un sinónimo de protección; se refiere a la capacidad dosificadora que tiene el grupo social que la ocupa, así como del aislamiento de los fenómenos naturales y humanos.

4.- Comodidad y Funcionabilidad.- Debe de tener un orden especial que respete los modos y medios con que la familia realice sus actividades domésticas, culturales y hábitos familiares.

5.- Localización.- La ubicación de la vivienda es el espacio determinado, las relaciones operacionales de la infraestructura en los servicios (drenaje, agua, energía eléctrica, vialidades, etc.).

6.- Seguridad en la Tenencia de la tierra.- Cualquier tipo de tenencia que cumpla con las normas jurídicas vigentes, las que proporcionan a sus ocupantes un mínimo de seguridad en cuanto a su disponibilidad futura de la vivienda.

El problema de la vivienda entre los principales causas de su insuficiencia en las necesidades de la misma, es que la mayoría de la población nacional está concentrada la riqueza y de sus ingresos, la falta de empleo con una adecuada remuneración para la gran parte de la población, misma situación se agrava por la inadecuada distribución de la población en el territorio nacional y la especulación que del suelo urbano se hace por los propietarios o poseedores.

La vivienda como condición básica para la reproducción de la fuerza de trabajo de una población, los costos son muy altos y el carácter mercantil de la tierra urbanas, así como la especulación propiciada por las altas tasas de intereses.

Ante la imposibilidad de convertirse en demandantes solventes para una vivienda que se ofrece al mercado, para la renta o compra, la mayoría de la población tiene que "resolver", sus necesidades mediante una serie de formas - cuyas características generalmente no reúnen las condiciones mínimas de habi-

tabilidad socialmente determinadas; como son viviendas, ciudades perdidas, tugurios, autoconstrucciones de casas = a lotes, invasiones o fraccionamientos ilegales mediante otras formas similares, etc.

El problema de la vivienda urbana; se manifiesta primordialmente en la dificultad de acceso al suelo urbano, un espacio limitado que existe en la ciudad combinado con el enriquecimiento creciente del espacio para diferentes propósitos e intereses particulares de los acaudalados o funcionarios públicos.

La dificultad de la planeación del uso del suelo urbano, resulta de la acelerada dinámica urbana y que siendo la tierra la base para la construcción y de una larga vida que se pretende tener, las decisiones tomadas tienen un interés a largo plazo, donde los grupos más fuertes utilizan el mejor espacio, donde los cambios sociales afectan el uso del espacio urbano.

Un desarrollo no planeado del área urbana y la especulación del suelo conducen a un uso ineficiente de la tierra urbana y la urbanización de la tierra agrícola o comunal.

Por lo que respecta al reglamento del uso del suelo, es débil como para cambiar en lo relativo al mercado privado de la tierra, la capacidad financiera para pagar los precios más altos como factor determinante en el valor y la distribución de l suelo y de su uso. La calidad de la vida urbana depende de la manera que use la tierra, una distribución de las fuentes de trabajo, vivienda y zonas de servicios públicos, como factor que influye en la calidad de la vida humana.

En México, predomina un patrón de urbanización concentrado en pocas áreas metropolitanas, lo que origina los problemas del tipo de uso del suelo.

Concentrando a la población que debe a los factores económicos, cambios en la distribución de la población en los interiores de las áreas urbanas,

el uso creciente de los centros comerciales lo que obliga a la población a vivir en la periferia y el rápido crecimiento de la población, afecta el mercado de la tierra, no sólo de las ciudades sino de la periferia o zonas aledañas a las ciudades importantes.

Con el programa de vivienda que lleva el sector público, el en cual algunos proyectos realizados por el sector privado suelen utilizar tierra barata y alejadas del centro de la ciudad, donde las autoridades de la urbe se ven obligado autorizar los conjuntos habitacionales en las áreas retiradas del centro de la ciudad (Distrito Federal- Zocalo o primer cuadro), no incluidas en el Plan de Desarrollo a largo plazo.

El suelo es un recurso limitado en la calidad, el cual debe satisfacer muchas necesidades, el rápido crecimiento en los precios de la tierra tiene efectos que generan el alza en los precios de la vivienda, lo que constituye un limitante para algunos grupos con escasos ingresos, quienes se ven forzado adquirir viviendas lejos de las ciudades, con un alto costo en el transporte, lo que incrementa la riqueza de los diversos fraccionadores y propietarios de bienes inmuebles.

Muchos de los emigrantes sin posibilidades de cubrir el costo de la renta o el precio del suelo, se asientan en forma espontánea, originando la inseguridad de la tenencia de la tierra, la que acentúa por la disminución de la capacidad adquisitiva de los sectores con bajos ingresos; por otro lado, el incremento de los costos de los materiales de construcción en los últimos años, ha originado que la gente se apodere de un fracción de tierra en forma ilegal.

Todos los fenomenos antes aludidos son algunos, que han dado lugar a una variabilidad de la topografía del sistema de vivienda. A continuación se enuncia algunos del medio urbano y sobre todo de las grandes ciudades; Las Vecindades, cinturones perdidos, colonias proletariado, paracaídas, co-

colonias residenciales y zonas super residenciales o ricas. Detallando a fondo lo antes enunciado :

A.- Vecindades.- Este sistema fue el más usual que ofrece a la vivienda en - renta por parte del sector privado, teniendo auge en las primeras décadas del siglo, las que fueron construidas en los años cuarenta y se localizan en algunas zonas del centro de la ciudad, las que tiene un promedio de 20 a 50 viviendas cada una y constan de dos cuartos, baño y lavaderos comunales, las - que se dividen en dos fases ; rentas congeladas y rentas libres. Las primeras son aquellas que sus ocupantes tienen de vivir muchos años y con ingresos altos los que están ligados con el barrio. Por lo que hace a los segundos, son gente que tiene poco tiempo de residir en ellas y sus ingresos son regulares y pueden aspirar a otro nivel socioeconómico y cambiar de residencia con el - tiempo o con la fortuna si llegará.

En la actualidad con los sismos del 85, algunas de las vecindades, se vieron favorecidos por los programas de las diversas fases de renovación en sus años respectivos, mismo que dicho programa favoreció a muchas familias de escasos recursos y a otras familias a lucrar con dicho programa, mismos departamentos cuentan con una estancia comedor, baño, cocina comedor y dos recamaras y ocupan una superficie aproximada de 65 M², con un régimen de copropiedad os y regidos por Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal.

B.- Las Ciudades Perdidas.- Dicha modalidad empieza en los años cuarenta, - aproximadamente, cuando se saturan las vecindades con rentas congeladas, por lo que surgen en el corazón de algunas manzanas, su tamaño es pequeño pero - con una densa población, la que cuenta con una infraestructura de servicios , En otras son grandes extensiones de terrenos donde coexiste la comunidad de parias, o en las orillas de las grandes ciudades y como primer eslabón para

el aprovechamiento en la urbe de los espacios disponibles en las ciudades, lo que implica una invasión potencial, un foco de infección donde fluye la basura y desperdicios en áreas en deprimen^{to} de la población citadina, donde sus residentes tienen poca educación y mucha familia.

C.- Colonias Proletariadas o Fraccionamientos Populares.- Es uno de los más importantes en las grandes ciudades urbanas donde se concentrará la mayor parte de la población de bajos ingresos económicos.

Donde el sistema prevee lotes individuales, que tienen los servicios de infraestructura, el que se localiza en la periferia o zonas desarrollo controlado, muchos en tierras en declive o malas en donde no está delimitada la jurisdicción política, en donde los comparadores son de bajos ingresos, pero no de alto nivel, o inversionistas especulativos con vista al futuro.

La autoconstrucción es la que abunda más, ya que sus moradores planean y edifican sus viviendas; el mismo fraccionamiento tiene diversos orígenes en las grandes urbes, pero con un grado especulativo por la tierra donde no se cumplen con los mínimos requisitos de ley; por lo que respecta al vendedor y fraccionador de tierras ejidales o comunales, que son ilegales sus ventas, pero aprovechándose de la necesidad de los adquirentes (comparadores), ya que la venta es a plazos (abonos), y con intereses muy elevados y sus poseedores - tienen la obligación de instalar sus servicios públicos indispensables para sobrevivir (drenaje, agua, energía eléctrica, etc.).

D.- Colonias de "Paracaidistas".- Es un fenómeno del sistema del fraccionamiento popular por ocupar un espacio de terreno en forma ilegal y con la posibilidad de que sus habitantes vayan al cumplir su pena corporal dentro de un reclusorio por el delito cometido, mismo que con el transcurso del tiempo, se puede consolidar la propiedad y sus poseedores cuentan con documentos que - amparen su predio, como dueños. Dichos asentamientos humanos irregulares no

cuenta con ningún servicio público, en donde predomina la autoconstrucción - pauperrima y paulatina ; dichas viviendas al principio no son permanentes, pero con el paso del tiempo (mas de cinco años), pueden ser construcciones solidificadas. Así como la población de la jurisdicción absorbe dicho asentamiento y da la posibilidad de regularizar la tierra, unas veces por presiones de índole político y otras por política del Regente capitalino. Por otro lado el crecimiento desordenado del asentamiento se debe considerar como efecto de una incapacidad al acceso de vivienda que se ofrece a otros sectores o estatus social del lugar.

E.- Los Conjuntos Habitacionales del Sector Público.- Es una respuesta del organismo público para la demanda de la vivienda, la que en ocasiones está al alcance de la población con ingresos suficientes para adquirirla, ya que la construcción de las unidades es por parte de Instituciones Gubernamentales o empresas particulares con participación del Estado, y que se ubican en la periferia de la ciudad (Distrito Federal).

F.- El Fraccionamiento Residencial.- Dicho sistema es de la clase media y alta de la población , con la modalidad de la subutilización del suelo y su trazado se caracteriza por largos desarrollos de vialidad e infraestructura y puede ubicarse en los mejores lugares de la periferia de la ciudad, donde ocupa grandes extensiones y su mantenimiento representa al gobierno una fuente de gastos por el sitio donde se encuentran.

El Derecho de la Vivienda.- Esta expresado en la Carta Magna, en su artículo 123 fracción XII, que dice; " Toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a sus trabajadores , habitaciones cómodas e higiénicas... igualmente establecer escuelas, enfermerías y demás servicios para la comunidad. Si las negociaciones estuvieran situadas dentro de la población y ocuparan un número

de trabajadores mayor de cien, tendrán la primera necesidad mencionada.

En su fracción XIII, en estos mismos centros de trabajo, cuando su población exceda de doscientos habitantes, deberá reservarse un espacio de terreno, que no será menor de cinco mil metros cuadrados.

EL PROBLEMA EN LA DOTACION DE LOS SERVICIOS.

Con el crecimiento demográfico de los asentamientos irregulares en el área metropolitana y zonas conurbanas, las que trae problemas económicos, sociales y administrativos; donde se ve afectado en forma general e incontrolable la emigración campesina a las grandes fuentes de trabajo y ciudades, mismo que origina un gasto más al presupuesto de la ciudad y está de la delegación Política, según el caso. Ya que al introducir los servicios mínimos, con el transcurso del tiempo dicha instalación ocasiona gastos mayores, ya que se tendrá que cambiar de instalaciones con una mayor capacidad para los servicios públicos, vialidades para el parque vehicular, entre otras cosas. Por lo que se refiere a los aspectos negativos de la ciudad son; Contaminación del ecosistema, desempleo o subempleo, marginación urbana, inseguridad pública, déficit en vialidades y transporte, dotación inadecuada en la infraestructura y servicios públicos en general. En lo que se refiere a la producción poblacional con sistema bajos de ingresos, mismo que existe una gran carencia en :

A.- El Sistema Eléctrico e Hidrocarburos.- En los centros conurbanos, las viviendas son surtidas por medios ilegales, en el cual pagan sus servicios al líder o líderes de la Compañía de Luz y Fuerza del centro, no se exige la propiedad del terreno, sólo pide que un 75 % de los lotes estén ocupados y

sean habitacionales con construcciones permanentes, esto se consigue en un término de diez años, las gestaciones de asentamientos humanos en la ciudad de México, tiene ese lapso de tiempo, lo que representa el 50% del consumo nacional de la siguiente forma:

El sistema de Transporte.	-----45.9 %
El sistema Eléctrico.	-----26.0
El sistema Industrial.	-----22.7
El sistema Doméstico.	----- 3.6

B.- El Sistema Hidráulico y de Drenaje.- La dotación de los servicios a todo asentamiento humano irregular, es caro por la inversión al instalar redes principales, primarias y secundarias, motivado por presiones políticas de algunos grupos sobre las autoridades locales o nacionales; de esta manera la dosificación de los servicios queda muy vinculado con el proceso político.

En la década de los setenta, el Presidente de la República, Luis Echeverría Álvarez., atendió el problema de los asentamientos humanos irregulares con una mala enfocación, ya que instaló tomas comunitarias o acarreo de agua por medio de pipas. En 1977, se modificó la estructura y redes de aguas, quedando al criterio de cada Delegado Política.

C.-La Vialidad y el Transporte.- La explosión demográfica ha provocado en el sistema, una demanda por el traslado de mercancía, donde se aprovechen los antiguos cauces de ríos, los que dieron creación a nuevas avenidas. En 1978 se da la creación de los ejes viales, en colonias irregulares, donde el transporte era escaso y atendido por particulares con un costo elevado a comparación de la Ruta 100. como ejemplo de este inciso: " En 1856, los viajes en tranvía tirado por mulitas del Zocalo a Xochimilco era de doce horas ".

D.- El Equiparamiento para la Población.- Esta demanda está determinada por el uso del suelo urbano, la construcción de la vivienda, la dotación de la infraestructura y de los servicios públicos, el equiparamiento urbano (sector salud, educativo y de abasto).

- Sector salud.- Es atendida por los centros asistenciales como son (ISSSTE IMSS, S.S.A, Clínicas Particulares, médicos en general, etc.), donde la gente tiene que recorrer doce kilómetros aproximadamente, por lo que prefiere la atención de médicos particulares, que se localizan en dichos asentamiento humano ; en relación a tratamientos o enfermedades que no requieran hospitalización o tratamiento largo.

- Sector educativo.- Está determinando por la concentración de la población nacional del país, se debe a la magnitud de la población y de los recursos , los que generan la demanda a nivel elemental y la capacidad personal, técnica, industrial, etc.

- Abasto.- Es una forma de producción, distribución del sector agropecuario y de la demanda de trece mil toneladas de alimentos, de la que regresa al lugar de origen un 30% (3900 toneladas).

LA PROPIEDAD AGRARIA.

Antes de entrar al tema daremos unas definiciones; EL EJIDO.- Del latín *existis*, salida; campo que está a las afueras de población. Los tratadistas del derecho agrario han definido dos etapas. Las Leyes Novohispanas.- Tierras común de una población determinada, que no se admite labranza ni cultivo y que sirve para pastar, así como lugar de esparcimiento, formación de eras y otras actividades de dicho poblado. Se trata de tierras próximas al casco urbano o caserío cuyas medidas varían de acuer-

do a la época. El ejido después de la Revolución de 1910, en donde algunos - autores definen como : Nada más en función de la tierras, bosques, aguas, ob- jeto de dotación correspondiente. Otros autores , toman en cuenta a la pobla- ción que formula la solicitud de dotación. •

El Ejido.- Es una sociedad de interés social, integrado por campesinos me- xicanos por nacimiento, con un patrimonio social constituido por la tierra , bosques y aguas que el Estado les entrega gratuitamente en propiedad, la cual es inalienable, intransmisible, enembargable e imprescriptible; sujeto aprovechamiento y explotación con las modalidades establecidas por la ley, - bajo la orientación del Estado, en cuanto a su organización de la administra- ción interna, basada en la cooperación y democracia económica.

Así mismo, la comunidad es el núcleo de población, con personalidad jurídica y es titular de derechos agrarios, reconocidos por resolución presiden- cial, por lo que hace a la restitución o la confirmación de los derechos - agrarios, sobre las tierras, pastos, bosques y aguas, así como la unidad de producción, la cual cuenta con órganos de decisión, ejecución y control que funciona de acuerdo con los principios democráticos internos, la coopera- ción y autogestión conforme a sus tradiciones y costumbres.

El Ejido.- Es toda la extensión de tierra concedida a los pueblos, villas y ciudades de las colonias, para el uso común y gratuitos de sus habitantes cuya extensión no está ocupada por casas o edificios públicos y sus caracte- rísticas son :

- 1.- Tiene personalidad jurídica propia , o sea puede comprar y vender sus - bienes, servicios o tramitarlos ante el Tribunal Agrario.
- 2.- Tiene patrimonio propio.
- 3.- Tiene capacidad jurídica sobre sus bienes ejidales o comunales.
- 4.- Tienen un reglamento interno que opera en sus acuerdos y decisiones.

5.- Para la explotación de sus recursos naturales tienen la decisión de asociarse.

6.- Puede constituir un fondo de garantías para los créditos de sus socios.

7.- La confirmación o remoción de sus órganos, mediante la asamblea de ejidatarios.

8.- Para la constitución de nuevos ejidos, al reunir veinte o más personas - de acuerdo a su reglamento interno y que aporten una superficie de tierras necesarias para tal efecto.

El Derecho Agrario Mexicano.- Regula cuatro formas de tenencia de la tierra son : propiedad mediana, pequeña, ejidal y comunal. Por lo que respecta a la última, se analizara posteriormente en relación al artículo 27 Constitucional.

MEDIANA PROPIEDAD. - De acuerdo con las facultades de la Constitución, en su artículo 27 , fracción XVII, que dice " El congreso de la Unión y la Legislación de los Estados... expedirán leyes para fijar las extensiones máximas de la propiedad rural y llevar a cabo el fraccionamiento de los excedentes de acuerdo con las bases que el mismo precepto fija ". Esto es hablar de mediana propiedad, que tendrá los límites máximos que la entidad federativa les fije, será la propiedad intermedia entre el latifundio y la pequeña propiedad.

PEQUEÑA PROPIEDAD. - Es la extensión mediana de tierra protegida por la Constitución Federal , como inafectable, señalado en la fracción XV, del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .

Los propietarios de una pequeña propiedad agrícola o ganadera tiene derecho a que se les extienda un certificado de Inafectabilidad o sea el documento que hace constar que la propiedad es inafectable, por no exceder de los límites máximos de la superficie y por estar en explotación.

Para conservar la calidad de inafectabilidad, la pequeña propiedad no podrá permanecer sin explotar más de dos años consecutivos a menos que existan fuerzas que impidan en forma total o parcial al explotación, para dicho efecto cesarán sus efectos. Cuando su titular autorice, induzca o permita personalmente sembrar, cultivar, cosechar (Cannabis (marihuana), amapola o cualquier otro enervante, perderá sus derechos.

Respecto a la inafectabilidad, la ley de la Reforma Agraria, establece que no se expidirá dicho documento, cuando el predio provenga del fraccionamiento a menos que se compruebe que son legales y efectivos, así como el predio es explotado individualmente por cada uno de sus dueños, también se determinará que no produce efectos, si el fraccionamiento realizado si es posterior a la fecha de publicación de la solicitud de acciones agrarias.

Por lo que hace a la Ley de la Materia, en su artículo 124 dice " las tierras que conformen a lo dispuesto en Esta ley, excedan de la extensión de la pequeña propiedad individual, deberán ser fraccionados en su caso y enajenarse de acuerdo con los procedimientos previstos en las leyes de la entidad federativa respectiva.

La pequeña propiedad puede ser de dos tipos:

A.- Individual.- Según la fracción XV, del artículo 27 Constitucional y el 115 de la Ley Agraria.

B.- De las Sociedades Mercantiles y Civiles por Acciones.- Previstas en la fracción IV del precepto Constitucional y 125 de la Ley en la Materia.

PROPIEDAD COMUNAL Y EJIDAL.- Se estudian juntos, dichos preceptos, ya que son idénticos de acuerdo al derecho Agrario; dichos sistemas son distintos desde su origen, ya que la propiedad ejidal nace a partir de la dotación de la tierra que menciona el Artículo 27 de la Carta Magna de nuestro país, y

respecto a la propiedad comunal, nace antes del reconocimiento de la propiedad, mediante las acciones restitutorias y de confirmación establecidas en la norma suprema y no optante la comunidad puede elegir el regimen ejidal. Respecto a las tierras comunales, el artículo 98 de la Materia, hace sugerencia de esto ; " Reconocimiento como comunidad a los núcleos agrarios derivado del siguiente procedimiento :

- I.- Una acción agraria restitución para la comunidad despojada de su propiedad;
- II.- Un acto jurisdicción voluntaria...cuando no exista litigio en materia de posesión o propiedad comunal;
- III.- La resolución de un juicio... ;
- IV.- Procedimiento de conversión de ejido a comunidad .

De todos los procedimientos se deriva un registro público en la propiedad Agraria ".

En lo que respecta a los bienes que integran el ejido son :

- A.- Parcela Ejidal.- Su superficie máxima que debe reunir una parcela que se otorgue en lo individual a cada ejidatario y que la tierra que deba trabajar para su propia solvencia. Esta extensión de tierra ha sido considerada como el limite que permita hacer rentable la actividad del campesino.
- B.- Zona Urbana Ejidal.- Al formarse un ejido mediante la dotación de tierra deberá de contener en las resoluciones presidenciales, la zona de urbanización, la que se localizara en tierras que no sean de labor, esta zona asemeja al fundo legal de la colonia, o sea en el casco urbano de un asentamiento humano en el cual se edificarán casas, edificios públicos, mercados, etc. La extensión de la zona urbanizable se determinara de acuerdo a los requerimientos reales que la constituyen y lo previsto hacia el futuro.
- C.- Parcela escolar.- Es una extensión de tierra dentro de un ejido, destina

da a la investigación, enseñanza y práctica de la escuela rural a que pertenezca ; su superficie será igual a una unidad de dotación fijada por el ejido y su explotación y distribución de los productos será para el sostenimiento de la misma, sus funciones son : iniciar y preparar a los alumnos en dichas escuelas para que reciban su educación agrícola apropiada , así como la capacitación para el desarrollo de los productos del ejido ; por otro lado, la cooperación con la comunidad y núcleo de población en la educación y enseñanza de las nuevas técnicas de producción , impulsar la cooperación y trabajo entre ellos mismos.

D.- La Unidad Agrícola Industrial para La Mujer.- En todo ejido debe de reservarse una superficie igual a la Unidad de Dotación, localizada en las mejores tierras que colinden con la zona rural, destinado a establecer una granja agropecuaria y una industria rural para la explotación colectiva del núcleo de mujeres mayores de dieciocho años, que sean ejidatarias, integradas por una guardería infantil, un centro de costura y educación, etc.

E.- Las Tierras de Agostamiento para el uso Comun.- Se señala que la tierra de cultivo o cultivables o de cualquier otra clase destinadas a los labores así como para satisfacer las necesidades colectivas del núcleo de población.

F.- Las Casas y Anexos del Solar.- Las que se encuentran ocupadas por los campesinos beneficiados con la restitución, dotación o ampliación, quedando a favor de ellos mismo.

Los unicos medios para poder regularizar el ejido, así como para poder cambiar el uso del suelo, es por la unica vía (explotación), previo estudio de la legislación local y que sea para el bienestar de la comunidad.

EL SUELO

Definiremos que el suelo.- | del latín *solum*
m, *superficie de tierra. La superficie de una nación o territorio.*

Es una de las tantas definiciones que tiene el suelo, pero para nuestro estudio lo veremos como un factor determinante para un asentamiento humano en un determinado lugar, zona o a nivel nacional.

El acceso al suelo por parte de los pobladores de distintos niveles de ingresos es el que influye en el gobierno, los propietarios o poseedores de la tierra, promotores privados, dirigentes populares y organismos financieros, en donde se determina el desarrollo urbano del país el que se caracteriza por el elevado costo social y la vinculación al una porción de tierra.

El nivel Intraurbano.- El cual genera un proceso de crecimiento irregular y desordenado en los centros de población, al margen de disposiciones establecidas en los planes y programas de desarrollo, y ejemplo de estos casos es

- Tierras inadecuadas para la población.----- Algunas zonas de Chalco.
- Uso incompatible del suelo.-----San Juan Ixhuatepec. Estado de Me
- Inhabilitación de tierras agropecuarias de alta calidad.-----Zona de Texco
- Destrucción de zonas ecológicas y acuíferas. ----- Zonas del Ajusco.

Lo que genera un enorme costo social en el cual es un riesgo para la vida humana con unos costos excesivos para la dotación de la infraestructura y el o la oportunidad de posibles invasiones en tierras de alta calidad agropecuaria que creó la naturaleza a un ritmo extremadamente lento, y el hombre en unos meses o años destruye el ecosistema del lugar.

Dicha situación está vinculado con la oferta del suelo el que responde a diferentes causas e intereses creados por la carencia del recurso (el que genera el propio desarrollo urbano), a falta de la capacidad técnica (con la

que se cuenta, se podría en el peor de los casos importarla a otros países)

Destacando el papel del gobierno en este proceso interurbano de la preservación de la reserva territorial, la regularización de la tenencia del suelo, la dotación de la infraestructura y equiparamiento en general, el establecimiento de impuesto, tarifas y financiamiento en general.

Por otra parte, el nivel interurbano en el padrón territorial del país que presenta una fuente elevada de los costos sociales, tanto con la dispersión de las pequeñas localidades rurales, como la excesiva concentración en el Área metropolitana de la ciudad de México (AMCM).

Hace varios lustros fue funcional la ciudad de México para la industria y el desarrollo del país, pero hoy presenta un problema de economía ante la población. El costo anual que incurre el gobierno para la dotación del agua potable, transporte público a la capital ; traer el agua de fuentes aún más remotas y más bajas de nivel, para otros niveles (la topografía de la región) por otro lado, el transporte se tenga que cobrar en las áreas cada vez más grandes e incluso opera un esquema de la megalópolis. ¿ Qué costo implica el hundimiento del suelo y la vulnerabilidad sísmica, en un proceso continuo de crecimiento ?.

Este fenómeno de carácter interurbano tienen una influencia sobre el acceso al suelo urbano y un claro resultado del crecimiento AMCM; el cual afecta la demanda del suelo, donde se presume incluso en la periferia de ubicación.

Las causas que determinan el padrón territorial nacional que sustenta el crecimiento de cada centro de población, junto con el factor histórico-social socioeconómico - geográfico, donde predomina el destacado papel del gobierno en la asignación del gasto público y del crédito.

Dicho panorama está intrainterurbano que presenta una contradicción por un lado , al reducir el costo social del proceso de crecimiento urbano de la ca-

pital que ofrece una reserva territorial a los pobladores mayoritarios en terminos de ubicación de la infraestructura, equiparamiento en general, servicios precios, para que dicha solución no tenga efectos perversos de alentar el crecimiento de los AMCM ; el cual perjudica el desarrollo económico, el bienes -tar social de la población y del país.

El suelo constituye el elemento vital para el ser humano, como un punto de soporte y base del asentamiento. El suelo, agua y aire son satisfactores para el hombre de sus necesidades, urbanismo de los servicios básicos (agua - energía eléctrica, pavimentación, alcantarillado, etc.), donde el suelo se usa, ocupa y se detenta.

En el área de la metropolitana del Valle de México y zonas conurbanas se alojan más de quince millones de personas, luego entonces el suelo se convierte en un instrumento de satisfactor del asentamiento y del ordenamiento en los espacios urbanos. En el Distrito Federal se cuenta con un reglamento en -materia del uso del suelo, así como la nueva ley, crea las figuras de fraccionamiento social, los conjuntos urbanos y los planes metropolitanos, etc.

La transformación y comercialización del suelo urbano, se convierte en mercancía con características distinta de otras, la mercancía que no se puede - producir, no se consume y tampoco circula de un lado a otro. El suelo se ve transformado de rústico a urbano, se funda en la distribucción de los usos - del suelo, donde se desprende la eficiencia en la ciudad y de sus actividades y servicios, el mínimo de bienestar en la calidad de la vida humana son determinadas por el acceso al suelo y de sus servicios que se instalan en la sadisfacción del asentamiento humano, un supuesto derecho que tienen el ser humano a la principal necesidad { artículo 4 de la Constitución Política }.

El suelo como elemento estratégico para el ordenamiento urbano, distribución e instalación de las diversas redes de infraestructura la que determina la organización de actividades y la eficiencia de éstas.

Como un complejo a la magnitud de los fenómenos que revisten los aspectos económicos, demográficos, físicos y espaciales en el ordenamiento político - administrativo por su complejidad, misma que implica dos entidades (Estado de México y el Distrito Federal), en donde se puede hablar de una megalópolis con la intervención del Estado, para mantenerlos en una forma urbana, la iniciativa privada y la oferta por el suelo, para satisfacer las necesidades básicas del asentamiento y como una garantía al ordenamiento urbano, la eficiencia, calidad en la vida humana y bienestar de la población en general.

El ejido a pesar de las diversas reformas legislativas, sigue siendo la opción para los asentamientos irregulares de la población de bajos ingresos, en donde desaparece la privatización del ejido y motivando la oferta del suelo.

En el Distrito Federal, como en las principales capitales, está a la espectativa del Acuerdo del Tratado de Libre Comercio, modernización y la liberación del ejido hacia un mercado competitivo dentro de la Ley de Asentamiento Humanos, se crea la figura que pretende dar respuesta a las necesidades básicas y suntuarias de la gente, un fraccionamiento social progresivo, con la participación de los grupos sociales y privados.

El conjunto Urbano como una alternativa del esquema financiero que mezcla el uso y la alta rentabilidad del suelo que ayudan a soportar el valor de la vivienda de interés social como una forma de acceso a ella.

El valor del suelo, responde o no de la población en un régimen metropolitano, en donde es difícil para la población de bajos ingresos. Con los planes regionales metropolitanos implementados por diversos programas de solida

riedad el cual permita a la población de bajos ingresos, el acceso al suelo y no acudan al mercado de la tierra, o a la ilegalidad, por lo tanto se trata de satisfacer la principal necesidad del asentamiento humano de acuerdo a un presupuesto del erario.

La naturaleza de la población a principios del siglo, la mayoría era agraria en el medio rural, hoy vive en el medio urbano, las manifestaciones que vivió el campo mexicano, hoy la estamos viviendo con los grandes grupos sociales que reclaman el suelo para asentarse, con la densidad y restricciones a la ocupación de la tierra, las formas e intensidad con la que se usa y se ocupa, donde todos persiguen un fin social, en el cual se concluya y deba de prevalecer el derecho del hombre a ocupar un lugar para asentarse en una forma ordenada y previa sobre los mercados competitivos.

La rentabilidad como consecuencia de las características de la naturaleza del suelo en su calidad, rareza la que responde a los factores de las actividades económicas; la tierra como factor de producción, como un capital que responde a una renta de su propietario, aunado a los factores endógenos de la economía del país.

En la área metropolitana de la Ciudad de México, persiste un asentamiento perimetral extensivo que cubre más de 1300 kilómetros cuadrados, con características a una anarquía de nuevas áreas, las que en su mayoría son irregulares, esto apoyado por ejes viales o carreteras, la estructura permite el acceso.

En 1980, se estimo que el 40% del área metropolitana establecido era de asentamientos irregulares, sin afectar las barreras físicas, capitalización de los servicios urbanos, los costos o limitaciones políticas, administrativas muy elevados.

La necesidad a una política del suelo con objetivos explícitos, con una

estrategia que responde al acceso del suelo, donde se contemplan medidas de acción directa, integral y comercial de la reserva territorial, la regularización de la tenencia de la tierra, una mayor inversión per capita en zonas populares. El mecanismo financiero para el acceso a las actividades en general de promociones para el aprovechamiento donde se busca un marco general de planeación que derive del sistema articulado de cada uno de los programas designados, como son ; rentas, avalúos, etc., que permiten la conservación de las áreas ecológicas de nuestros Valles, en particular tienden más a prever, que atender el rezago ya que la grandeza del área urbana amenaza por ocupar las áreas de riesgo o de alta productividad que se requiere para su preservación,

El suelo desde un punto de vista económico, como un factor fundamental de las condiciones estructurales y de sus características de crecimiento con un manejo adecuado de cada una de las prestaciones de los servicios públicos, para la preservación del medio ambiente, el objetivo fundamental de las condiciones de cada zona donde se permite el crecimiento ordenado del área susceptible de los servicios públicos, que responden a menor costo inicial y no operacional los que generan un impacto negativo al entorno ecológico, lo que reduce el área boscosa y espacio abierto, mismo que se aprovecha en la infraestructura sin saturar y eliminar un riesgo mayor a futuro.

La Ley Agraria, abre la posibilidad de incorporar nuevas tierras urbanas , en donde existen diversos mecanismos que crea la reserva ecológica , mediante la adquisición directa entre el estado y los municipios, asociaciones de particulares o ejidatarios, con un proceso expropiatorio o de donación, la que responde a los objetivos ya planeados al acceso de la tierra y de los ordenamientos territoriales.

Dicho ordenamiento, producirá miniparcelas derivadas del fraccionamiento de una gran parcela, con las facultades que tiene la Procuraduría Agraria, pa

ra delimitar el crecimiento del Asentamiento Humano, la localización del área urbanizable en donde se reconoce el parcelamiento económico de hecho y la regularización de la tenencia de la posesión y se autorize a los ejidatarios - para que adopten el dominio pleno de sus tierras, en dicho proceso es aplicable el acuerdo del artículo 82, dice " Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de los centros de población, los núcleos de población podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras , la incorporación de las tierras al desarrollo urbano se ajustará a las leyes reglamentos y planes vigentes en materia de Asentamiento Humanos "., así como los Artículos 88 y 89 que dicen " Queda prohibido, la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas protegidas, cuando se contrapongan a lo previsto en las declaraciones respectivas..." " en todas las enajenaciones de tierras ejidales urbanas en áreas declaradas de reserva para el crecimiento de los centros de población , de conformidad con los planes de desarrollo municipal, en favor de las personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los Gobiernos de los Estados y Municipios , establecidos en la ley General de Asentamientos Humanos ".

Resumiendo lo anterior : Es una necesidad de una política integral del suelo que atienda el acceso de la población a este satisfactor que permite el ordenamiento urbano , reduciendo los costos sociales e incrementando la productividad de la zona, etc.

Por lo que toca al estado de México, se ha tratado de atacar las invasiones ilegales (despojo de bienes inmuebles), en un programa instrumentado por el Comité de Prevención y Control, el cual está integrado por el Ayuntamiento del Estado de México, las delegaciones Agrarias, SEDESOL, CORETT. CRECEM (Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda), Procuraduría del Estado de Estado de México, entre otras dependencias. El poseedor al tratar de edifi-

ficar o construir, si lo hiciera en forma legal, tendría que pedir un permiso a la autoridad, el cual solicitará su escritura o documento que acredite dicha enajenación, de lo contrario, mandará clausurar la obra y dara parte a la autoridad respectiva, para que investigue la calidad de los poseedores y si existe algun delito, se consignará a dichos sujetos por el ilicito cometido.

C A P I T U L O

III

**MARCO JURIDICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGU-
RES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

EL MARCO JURIDICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES .

Para dar inicio al tema, se definirá como punto principal que es la expropiación, ya que se parte del concepto jurídico, en beneficio de la colectividad, donde el grupo social, buscará una superficie de tierra para construir su patrimonio en una forma ilegal o legal según sean las circunstancias y política del Estado.

La expropiación.- Quiere decir la subtracción total o parcial del derecho ajeno, decretado por la autoridad administrativa para la ejecución de una obra pública o para la actuación de un servicio público.

Define la expropiación el licenciado Díaz Alfaro diciendo ; " como un procedimiento administrativo, en virtud del cual el Estado en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en contra de un propietario para la adquisición forzada de un bien mediante una indemnización y por causa de utilidad pública " .

- Utilidad Pública.- No se ha definido ni delimitado por la Constitución, ni tampoco por otras leyes, que establecen la diversidad de la causa de utilidad pública.

"La Ley de expropiación.- Establece como causa de utilidad pública entre otras causas, las previstas en las leyes especiales (artículo 1º fracción XII, Ley de Expropiación), entre las cuales se encuentran la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la que en su Artículo 2º , fracción II, prevé , como causa de utilidad pública de interes social, la regularización de la tenencia de la tierra " .

Esta es una de tantas definiciones que existen, pero se analizará más a fondo en las siguientes hojas. Para nuestro tema se empezará a tratar las leyes de acuerdo a la Pirámide de Kelse. Haciendo referencia en primer término de la Carta Magan de nuestro país, que es de observancia general como ordenamiento máximo de donde se desprenden otras leyes, etc.

En su capítulo respectivo, el ordenamiento establece los programas de regularización de la tenencia de la tierra, del campo y la ciudad, a través de dependencias u organismos privados o públicos, en lo concerniente a los asentamientos humanos irregulares, se mencionarán algunos artículos :

Artículo 4°.- Párrafo quinto ; " Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establece los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar su objetivo ".

El citado párrafo es una declaración de los derechos de la familia, sin embargo el cumplimiento de ese derecho no se puede exigir al estado, en forma absoluta por consiguiente, no es un auténtico derecho subjetivo público.

Donde el doctor Mario de la Cueva, se refiere que desde la época del imperio romano, la habitación ha sido una angustiosa necesidad humana, así como el Constituyente de 1917, Natividad Macías, en su discurso de diciembre de 1916, por primera vez en la historia universal, que debía de proporcionar habitación dignas y cómodas a sus trabajadores los patrones, una norma avanzada a dicha época.

Dicho artículo, trata de detallar que cualquier jefe de familia o ser humano de acuerdo a su posición social, tiene una necesidad de que su familia cuente con una habitación digna, y en una forma gradual evitar los asentamientos humanos irregulares, ya que esta deteriorando la sociedad a la que ha llegado la población mexicana. Una obligación de la nación, es de hacer -

realidad de sus sueños, con sus riquezas el proporcionar el elemento vital, para el ser humano (tierra).

Artículo 25.- En sus párrafos segundo y cuarto - nos dice: " El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional y llevará a cabo la regularización y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco jurídico de libertad que demande esta constitución".

" El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva , las áreas estratégicas que señala el Artículo 28, párrafo Cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el gobierno federal la propiedad y el control sobre los organismos que en su caso se establezcan ".

COMENTARIO: El Estado como un organismo complejo y complicado en el cual su organización de la vida de su colectividad, su economía, destacando su soberanía sobre la tierra, por lo que en los párrafos aludidos trata de exponer su interés social- económico y político de su nación.

Artículo 26.- Párrafo segundo nos indica : "...la planeación será democrática mediante la planeación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo ... ".

COMENTARIO: El Estado definirá un plan concreto para atacar las necesidades de la comunidad, así como sus acciones que llevará a cabo en un lapso de tiempo determinado.

Artículo 27.- Párrafo segundo : " La expropiación sólo puede hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemniza -

ción".

En su párrafo Tercero nos dice: " la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público ". " lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia se dictará las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria... ".

COMENTARIO; En estos párrafos da la pauta para que el estado en uso de su facultad discrecional, podrá expropiar la propiedad privada por causa de utilidad pública o beneficio de la colectividad.

Artículo 73.- Las facultades del congreso en donde se cita en su fracción 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 el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional ".

Artículo 115.- De las formas de gobierno de los estados de la federación, se refiere las fracciones V y VI ; " los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultadas para formular y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; particular en la creación y administración de las reservas territoriales ; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; otorgar licencia y permisos de construcción y participar en la adminis-

tración de las zonas de reserva ecológica ".

" Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades , las entidades y los municipios respectivamente, en el ámbito de sus competencias, planeación y regularización de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia ".

COMENTARIO: Como se ve anteriores párrafos dicho ordenamiento tiene todo el poder para que el particular use, disfrute y goce de su propiedad con las modalidades que dicte el estado, cuando existen documentos por parte del particular que lo acrediten como propietario y no poseedor (escritura pública de propietario inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal o del Estado respectivo).

Mucha gente confunde los documentos, ya que con un simple contrato privado de compra-venta, o notarial, es propietario, y solo el documento ampara su posesión, y en ocasiones enajena la propiedad con el aludido documento, - sin cumplir con la formalidad legal.

Enseguida se mencionarán las leyes y reglamentos que tartan de regular dichos asentamientos dentro del Distrito Federal en zonas ejidales o comunales

LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En su capítulo IV, sección primera, se refiere a las escrituras, actas y testimonios . En los siguientes Artículos :

Artículo 60.- " para los efectos de esta ley, - se entiende por escrituras cualquier de los siguientes documentos :

I.- El original que el notario asiente en el libro autorizado, conforme al - Artículo 48, de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico y que

contenga las firmas de los comparecientes y el sello y firma del notario.

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

El documento deberá llenar las formalidades que señale este capítulo, ser firmando en cada una de sus hojas y el original por el compareciente y notario, llevar el sello de éste en donde exprese, lugar y agregar al ápendice con sus anexos.

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

La autorización definitiva y la anotación marginal se hará sólo en el libro de protocolos.

COMENTARIO: El citado artículo, nos define en todo su esplendor que debe entender como escritura, requisitos en general y la facultad que tiene el fedatario para expedir documentos, o certificar copias del original, etc.

Dicho profesionista, cuando realice un trámite judicial o administrativo cobrará sus honorarios correspondientes.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL.

Este ordenamiento es uno de los más importantes cuando existen controversias del orden judicial entre dos partes, los cuales tendrán que delimitar sus conflictos ante un órgano judicial, el cual su funcionario resolverá de acuerdo a los elementos o pruebas aportadas por las partes

especial sobre lo concerniente a la posesión y propiedad de la tierra. Por lo que hace a los asentamientos humanos irregulares, existe un programa implementado por el Departamento del Distrito Federal, el cual se encarga de la regularización sobre la tenencia de la tierra (D.G.R.T), dicha dependencia por medio de su Subdirección Judicial se encargará de realizar los tramites judiciales ante el Tribunal correspondiente, que pueden ser desde; Prescripción adquisitiva, prescripción negativa, otorganamiento y firma de escrituras, etc. la mayoría de los juicios que tramita dicha subdirección, el abogado patrono son en rebeldía, y duran aproximadamente unos tres meses, lo que es más tardado en la inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En lo que corresponde a los inmuebles propiedad del Distrito Federal son aplicables los Artículos 1º, 44 y 95 del citado ordenamiento.

Cuando se hace al inscripción por primera vez de un predio, se conoce como inmatriculación. Cuando se tiene la posesión y no la propiedad el titular - tendrá que esperar la sentencia ejecutoriada, para que sea el propietario. Dicha sentencia sera su título de propiedad del inmueble que obtendrá como como dueño, Este en relación a los Artículos 122, relacionado con los Artículos 74,75, 119, Párrafo último, fracción II, en correlación a los artículos 637 - al 651, Fracción II, 129, 133, 226, 637, 639 y 644 del citado código.

La fracción III del Artículo 122, está ligado con los Artículos 271, 825-- Iv, 133, 291,291,289,351,394 y 701.

El Artículo 255, esta relacionado con los Artículos 143,51,229 , Fracción II : Continuando con el mismo Artículo, su fracción I, Estara relacionado con el Artículo 144 : La siguiente fracción (III), en relación al Artículo 144 fracción I; Fracción VI, en relación al Artículo 1º, 2º y 276; y por ultimo Fracción VII, en relación con los Artículos 96, 144 y 157.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL DISTRICTO FEDERAL.

El Estado siempre ha tratado de solucionar los asentamientos humanos en nuestro país al igual que en todo el Continente Americano, existen con diversos nombres, así como en una Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, llevado en Canada en 1976, se abordó entre otros problemas los asentamientos irregulares y sus elementos - surgiendo las soluciones :

" Aceptar que el objetivo integral de habitar es mejorar la calidad de la vida para todas las personas en los asentamientos humanos... así como la complejidad de las cuestiones relacionadas con ellos, parecer exigir no solo - orientación de una política nacional sino también de una planeación y programas interior y sectorial que todavía prevalecen en la mayoría de los países. ... Los componentes de una política nacional integral de asentamientos humanos debe incluir, entre otros una clara definición de los objetivos :... metas - cuantitativas y cualitativas para los principales sectores que contribuyen a que haya asentamientos humanos satisfactorios, tales como vivienda, los servicios sociales, etc.; una amplia distribución de responsabilidades en cuanto a funciones legislativas, financieras y administrativas entre los distintos - niveles del gobierno nacional y local ".

Dicho ordenamiento tiene su ámbito federal y local en los Artículos 27, 73 y 115 de nuestra Constitución, publicada el 6 de febrero de 1976. reglamenta - sobre el crecimiento acelerado del Distrito Federal y la falta de servicios -

a continuación se mencionarán a mi parecer los Artículos más importantes:

Artículo 1°.- " Para los efectos de esta ley se entenderá;

I.- Por asentamiento humano, la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada dentro de la misma los elementos naturales y obras materiales - que la integran:

II.- Por centro, las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias - para su vida normal, ... y que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la función de los mismos ; y

III.- Por administración pública federal, las dependencias y entidades a que se refiere el artículo 1°, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal ".

De lo antes escrito, se puede apreciar que es un elemento de la definición de Estado; por otro lado, determina y nos da la pauta a las autoridades responsables para regir dicho conglomerado humano dentro o fuera de la ley.

Artículo 3°.- Las ordenaciones y regularización de los asentamientos humanos tenderán a mejorar las condiciones de la vida de la población urbana y rural mediante :

I.- Aprovechamiento en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiarse, para hacer una distribución equitativa de los beneficios y cargas del desarrollo urbano.

Este Artículo demuestra el derecho subjetivo que tiene cada persona, para poseer a calidad de dueño un pedazo de tierra, dentro de los límites legales.

Artículo 4º.- Se refiere a la regularización de los asentamientos humanos llevados a cabo por el Plan nacional de Desarrollo Urbano, Estatal y Municipal, todos coordinados por la entidad federativa de cada Gobierno y la legislación de los Estados, esto con apego al Artículo - 115 de la Constitución Mexicana.

Dicho artículo están consagradas las facultades legislativas y federales - por lo que toca al asentamiento humano en una zona determinada.

Artículo 7º.- La ordenación de los asentamientos humanos llevados a cabo por lo establecido en la Ley General de Población en materia de política demográfica.

La regularización jurídica de los asentamientos humanos de acuerdo a la - disponibilidad de los espacios (terrenos), en zonas específicas.

Artículo 9º.º Las entidades federativas, Federaciones y Municipios en sus ámbitos deberán :

III.- Realizar las obras y servicios que sean necesarios para el desarrollo - urbano ;

IV.- Regular el mercado de los terrenos y además el de los inmuebles destinados a viviendas populares,... ".

Las dependencias gubernamentales y empresas particulares , tratarán de satisfacer la necesidad de la vivienda para sus trabajadores de acuerdo a los programas vigentes implementados por el Gobierno Federal.

En su capítulo cuarto, nos hace mención a la regularización de la propiedad en los centros de población por la autoridad - correspondiente, de acuerdo a la jurisdicción del asentamiento humano, la vía de regularización (judicial o administrativa), cuando dicha regularización

es mediante un programa de interés social, se podrá beneficiar una sola vez - la persona con su escritura de su casa, el costo de este documento es irrisorio, dicho sujeto a futuro será un causante cautivo para el fisco, por lo que citarán cuatro artículos y son :

Artículo 28.- " Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación , mejoramiento y crecimiento de los centros de población en ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles...se sujetará a las normas contenidas en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes , "

Artículo 29.- " La función de los centros de población, que se realice conforme a esta ley, requerirá decreto expedido por la legislatura de la entidad federativa correspondiente.

...contendrá las declaratorias procedentes sobre proviciones de tierra y ordenará la formulación del plan o programa de desarrollo urbano respectivo "

Artículo 30.- " Los planes o programas municipales de desarrollo urbano señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población... "

Artículo 59.- " La regularización de la tenencia del suelo para su incorporación al desarrollo urbano, que realicen el Gobierno Federal, los gobiernos de los estados y los municipios , se sujetarán a las siguientes normas:

I.- La regularización de la tenencia de la tierra procederá conforme al plan o programas de desarrollo o mejoramiento urbano aplicable;

II.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión :

III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por las leyes y programas respectivos.

En lo que respecta a la LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL : En su sección Tercera, nos menciona lo concerniente a la fusión, subdivisión, relotificación, fraccionamiento, especificando que - cuando la superficie fraccionada sea mayor de 10 000 metros cuadrados, se considerará fraccionamiento, señalando la zona, la densidad demográfica, si en dicho sitio esta controlada la población, etc.

Toda alteración que sufra el predio, deberá ser aprobada por el Departamento del Distrito Federal, previo pago de derechos y cumpliendo la norma legal respectiva. Entre dichos requisitos están : presentarse personalmente el propietario del predio o en su defecto apoderado con poder notarial, con original y copia de los documentos (escritura), del terreno, cuando no existiera dicho documento puede presentar el contrato de compra venta, en donde se aprecian los datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, número oficial y alinamiento, entre otros documentos.

En lo concerniente a la relotificación, subdivisión y fraccionamiento cuando son ilegales, están contemplados en los artículos del 59 al 72 de dicho ordenamiento, por lo que citaremos los siguientes :

Artículo 66." El Departamento del Distrito Federal, promoverá el fraccionamiento y conjuntos habitacionales de carácter popular y de interés social, para cuyo caso aprovecharán las reservas territoriales disponibles. En su caso se tomarán las medidas necesarias para evitar las especulaciones o se desvirtue la finalidad social que motivó la autorización.

El Departamento del Distrito Federal, apoyará los programas de fraccionamiento y conjuntos habitacionales que realicen las dependencias y organismos oficiales de acuerdo con el Plan Director.

En los casos de fraccionamiento o vivienda popular, los adquirentes deberán acreditar una residencia mínima de cinco años en el Distrito Federal, carecer de propiedad de otro inmueble y de vivienda adecuada, satisfaciendo además los requisitos del programa de que se trate ".

Artículo 68." La solicitud para fusionar, subdividir, relotificar o fraccionar terrenos, deberá ser formulado por la persona física o moral que tenga la propiedad y la posesión del predio, objeto de la solicitud; acompañada para tal efecto, el título correspondiente debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y las pruebas que acrediten la posesión ".

Artículo 71.- Párrafo segundo que a la letra dice; " También se considerarán ilegales las fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos autorizados, cuyos propietarios no realicen las obras o no hayan satisfecho los requisitos a que estén obligados de acuerdo con la autorización concedida ".

Artículo 72.- " En los casos de anterior artículo, el Departamento del Distrito Federal ;
... II.- En los casos de expropiación, el importe de la indemnización será cubierta por el Departamento del Distrito Federal o por la persona de derecho público o privado a cuyo patrimonio pase la cosa expropiada, en la medida o plazo en que se capten los recursos provenientes del proceso de regularización, se deducirán las cantidades que el fraccionador hubiera recibido de los adquirentes ; ... ".

LA LEY DE EXPROPIACION

El citado ordenamiento fue publicado el 25 de noviembre de 1936, con fundamento en el Artículo 27 Párrafo segundo y tercero , Fracción VI , párrafo segundo de la Constitución y el Artículo 1° al 5° y 19 de la Ley de Expropiación.

Esta vía administrativa se utiliza cuando la problemática jurídica y topográfica de una zona determinada es muy compleja y con anterioridad se trató - se solucionar por otras vías judiciales, para que se pueda dar este supuesto deberán concurrir los siguientes elementos:

- 1.- Justificar la causa de utilidad pública;
- 2.- Con dicha vía se resuelve la problemática compleja del asentamiento humano en la regularización de la tenencia de la tierra;
- 3.- Que el citado asentamiento humano sea mayor de 200 lotes.

Con dicho proceso se tratará solucionar, los derechos de dominio de los poseedores. El Departamento del Distrito Federal, podrá adquirir los bienes inmuebles previo decreto expropiatorio publicado en el Diario Oficial de la Federación, en donde se especifica; superficie a expropiar, colindancias y medi

das, así como el o los predios expropiados, etc. Para la creación de nuevos centros de población o para la regularización del asentamiento humano.

Cuando nos referimos a los programas implementados por la Dirección General de Regularización Territorial, en relación con otras dependencias, muchos meses anteriores se trabajó en dicho proyecto, destacando el principal " Convenio de Regularización " mismo que en una de sus calusulas aparece la leyenda " exclusivamente se expropiara el predio para la regularización de la tenencia de la tierra del lote habitacional ", en su parte ultima las firmas de los funcionarios que intervienen en representación de la dependencia que laboran, la firma del presidente de colonia, del representante de la asociación de colonia y los jefes de manzana, etc.

Una vez que se publico el decreto expropiatorio y los particulares que se sintieron afectados en su patrimonio, no interpusieron recurso administrativo alguno, entre los que destacá (REVOCACION, EXCEPCION Y REVERSION), de los cuales se hablará más adelante con detalle.

El Departamento del Distrito Federal, previo al trabajo realizado por la Dirección General de Regularización Territorial, junto con el notario Público entregara las escrituras públicas, en el cual aparecerá la leyenda de " Jona- ción ", como donante El Titular de la D.G.R.T y el nombre del donatario, los costos de operación son de (35 salarios mínimos de la zona), más los costos del valor tierra (Avaluo de interes social presentado por CABIN), a los poseedores que no puedan acreditar la adquisición de su predio, con este documen- to el adquirente hoy propietario adquiere seguridad jurídica de su inmueble.

También habló de los demás casos previstos por leyes especiales, entre las cuales se encuentra el Artículo 2° de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal que a la letra dice : " Artículo 2°.- Se considera de utilidad pública e interes social:

I.- ...

II.- *La regularización de la tenencia de la tierra* ".

La Ley de expropiación en su Artículo 1º, dice :

" Artículo 1º.- Se considerán de utilidad pública :

ca :

I.- *El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;*

II.- *La apertura , ampliación o alinamiento de calles, construcciones de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el transporte urbano y suburbano; ...*

X.- *Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad*

XI.- *La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de la vida; ... "*

Artículo 2º.- " En los casos comprendidos en el Artículo 1º, previa declaración del Ejecutivo Federal, procederá la expropiación, la ocupación temporal o parcial, o la simple limitación de los derechos de dominio para los fines del Estado o en interes de la colectividad "

En este caso la expropiación procede como una simple limitación de los derechos de dominio para los fines del Estado o interes de la colectividad, con fundamento para realizarlo la D.G.R.T; en su Artículo 16 Fracción X del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, que señala que corresponde a la D.G.R.T; " Proponer y elaborar el proyecto de expropiación por causa de utilidad pública , de aquellos predios en donde se encuentre asentamientos humanos irregulares, salvo aquellos que sean de origen ejidal o comunal , los que se tramitarán por conducto de la Secretaria de la Reforma Agraria "

REVOCAACION. - Segun el Artículo 5° de la Ley de Expropiación es el recurso administrativo que se interpone por la propietaria afectada, dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación de la expropiación. Para el caso de expropiación relacionadas con la regularización de la tenencia de la tierra como causa de utilidad pública, la revocación se presenta ante el Departamento del Distrito Federal en la Dirección General de Servicios Legales de la Coordinación General Jurídica, quien resuelve su procedencia.

La intervención de la Dirección General de Regularización Territorial en el recurso administrativo consiste en emitir UNA OPINION; respecto de la procedencia o improcedencia del mismo.

EXCEPCION. - Es una figura creada por el Decreto Expropiatorio, que faculta a la Dirección General de Regularización Territorial, para excluir de los efectos del mismo a los inmuebles cuyos poseedores acrediten tener el carácter de propietario mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con las condiciones y lineamientos que el mismo establece, esto es, que la escritura consigne datos que correspondan íntegramente con la identidad, superficie, medidas y colindancias del inmueble que ampara, antes de la publicación del Decreto expropiatorio.

Del anterior párrafo se pretende, acreditar ante la Dirección aludida, que el predio queda exento de la expropiación, con la documentación presentada.

Cuando se resuelve que "procedente", la D.G.R.T; enviará oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio a efecto de que se efectue la cancelación parcial de la inscripción de expropiado, respecto del predio a que se refiere la solicitud de excepción, marcando copia para el interesado.

Cuando se resuelve "improcedente", únicamente se notificara por escrito al

promovente o particular, especificando y fundando su resolución, para que interponga otro recurso ante otra autoridad.

REVERSION.- Segun el Artículo 9° de la Ley de Expropiación, dice :

" Si los bienes que han originado una declaración de expropiación , de ocupación temporal o de limitación de dominio no fuere destinados al fin que dió causa a la declaración respectiva, dentro de los términos de cinco años, el propietario del bien de que se trate, o la insubsistencia del acuerdo sobre ocupación temporal o limitación de dominio ".

Con fundamento en el Artículo 33° de la Ley General de Bienes Nacionales , los propietarios que tengan derecho a demandar la reversión de los bienes expropiados, tendrán un plazo de dos años para ejercer sus derechos contados a partir de la fecha en que aquella sea exigible.

El particular o promovente deberá interponer una demanda de reversión ante la Dirección de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal , presentando su escrito y demás pruebas que acrediten que no se dió al inmueble el fin de utilidad pública para el que fue expropiado.

Cuando la citada dirección, emitiera una resolución en sentido favorable o no favorable al promovente, deberá estar fundada y motivada dicha resolución, el cual deberá ser firmada por el Jefe del Departamento del Distrito Federal

En los tres supuestos antes citados, la documentación que deberá de acompañar el escrito iniciar son;

- a).- Original y copia de la Escritura Pública, para su cortejo y devolución.
- b).- Fotocopia de la identificación del promovente;
- c).- Fotocopia de la boleta predial actualizada ;
- d).- Copia simple de la Constancia del Folio de fecha reciente ;
- e).- Original y copia del Poder Notarial, en su caso ;
- f).- Croquis de localización del inmueble expropiado, con los principales pun

los cardinales como referencia del predio en cuestión, entre otras cosas.

En lo que corresponde al principal sustentó del procedimiento administrativo y judicial en toda controversia del orden judicial es el CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; pero primero hablaremos que se debé entender por propiedad y Posesión.

La propiedad, según BONFATE; es la señoría más general, en acto o en potencia sobre una cosa. La propiedad entrada en poder tan amplio que no es posible reducir a un cuadro la serie de facultades que encierra; derecho de usar disfrutar, enajenar y reivindicar, etc.

Sus características de la Propiedad Romana son:

- 1.- En el fundo romano.- Ager limitatur (del corredor o pasillo), itei limitare (en el campo y su ambito), agri arcefiniti (el terreno no limitado en el campo);
- 2.-Propiedad es ilimitada.- En el derecho romano no existía las servidumbres legales;
- 3.- Tienen al virtud absorbente.- Todo lo que está en el fundo o se le incorpore al mismo;
- 4.- El fundo romano es Inmune.- Libre de cualquier impuesto ocarga fiscal, el tributo es personal no recae sobre la propiedad;
- 5.- Es Perpetua.- No se puede constituir un derecho de propiedad ad tempus. - En la época clásica, el mancipatio se encinde dominio, iura in re y potestad sobre las personas.

Las formas de adquirir la propiedad son:

I.- Dominium ex iure quiritium:

- a).- El sujeto ha de ser ciudadano romano

- b).- El objeto puede ser mueble o inmueble;
- c).- La adquisición se lleva a cabo mediante un modo civil , *mancipatio*
- d).- La tutela procesal se realiza *re vindicatio*.

II.- *Propiedad provincin.*- La propiedad soberana del pueblo romano o del emperador.

III.- *In bonis hibere.*- La adquisición se hace por un acto solemne y da principio a la *usucapio*.

IV.- La propiedad peregrina.

Por lo que hace a los modos de adquirir la propiedad son:

En las *Institutas de Gayo*, se distinguen los modos de adquirirla *iuris civilis* y *iuris gentium* ;

En lo que corresponde al primero es *Naturis ratio*.- Puede ser la *usucapio* accesión, especificación tradición, etc.

El segundo se divide en ; *Mancipatio*, la *in iure cessio* y la *usucapio*, - en el cual se adquiere el dominio y la posesión (*usus*).

Los modos de adquirir la propiedad puede ser , el simple consentimiento , - no es suficiente para transmitir la propiedad.

La *Usucapio*.- Es la adquisición del dominio por la posesión- *usus*- continuidad de una cosa durante un cierto tiempo.

En la época antigua y clásica, las instituciones responden a la necesidad de convertir en propietario a quien no es tal, sea porque transmitente carece de derecho desaparecido, luego la distinción entre la adquisición formal y la informal es : *Usucapio*.- Trae el beneficio único de transformar en verdad la verdad jurídica aparente al adquirir de buena fe a non dominio.

Usucapio.- El modo de adquirir *iuris civilis*.

Los modos de proteger la propiedad; puede ser judicial o extrajudicial de varias formas se defiende el derecho de propiedad, frente a ataques de terce-

ros que sin título alguno se arrogan sobre la propiedad, por lo que la ley otorga una condición especial al propietario, concediendo una acción típica y fundamental; rei vindicatio.- Aquella acción que ampara al propietario civil- dominus ex iure quiritium- vs terceros que posee ilícitamente.

La Propiedad.- De las cosas mismas en cuanto pertenecen a alguien, el contenido de la propiedad depende de la modalidad del aprovechamiento de aquella cosa.

Por su contenido y mediante la forma legal; Uti frui, habere possidere; - donde los tres primeros terminos corresponde a las tres modalidades de aprovechamiento uso, disfrute y disposición.

De sus clasificación para adquirir la propiedad son;

Propiedad Civil (ex iure quiritium) , sobre las cosas se adquiere un derecho como consecuencia de la subrogación universal del titular de un patrimonio contra la titularidad de otro, como ocurre en la sucesión a causa de muerte.

El convertio in manum de una mujer sui iuris.- la subrogación

En virtud de los actos especiales de adquirir, se llamo " modos ", de adquirir la propiedad.

Usucapio.- Es la adquisición de la propiedad civil por medio de la posesión continuada (llamada usus , antes de admitirse la distinción entre posesión y usus), de una cosa ajena.

La Possessio.- Se funda en la usucapión, es la posesión civil, adquirida con una justa causa y de buena fe, sobre una cosa usucapible, y que se prolongue sin interrupción durante el tiempo legal. A estos requisitos de la usucapión se refiere el distinto medieval. " res habilis, titulus iustus, possessio, tempus ".

La Posesión.- Es la señoría de dominación de hecho sobre una cosa.

La posesión produce efectos jurídicos que son :

- 1.- Lleva a la adquisición de la propiedad, como ocurre en los casos de ocupación, usucapción y la tradición, con la posesión se debe adquirir frutos por el poseedor de buena fe;
- 2.- Juega el papel importante en el proceso reivindicatorio de la época clásica;
- 3.- La "policía", del derecho positivo prepara y asegura el camino de la justicia.

La adquisición de la posesión ;

- En corpore et animo ; *apiscimur possessionem corpore, el animo, neque per se animo aut per se corpore.*
- *Possidere corpore.*- Adquisición puede tener lugar por ocupación y tradición
- *Animus possidendi.*- El *possidere corpore-corporis*.

Posesión, para usucapir es precisamente la posesión civilis (solo se puede usucapir las cosas corporales determinables, no los iura, ni los universitates rerum, sobre la excepción usucapio hereditable).

La posesión no debe interrumpirse por la pérdida de la misma; si se interrumpe, la misma no continúa la anterior, sino que se inicia una nueva usucapción (el computo del tiempo. *Usurpatio.*- Al acto de recuperar la posesión del propietario para interrumpir la usucapción).

Posesión.- El derecho real (de suma importancia en la Ley Mexicana). La posesión persigue el fin que el poseedor que no sea despojado de sus bienes poseídos, si no mediante un juicio donde el autor demuestre tener derecho sobre la cosa.

Según la teoría de Savinick.- La posesión es aquella que confiere poder exclusivo sobre la cosa, en donde se ejecuta los actos materiales de aprovecha-

miento como consecuencia de un derecho real y personal.

Así como el poseedor, tienen un poder respecto al objeto poseído mismo - que le permite retener el bien y no tolerar algunos actos de derecho. El poseedor tienen un poder respecto al objeto que le permite retenerlo para aprovecharlo.

Corpus.- (cuerpo), constituye todos los actos materiales que demuestran la existencia de un poder físico del hombre sobre la cosa inmediato y exclusivo para poder ejercer actos de disposición y consecuentemente debe de haber disponibilidad inmediata de la cosa y poder de ejercer un derecho ante terceras personas.

Animus.- (Dominio del animo), es un elemento psicológico el cual constituye el espíritu de la posesión, consistiendo en que el poseedor realice acciones con animo de considerarse poseedor (dueño).

JHERING.- Se refiere al cuerpo y el ánimo como elementos de íntima vinculación donde el cuerpo manifiesta una serie de actos personales que realiza para obtener la explotación económica de la cosa.

Con los actos materiales.- es el objeto exterior en forma visible que comprende la existencia de la posesión y se aprecia la explotación económica.

La posesión.- Es un fenómeno económico de aprovechamiento de la riqueza en donde jurídicamente ejerce el hecho de detener la cosa ante el mundo

Donde se desprende que la posesión, es aquella realización conciente y voluntaria de apropiación económica de la cosa. Sera poseedor aquel que en el mundo aparezca como dueño de hecho de la cosa en cuestión.

De lo anterior se desprende dicha distinción entre propiedad y posesión. Así como RUGGIERE.- define : la propiedad como el derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre la cosa, en principio la facultad para apropiarse en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de pro -

porcionar.

ROMANISTA SCTALOJA.- define, la propiedad como la relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa como pertenencia de una persona está completamente sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulta prohibido por el derecho.

CODIGO CIVIL FRANCES (Artículo 544)," lo define como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta con tal que no se haga de ella un uso contrario a las leyes y reglamentos".

LEON DUGUIT.- Define como la afectación exclusiva de cierta cantidad de riqueza a las necesidades de un individuo con la facultad de poder usar la cosa percibir los frutos y disponer de ella.

DOCTRINA TRADICIONAL.- Nos enseña que la propiedad presenta siguientes características : derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo.

Abordando el contenido del Código Civil, en su parte primera; regula a las personas en sus bienes , con las limitaciones sobre las personas en sus Artículos 1º, 2º, 22 y 24, entre otros.

En el libro segundo, se refiere a los bienes en general y muy en especial a los bienes inmuebles, características, cuando es del dominio público (inemargables, imprescriptibles e inalienables), si bien es de dominio particular el poseedor; puede usar , disfrutar y disponer del mismo con las limitaciones que marca la ley. Cuando el inmueble es expropiado por causa de utilidad pública, se deberá de indemnizar al particular con el dinero que existía en el presupuesto del programa o dependencia del gobierno. Artículos 747, 749, 750, 764, 768 y 772.

Título Tercero.- Hace mención a la posesión del bien inmueble por la persona o personas, que tengan el documento que acredite el dominio del inmueble, que estén reconocidas las personas que aparezcan en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y de no ser así dichos poseedores podrán iniciar un juicio o procedimiento judicial (prescripción positiva o negativa según el caso), en el cual la sentencia ejecutoriada, servirá de Título de Propiedad, previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal.

Cuando se tramita por la vía administrativa (expropiación), por autoridad u organismo del Departamento del Distrito Federal, los trámites son largos, pero sus costos son irrisorios ya que la mayoría de los programas están subsidiados con un 100%.

Si la posesión es de buena fe, el término para demandar en cada uno de los casos es de cinco y diez años, con las características de que la posesión sea (continua, pacífica y públicamente), dichos elementos se tendrán que hacer valer en un procedimiento judicial ante el órgano del tribunal, de acuerdo a los Artículos 790, 794, 798, 802, 923 al 827.

Título Cuarto ; La propiedad, cuando una persona no es propietario del bien inmueble que está inscrito en el Registro Público de la propiedad del Distrito Federal, para poder enajenar la propiedad, tendrá que acudir ante un fedatario para que cumpla con los requisitos de ley.

Cuando se hace en forma ilegal, el propietario, herederos o personas con poder Notarial, enajenan el predio en partes (fraccionamiento), los que no cuentan con los servicios públicos indispensables, dicha venta es con reserva de dominio (plazos), donde el vendedor se aprovecha de la necesidad de los adquirentes por un pedazo de tierra, ocasionado el vendedor un asentamiento -

irregular, lo que a futuro representará para el Departamento del Distrito Federal una inversión cuantiosa y problema político, por los servicios públicos - necesarios, ya que en dicha zona se planea un crecimiento controlado y la capacidad de los servicios públicos necesarios.

La regularización del citado asentamiento humano a futuro también puede - representarse un medio de recaudar el impuesto para el erario, por medio de una escritura pública, de acuerdo a los artículos 832, 833, 841, 842, 844.

En su capítulo Séptimo ; la prescripción en su artículo 1138 , se refiere al medio de adquirir los bienes o librarse de las obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo condiciones establecidas por la ley.

Dicha figura se deberá de impugnar ante la autoridad judicial, por medio de un procedimiento, cuando es de buena o mala fe , en el cual se esperará el - tiempo estipulado que puede ser de cinco o diez años, para hacer valer dicho derecho en relación a los Artículos 1135 al 1137, 1140 al 1142, 1148 al 1152, 1155 al 1160 .

Artículo 1152.- Describe los bienes inmuebles - prescriben en :

- I.- Cinco años , cuando se posee en concepto de propietario y de buena fe ;
- II.- Cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión, en relación al artículo 1156, 1157.
- III.- De diez años , cuando se posee de mala fe.

En su Libro Cuarto.- De las obligaciones, en -

su capítulo I y en su artículo Segundo ; se mencionan las disposiciones generales y características, cuando se cumplen con la norma legal y cuando no se hace, esto motiva el nacimiento de los asentamientos humanos irregulares.

Por lo que respecta a los contratos de compra - venta entre particulares algunos de ellos son apócrifos, ya que los adquirentes son sorprendidos por algunos fraccionadores que venden lotes que no son de ellos, o cuando se percatañ que nunca se realizaron los tramites en el Registro Público de la Propiedad, a su nombre o están cancelados.

También se ve la figura de la transmisión de la propiedad (cesión de derechos, donación, permuta, enajenación, etc.), para evadir al fisco o al Departamento del Distrito Federal. Las transmisiones de propiedad, el vendedor en ocasiones para no pagar impuestos se pone de acuerdo con algun funcionario o dirigente, a fin de que se fraccione su predio y se regularize el mismo por medio de algun programa de interes social o judicialmente de acuerdo a las necesidades de la población en relación al Articulado ; 1792, 1793, 1794, 1796 2317.

Artículo 2317.- Habla de las enajenaciones de bienes inmuebles, cuyo valor no exceda al equivalente de trescientos setenta y cinco veces el salario mínimo general diario, vigente del Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución de derechos reales, estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, -podran otorgarse en documento privado por los contratantes y dos testigos, cuyas firmas se ratificarán ante el notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal, enajene terrenos o casas para la construcción del patrimonio familiar o para personas -

de escasos recursos economicos, hasta el valor maximo a que se refiere el Artículo 730, podrá otorgarse en documento privado, sin los requisitos, de testigos o ratificación de firmas.

En los programas de Regularización de la tenencia de la tierra, que realice el Departamento del Distrito Federal, sobre inmuebles propiedad de particulares cuyo valor no rebase el que señala el Artículo 730, de éste código, los contratos que se celebren entre las partes, podrán otorgarse en las mismas condiciones que se refiere el párrafo anterior.

Los contratos a que se refiere el párrafo segundo, así como los que se otorguen con motivo de los programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra que realice el Departamento del Distrito Federal sobre inmuebles propiedad de particulares, podrán también otorgarse en protocolo abierto especial a cargo de los notarios del Distrito Federal, quienes en su caso reducirán en un cincuenta por ciento las cuotas que correspoedan, conforme al arancel respectivo.

El Registro Público.- Ha sido importante dentro del marco jurídico, sobre la seguridad que se otorga en las transmisiones de bienes inmuebles entre otras cosas.

Las primeras oficinas instaladas fueron, las de la Ciudad de México y luego la de Tlatelolco, posteriormente se crearon los juzgados de Primera Instancia que funcionaban a cargo de jueces respectivos del Registro Público de la Propiedad de Atzacapotzalco, Xochimilco, Coyoacán y Tacubaya.

Los principales registros que se realizan son ; Todas aquellas circuntancias supletorias que constituyen la norma sobre la que descansa el Derecho Registral.

a).- Publicidad.- La finalidad de la manifestación de una persona interesada

en registrar su inmueble y se de fÉ pública de la legitimidad y derechos como propietario ante terceras personas. Artículos 3001 y 3007.

b).- Inscripción.- Aquellos actos que producen efectos en perjuicio de terceras en un determinado acto de enajenación o limitación de dominio. Artículo - 2919 en relación a los Artículos 1792, 1793, 2249.

c).- Especialización.- La necesidad de determinar y concretizar la inscripción registral, detallando el objeto y las fincas gravadas, cuando se trate de hipotecas, detallando el objeto, derechos reales, ubicación del predio, generales del propietario y terceros (personas físicas o morales), la fecha, etc. Artículo 3061 y demas relativos.

d).- FÉ Pública Registral.- La necesidad de tener como verdad única y total a propósito de un determinado derecho real inmobiliario, saber el nombre del titular inscrito, si es valido la adquisición del derecho a terceros, etc.

e).- Tercero Registral.- Cuando se adquiere la propiedad u otros derechos reales sobre inmuebles materia de la inscripción, así como los acreedores quirografarios.

f).- Consentimiento.- Segun CARRAL Y TERESA. " Para que el registro se realice debe basarse en la inscripción, consentimiento de las partes perjudicadas en su derecho, o se base en un acuerdo de voluntades entre el transferente (perjudicado), y el adquirente; como sólo consentir el que puede disponer, el titular. Artículo 3030.

g).- Tracto Sucesivo y Continuo.- La protección a cualquier cambio jurídico de derecho oderechos inscritos, los cuales se pueden dar sin la voluntad del titular, aparte de la voluntad o consentimiento de las partes.

h).- Rogación.- Este principio es aquel por el cual un promovente hace una solicitud en el Registro Público, para que se inscribā su inmueble en el libro, siempre debe existir alguien que lo pida, solicite, esta necesidad de instan -

cia, lo que se conoce como Principio de Rogación. Artículo 3018.

i).- *Prioridad.*- Es la disponibilidad que se da de que existan dos o más titulares de propiedades contrarias, que se trate de dos derechos, cuya existencia sea posible.

Este principio corresponde aquel otro conocido de que dos cuerpos no pueden ocupar un mismo espacio.

Existe la posibilidad de que ante la presentación del documento inscrito, - pueda obtener una preferencia a través de los avisos notariales (avisos preventivos.- Tiene treinta días naturales de vigencia, este trámite lo hace el notario dentro de los cuarenta y ocho horas siguientes del otorgamiento de las escrituras y cuya vigencia es de noventa días naturales). Artículo 2266.

j).- *Legalidad.*- La conducta debe ajustarse al marco previsto por la norma jurídica, Artículo 16 Constitucional, en relación al Artículo 3121 Código Civil

Titulo Segundo. Capítulo III.- Nos menciona las inscripciones de inmuebles, la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales, para cualquiera de los procedimientos de inmatriculación a que se refieren los artículos siguientes, es requisito previo que se trate de un bien no inscrito, en los términos que dispongan la autoridad administrativa.

El Director General, podrá allegarse información de otras autoridades administrativas, en los términos de las disposiciones siguientes:

I.- La inmatriculación por resolución judicial se obtiene:

- a).- Mediante información de dominio y;
- b).- Mediante información posesoria.

II.- La inmatriculación administrativa se obtiene:

- a).- Mediante la inscripción del decreto por el que se incorpora al dominio pú-

blico el inmueble, o el título expedido con base al decreto;

c).- Mediante la inscripción del título fehaciente y suficiente para adquirir la propiedad del inmueble, en los términos del Artículo 3051 de este código.

d).- Mediante la inscripción de la propiedad del inmueble, adquiere o adquiriendo por prescripción positivo, en los términos del Artículo 3052.

e).- Mediante la inscripción de la posesión de buena fe del inmueble, que reuna los requisitos de aptitud para prescribir, en los términos del Artículo --- 3053.

Artículo 3055.- Quien haya obtenido judicial o administrativamente la inscripción de la posesión del inmueble, una vez que hayan transcurrido cinco años, si la posesión es de buena fe, podrá acudir ante el director del registro público de la propiedad, para que ordene la inscripción de la posesión, quien lo ordenará siempre y cuando el interesado acredite fehacientemente haber continuado en posesión del inmueble con las condiciones para inscribir, sin que exista asiento alguno que contraiga la posesión in erita

En este artículo nos indica que la persona deberá de acudir ante el directo del registro público, con la setencia de la autoridad judicial, para que la inscriba, sin neesidad que tenga la posesión por el momento. En la realidad y fuera del derecho, dicho trámite es muy engorroso y pesado, ya que el personal de dicho organismo pone muchos pretextos para llevar a cabo el mandato judicial, previo pago de los derechos.

Artículo 3056.- Una vez ordenada judicial o administrativa la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble y cubierta los derechos respectivos, se hará la inscripción en el folio correspon-

diente. Dicho precepto se contradice en lo que hace a la inscripción, ya que sólo se registra la posesión y no la propiedad, ya que para este último trámite deberá de demandar por la vía judicial al Registro Público, para que en el folio se inscriba la propiedad, por sentencia ejecutoriada.

Artículo 3057.- La inmatriculación realizada mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa, no podrá modificarse, sino en virtud del mandato judicial, contenida en la sentencia irrevocable, dictada en juicio en que haya sido parte el Director del Registro Público de la Propiedad.

Cuando se lleva a cabo dicho trámite es que hay una tercera persona interesada, en que se revoque la inscripción, que realice el personal de la dependencia.

Artículo 3058.- No se inscribirán las informaciones judiciales o administrativas de posesión, ni las de dominio, cuando se violen los programas de desarrollo urbano o las declaratorias de uso, destino o reserva del predio, expedidas por la autoridad competente, o no se hayan satisfecho las disposiciones legales aplicables en materia de división y ocupación del predio, a menos que se trate de programas de regularización de la tenencia de la tierra, aprobadas por la autoridad competente.

Dicho proyecto nos da la pauta, cuando no se cubran los requisitos legales de ley o programas no se inscriban la posesión, pero recordemos que es un mandato judicial y si el apoderado legal del Distrito Federal, no compareció en juicio, se tiene por rebeldía y deberá de inscribirse, aunque no se cumplió.

ORGANISMOS GUBERNAMENTALES ENCARGADOS DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA .

Es una de las formas que el Gobierno del Distrito Federal, está enfrentando el fenómeno tan complejo y de gran magnitud, es una de las demandas de sus habitantes por el suelo, la vivienda, los servicios en general, etc.

Dicho asentamiento irregular, sus habitantes son de escasos recursos económicos sin acceso al mercado de la tierra, en donde los programas de financiamiento tanto del sector público como privado, tratan de subsanar dicho fenómeno, de la irregularidad de la tenencia de la tierra, donde el suelo puede ser de tres tipos :

- Propiedad Social (suelo ejidal o comunal) ;
- Propiedad del Estado (tierra federal o local) ;
- Propiedad de Particulares (personas físicas o morales) .

En el Distrito Federal, son dos los organismos encargados de abocarse a la Regularización de la Tenencia de la Tierra y son :

- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)
- La Dirección General de Regularización Territorial (DORT) .

CORETT.- Es un organismo del gobierno federal que tiene como fin la regularización de la tenencia de la tierra de todos los asentamientos humanos localizados en áreas de origen comunal o ejidal ; dicha demanda parte del sexenio del C. Carlos Salinas de Gortari, para lo cual en dichos programas no se concretaba la oposición del núcleo ejidal y los programas de publicación de los decretos expropiados que fueron acorde son . En los años de 1976 a 1985, se publicaron 35 decretos de los cuales se concretaron 26 y 9 núcleos ejidales - se opusieron : De 1986 a 1987, se publicaron los decretos de 1988, se emitie

rón ordenes por el Ejecutivo, para regularizar 800 familias en donde se oponía el núcleo ejidal.

En 1989, se realizaron pláticas con dichos núcleos, antes de cada decreto y sensibilizar a sus pobladores, de 1989 a 1993, en dicho lapso de cuarenta meses se incorporaron al programa 88500 lotes, mientras entre los años de 1976 a 1985 en 114 meses se concretaron la posibilidad de regularizar 71205 lotes, de donde se saca una media aritmética de 494 lotes al mes en el periodo de 1976 a 1986 y de 1989 a 1993 es de 2212 lotes al mes.

Destacando el papel del Distrito Federal por medio de CORETT; que su población de los núcleos ejidales, se les pague parcial o total la indemnización de cada decreto, ante dicho descontento del trámite, a los colonos se les comenzó a orientar para la regularización de su predio, estuvieran dispuestos a aportar recursos para que sus representantes estuvieran en la mejor disposición de informar y orientar a su gente, así como de los colonos pudieran acudir en forma particular para hacer los trámites de su predio en relación al programa.

Por lo que respecta a la poligonal de CORETT; son aproximadamente de 300 a 1800 familias que abarca el método que se aplicó en el año de 1990, donde acudieron los colonos al personal del programa para ubicar su predio, llenar las solicitudes y los requisitos, condiciones, etapas yante qué persona o autoridad realizar el proceso de regularización, por lo que se instalaron diversos módulos donde el personal, estaba capacitado para informar, orientar sobre el programa.

Con el fin de hacer más expedita el programa de regularización y simplificación al programa, esto con apoyo al convenio de facilidades del 25 de octubre de 1990.

El personal del módulo hace la investigación de campo y gabinete; una vez

de esto, el personal del área técnica presentará el levantamiento topográfico a la Subdirección de Topografía, quien aprobará o no dicho levantamiento, del cual se desprenderá la poligonal a trabajar. Para completar con el procedimiento administrativo, se elaborará una carpeta de expropiación, la que contendrá una tesina del área a expropiar, que se completará con fotografías si es posible; una vez de esto, dicha carpeta se envía a la Dirección General de Dependencias, quien se encargará de enviar copia de ella a otras dependencias involucradas en el programa, para cada una de su visto bueno y se pueda llevar a cabo la expropiación del predio.

Mientras esto sucede; el personal del modulo tratará de recopilar los documentos personales del titular o titulares. Cuando esté elaborado el plano manzanero, se citará al titular para que verifique sus medidas, colindancias y superficie, para que firme de conformidad en dicho plano.

Cuando se publica el decreto expropiatorio y de no existir recurso de inconformidad por particular, se mandará al Catastro del Distrito Federal copia de los planos manzaneros, para que se les asigne número de clave catastral a cada predio que aparezca en el documento, para que a futuro cumpla su propietario con sus obligaciones fiscales.

Por lo que respecta a la inscripción del folio matriz y de sus auxiliares en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, de cada predio de gran predio expropiado.

En lo referente a la agilidad del procedimiento de regularización, se firmó un acuerdo con el Colegio de Notarios de 1991, donde los fedatarios darán sus servicios a un costo de doce salarios mínimos de la zona vigente en el momento del pago de dichos derechos.

El programa de Regularización Social en el Distrito Federal, en el año de

1990 a 1994, abarcó un total de 121 226 lotes a escriturar con prioridad en ocho delegaciones del Distrito Federal, con un potencial de 121 226 lotes de propiedad social de la siguiente manera :

De 19 154 Lotes; el 16% fue remanente de las escrituras de los 26 decretos expropiados en el periodo de 1976 a 1985 a favor de CORETT.

De 83396 lotes, el 73%, derivados de 18 decretos de mayo de 1989 a febrero de 1993, De 13676 lotes , el 11%, por lo que hace a los 12 decretos que están pendientes. En el proceso de escrituración de marzo de 1993, en el cual se entregaron 62260 escrituras en un proceso de 45290 predios, oponible 3210 y - por decretar 10466 lotes , lo que da un gran total de 121 266 predios.

Por lo que toca al Estado de México, los programas de CORETT; en los asentamientos humanos irregulares, en dicha entidad, misma que es una fuente de inmigrantes que tiene como polo de atracción el Distrito Federal, el cual los rechaza, por lo que el estado tiene problemas de incremento en la tasa demográfica en los municipios de Chalco y Chimalhuacán, de un 14 al 15 % anual durante el periodo de 1980 a 1990.

Las estadísticas del propio gobierno, señalan que en materia de rezagos de servicios, Esto se registra principalmente en los municipios conurbanos en donde el promedio alcanza de un 300 % más que el Distrito Federal, Como un ejemplo, es cuanto a la vivienda sin agua, el déficit más elevado en la capital es de 17% en Milpa Alta y en contraste con Chalco es de 71 %.

En los 27 municipios conurbanos que concentran 6 ' 346 000 habitantes, se encuentran el 45% de su población en la zona metropolitana y el 63 % de la misma población total del Estado de México. Ante tal índice demográfico de la zona donde se genera una demanda de servicios públicos que son delimitados por razones naturales y de recursos disponibles, junto con el Distrito Federal, continúe la ciudad más grande del mundo.

La zona metropolitana del Estado de México, en estos momentos, tiene un déficit en cuanto a los servicios públicos de agua potable, que se sigue incrementando en su población de la área, aumentando la escases del vital líquido, atendiendo la sobre explotación de los mantos acuíferos, a la veda por la perforación de nuevos pozos ya que los existentes están por secarse y requieren un sustituto con mayor capacidad y profundida.

El servicio público de alcantarillado es importante para lograr el desarrollo y desalojo de las aguas pluviales y negras de la zona metropolitana; por lo que hace al servicio eléctrico, el problema radica en el alto costo de inversión en la infraestructura, mantenimiento y en la zona de los asentamientos humanos irregulares, en donde es más común el bajo voltaje al tener innumerables cables colgados de las líneas de conducción de energía eléctrica, insuficiencia en el servicio autorizado.

El desempleo, la inseguridad pública, insuficiencia del tratamiento de las cinco toneladas de basura diaria que se generan (17 mil toneladas de la zona metropolitana del Valle de México) datos proporcionados por el I.P.N.

En el orden de ideas, el acceso al suelo por personas de escasos recursos económicos, lo realizan ya sea en forma individual o como miembro de una asociación política, mismo que se puede dar por dos medios, el legal e ilegal :

a).- Legal.- Cuando reúne todos los requisitos contemplados en la ley de Asentamientos Humanos, vigentes en el estado de México, mismo que culmina con la firma de los planos y oficio autorizado respecto al uso del suelo y la dotación de los servicios públicos.

b).- Ilegal.- Se deriva del fraccionamiento clandestino; esto es, que no cuenta con la autorización correspondiente, las invasiones, despojos, fraudes, con funciones del régimen de propiedad social y privado, existencia de más de un dueño del mismo predio, etc.

Esto daña el ordenamiento urbano, ya que no se respetá el uso y destino de el suelo. El asentamiento se puede dar en una zona de conservación ecologica, área de donación, superficies de vialidad fuera de cota, zonas urbanas, derechos estatales o federales u otras zonas federales como son: De alto riesgo , pendientes, zonas de alud, bajo los cables de alta tensión, etc.

Las conductas que despliega para el acceso del suelo sus adquierentes o poseedores, constituye un ilícito del orden local o federal, según la ubicación del asentamiento ; sin embargo, más que la intención delictiva, constituye un o una necesidad al acceso del suelo y posteriormente a la vivienda. Cuando el vendedor a sabiendas que comete un ilícito al fraccionador su predio, sin los requisitos de ley, y mucho menos sin los servicios públicos indispensables, - lo que hace es abandonar a su suerte a dicha gente, ya que emigra a otro lugar, dejandolos con problemas jurídicos, políticos a dicho adquirentes, por otro lado deja también el problema a la autoridad , ya que como se indicó - transcribió la norma establecida, el uso y destino del suelo, por ser forestal o agrícola, motivando que dicho asentamiento sea precario e indigno por la escases de los servicios públicos necesarios.

Los recursos del estado y de los municipios, se convierten en insuficientes a lo largo de los años, ya que sus ocupantes con el transcurso del tiempo logran que se les proporcione dichos servicios publicos necesarios.

Considerando la irregularidad de la tenencia de la tierra en la ciudad, se lleva a cabo en terrenos de régimen privado, se han incrementado diversas políticas que involucran diferentes instancias; de esta manera , los ayuntamientos de los estados, dentro de su ambito territorial, en el cual se han instalado diversas medidas preventivas para evitar dichos asentamientos y con ello coadyuvar con los organismos del estado en la regularización de dicho asentamiento.

Deseo destacar que para evitar dicho asentamientos irregulares, se han -- creado los Comités de Previsión y Control, integrados por funcionarios de cada uno de los ayuntamientos, de las delegaciones: SEDESOL, CORETT. Dirección estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, CRESEM, Procuraduría de Justicia del Estado; que vienen operando en cada municipio para preservar el territorio. A la fecha, se concluyó con el plan de municipios metropolitanos.

Con el objeto de resolver el problema, se han establecido mecanismos jurídicos sobre las relaciones sociales de la propiedad en torno del suelo, por lo que se aplica anivel jurídico las siguientes vías de regularización:

- 1.- La expropiación.- Se utiliza contra quienes aparezcan en el Registro Público de la propiedad; siendo las causas de utilidad pública la regularización de la tenencia de la tierra;
- 2.- La prescripción positiva.- El procedimiento que sigue los poseedores que cumplieron con los requisitos legales, y tienen derecho a ser considerados como propietarios contra los que aparecen inscritos en el Registro Público de la Propiedad.
- 3.- Convenios con particulares a quienes les fue invalidado su predio;
- 4.- La inmatriculación judicial y administrativa. Son los procedimientos que se siguen para escriturar, cuando se carece de antecedentes registrales;
- 5.- Procedimiento administrativo de ejecución fiscal, que sigue la autoridad competente para lograr la adjudicación del inmueble.

Para resolver los problemas de los asentamientos irregulares, el Estado ha creado un programa de acuerdo a los planes del Centro de Población Estratégico de Crecimiento de los Municipios.

Destacando el papel de los notarios respecto a los inmuebles que constituyen la regularización en los programas que lleva a cabo CRESEM; este apoyo permite entregar en forma ágil y bajos costos, los títulos de propiedad a los

beneficiarios.

Los municipios tienen una participación relevante y directa en el proceso de reordenación y regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito municipal. CRESEM ; su finalidad de intensificar su programa de regularización y escrituración, ha llevado a cabo la celebración de Convenios de Concertación y Coordinación de los diversos Ayuntamientos del estado, en el cual se estableció las siguientes líneas de acción.

- 1.- La participación coordinada en la reordenación y regularización de la tenencia de la tierra;
- 2.- Los ayuntamientos recopilarán la documentación que pudiera ser objeto de un análisis, para determinar el procedimiento a ejecutar, con motivo de la regularización, así como el censo correspondiente;
- 3.- Los Ayuntamientos se obligan a denunciar ante la autoridad competente, todos los actos que tengan conocimiento , en el ejercicio de sus funciones y que constituya o pueda constituir un delito en materia de asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra.;
- 4.- Los ayuntamientos asumen el compromiso de tramitar los planes objeto de la regularización.

Al inicio de la administración del licenciado Pichardo Pagaza; se detectó un universo de trabajo de 514 colonias, lo que representa 180000 predios irregulares.

A la fecha se han regularizado 112068 lotes, que representan un 72% de la irregularidad detectada en la propiedad privada del Estado de México.

Todo esto con apego a la norma legal y muy en especial del Código Penal del Estado de México, en su Título Cuarto; los delitos contra el patrimonio - capítulo IX ; que nos habla o se ocupa de la invasión ilegal de edificios e inmuebles destinados a un servicio público.

Se puede tomar como ejemplo y adecuar dicho precepto para el Distrito Federal, previa aprobación del Congreso Local, donde se contemplen una norma para regular la ocupación ilegal de bienes inmuebles, ya sea de propiedad privada o federal, por parte de las personas, así como el servidor público de acuerdo a forma legal del ilito, tuviera una recompensa al año o trimestral, esto de acuerdo al criterio del alto funcionario, algo parecido a lo que sucede con el personal de la Secretaría de hacienda y Crédito Público.

La Dirección General de Regularización Territorial; instancia adscrita a la Secretaría General de Gobierno, fue creada en 1983 y cuyas funciones y atribuciones están enmarcadas en el Artículo 16 del Reglamento Interior del Distrito Federal que dice :

- 1.- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles de destinar a habitaciones populares u otros fines de desarrollo urbano;
- 2.- Asesoría a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal, resolución de sus problemas de la tenencia de la tierra, titulación, construcción y en general la propiedad y posesión del inmueble;
- 3.- Regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas con la colaboración de las delegaciones y de sus habitantes, mediante programas gubernamentales que legalicen y procedán;
- 4.- Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la rehabilitación, regularización y desarrollo urbano;
- 5.- Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la rehabilitación, regularización y desarrollo urbano

Los principios fundamentales de la Regularización de la Tenencia de la Tie

rra son :

- 1.- Están ya enmarcadas en la Constitución, en donde toda familia ha de tener un lugar digno donde vivir en paz, seguridad y dignidad;
- 2.- Constituye un beneficio social y comprende la distribución equitativa de la riqueza, aprovechamiento de los recursos naturales y el mejorar las condiciones de la vida de la población, al detectar el derecho de propiedad como patrimonio familiar;
- 3.- Una de las principales políticas del gobierno es por medio de programas de ayuda a la población, en especial al Distrito Federal;
- 4.- Regularización.- Es el derecho público por el que el estado ejerce la aplicación de la tutela sobre la población y son;
 - a).- La regularización como elemento para ubicar y reubicar los asentamientos humanos. Proporcionado a la población la oportunidad de tener los servicios públicos y equiparamiento social;
 - b).- Contribuir a los programas de planeación y reordenación urbana, así como a la protección ecológica;
 - c).- Disminuir los conflictos sociales por la propiedad de un inmueble;
 - d).- Aumentar las recaudaciones fiscales del estado y tener un control de los propietarios como causantes cautivos de las obligaciones fiscales;
- 5.- El principio fundamental de la participación ciudadana en el proceso de regularización;
- 6.- El compromiso de los Organismos del Gobierno del estado; que se ven involucrados en dicho proceso .

El problema de los programas y acciones ; tan to del Gobierno, como de otras dependencias públicas de la vivienda, es atacar la irregularidad, la cual está limitada en lo jurídico, social y técnico;

Juridico.- La falta de documentación que acredite la propiedad o posesión del titular o titulares del predio, la carencia de antecedentes registrales, cesiones de derechos, donaciones, etc. sin la forma legal o con muchos vicios ; las copropiedades, fusiones, subdivisiones, así como la falta de disposición de algunos fraccionadores, etc.

Social.-La desconfianza de la población a los programas que lleva el Departamento del Distrito Federal, que han provocado en cierta forma por la mala - información de la gente, gestores y algunos autoridades.

Técnico.- Inexistencia de planos autorizados lotificados, no limitación de los predios, conflictos de apeo y deslinde, lotes en zonas (donación, ecológicos, ejidales, comunales o federales, etc.)

El uso del suelo permitido en las zonas irregulares por la falta de trazos urbanos, alinamiento y número oficial de cada uno de los lotes, la delimitación de las calles, avenidas, carreteras, etc.

Para atacar el problema, se puede llevar a cabo las siguientes acciones:

1.- Concertación con los poseedores o dueños, dándoles información precisa de los regímenes en relación a los terrenos, mediante los programas del Departamento del Distrito Federal, quien nombrarán un grupo de representantes para la firma del convenio de regularización (Junta de vecinos, Presidente de colonia, jefe de manzana y representantes de colonos y autoridad).

2.- La simplificación y apoyo administrativo, mediante el acuerdo del jefe - del Departamento del Distrito Federal, para la minimización de los trámites administrativos con el acuerdo de Facilidades para la Regularización de los asentamientos humanos irregulares en el Distrito Federal, publicado el 5 de abril de 1989, con la participación del Colegio de Notarios y de las diversas dependencias gubernamentales involucradas se implementó :

- Autorización del uso del suelo de manera global y los costos ;

- La regularización simultánea de tierra y acciones sin costos altos;
- Avalúos globales de interés social de cada uno de los predios, por metros cuadrados (\$ 3.15 y 6.30 , por cada metro).
- La liberación del Certificado de Libertad de Gravamen;
- El uso del plano manzanero como único instrumento, en el cual convergen las personas e instituciones gubernamentales en dicho proceso;
- Asignación de un folio matriz, donde partirán los auxiliares para cada uno de los lotes que integran las manzanas;
- Asignación de un número catastral a cada predio que integran el universo de trabajo de regularización.

Dicho convenio se firmo con el Colegio de Notarios el 28 de abril de 1989 y el 24 de marzo de 1992, donde se reduce los costos de escrituración, por colono y la participación de la Tesorería del Distrito Federal, para dar una clave catastral y asignación de folio auxiliar.

El acuerdo establece apoyos y estímulos fiscales a los poseedores de inmuebles que están en los programas de la Dirección General de Regularización Territorial, CORETT; de un 100% ; publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992.

En lo que toca al H. Congreso de la Unión ; reformo el artículo 122 fracción III del Co. igo de Procedimientos Civiles , aunados los tres poderes, en el cual se establece la participación del Organo Judicial, en el proceso, para que instrumente la creación de cinco juzgados de Inmatriculación Judicial.

La recuperación financiera, debe ser transparente, en el cual se perciben costos irrisorios de escrituración . Todo lo referente al dinero (pago, etc) se maneja por medio de un fideicomiso.

Desconcentración y regionalización, mediante la instalación de 26 modulos y 5 mesas de tramites, en las delegaciones de mayor índice de irregularidad ,

se han dividido en 6 zonas, que comprenden las 14 delegaciones políticas.

Reordenación urbana, trabajo técnico realizado por la D.G.R.T ; resulta de un plan lotificación y autorizado en las zonas , donde se puede definir el uso y destino del suelo, nomenclatura, calles, colonias a futuro y accesos a la infraestructura de los servicios públicos necesarios.

La Dirección General de Regularización Territorial ; En sus diversos ámbitos del Distrito Federal, de acuerdo a las características sociales, jurídicas y sociales, que pueden ser de la siguiente forma :

Pero ante de mencionarlas, conviene hacer referencia de dicha regularización sólo procede en zonas que no sea ejidales o comunales.

a).- Consolidaciones.- Las áreas antiguas de la ciudad que cuentan con construcciones definitivas, servicios y equipamiento completo, con trazos regulares y que fueron objeto de programas anteriores del Distrito Federal (lotes remanentes de escriturar, por problemas económicos, judiciales, etc.) . Un ejemplo de esto son las siguientes delegaciones : Venustiano Carranza, Ixtacalco, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero.

b).- Zonas Periúrbicas.- Las colonias de reciente creación, por decirlo así , sin servicios y equipamiento , las que cuentan con construcciones solidificadas, lotes baldíos y trazos irregulares, los que pueden regularizarse por la vía de expropiación por la cantidad de lotes.

c).- La Población Rural.- Aquellos viejos pueblos que rodean a la Ciudad de México, en muchos casos son urbanos que actualmente se han determinado las zonas de reserva ecológica, en donde existen transmisiones de propiedad de generación a generación en forma verbal grandes lotes, mezcla de uso del suelo donde la regularización en primera instancia es judicial y posterior sería la vía expropiación, ejemplo de estos casos son : Xochimilco, etc.

Sea regularizado 54990 lotes de la siguiente forma :

- Iztapalapa	53%
- Tlalpán	10%
- G.A.M.	8.4%
- Iztacalco	8.4%

Dado que la vía de expropiación , permite acciones masivas para terminar con la irregularidad de las colonias, en el periodo de 1989 a 1991, se publicaron 14 decretos expropiatorios que amparan 50778 acciones ; en el año de 1992, se publicaron 15 decretos , que engloban 23616 lotes; Esto denota la importancia de las acciones. Dichas cifras denotan la importancia en la cantidad que se puede trabajar por esta vía : en 1993 se programaron 73000 acciones, las cuales son el 85 % por vía expropiación, el 1% por la vía ordinaria 7% por la vía judicial y 1% en colonia del Distrito Federal y el 6% en Unidades Habitacionales.

El contribuir en la reordenación urbana, donde la regularización es un concepto actual y medio de legalización de la posesión, sino como un punto de partida para la integración formal de las zonas de desarrollo urbano en la ciudad, proporcionando la reordenación y mejoramiento urbano.

El trabajo que lleva la regularización, incluye planos de lotificación y autorización de zonas que atienden y permiten lograr el alinamiento de calles de acuerdo con los programas de vialidad y desarrollo armónico del área.

Actualizar y ordenar la nomenclatura de las calles y contar con éstas;

La definición del uso y destino del suelo, así como definir el uso de los baldíos, lo que abre la posibilidad de servicios públicos y equiparamientos necesarios para la comunidad.

Cuando se habla de la regularización, es un proceso integral y complejo en donde se considerarán todas las partes que lo conforman y son : El suelo, la vivienda, urbanismo , la infraestructura, los servicios públicos y el medio

ambiente.

Con el proceso de regularización en zonas demandadas, es evidente la existencia de patrones de desarrollos nuevos y retos diferentes a los que obliga a otras resoluciones por parte del gobierno y de los particulares.

Los asentamientos consolidados.- Es difícil - las acciones en los patrones ya existentes y complejos, el poderlos dotar de los servicios públicos faltantes y la escasez de tierra habitable, por un lado, por otro lado el costo del mismo y poder competir con los consumidores con poder monetario suficiente para dicha adquisición del predio.

Las nuevas colonias se pueden coordinar con las dependencias correspondientes para la realización de los estudios y elaborar las propuestas de mejora integral bajo este concepto amplio de reordenación y desarrollo urbano porpone nuevos usos del suelo tanto en zonas y lograr el aprovechamiento óptimo de la infraestructura, equipamiento y los servicios existentes como la dotación de éstos donde no existan o sean necesarios.

LAS VIAS DE REGULARIZACIÓN SON :

Todas las acciones y procedimientos jurídicos necesarios a los cuales se resolverá la problemática de la titularidad y tenencia de la tierra en el Distrito Federal, tomando en consideración los antecedentes de propiedad, la calidad jurídica de los poseedores, así como las dimensiones y condiciones de la zona a trabajar, etc, y son : ordinaria y judicial (prescripción positiva, adquisitiva, otorgamiento y firma de escritura inmatriculación judicial, apeo y deslinde, etc.), por la vía administrativa; (expropiación), la que se explicará mas adelante.

VIA ORDINARIA.- Es un procedimiento por medio del cual se obtiene la regularización del asentamiento humano, a través de la formalización de la transmisión de la propiedad entre los particulares, que acrediten su interés jurídico y la intervención del organo regularizador.

Esta salvaguarda las garantías de la tenencia de la tierra, ya que una vez que convergen las voluntades y no se establezcan conflictos entre las partes y una vez que se cumplen obligaciones fiscales, en ocasiones pagos son parciales y mediante el subsidio, en el cual se obtienen resultados significativos en menor tiempo. Para su instrumentación se requiere lo siguiente:

- Que el propietario o fraccionador, acredite jurídicamente su propiedad, mediante el documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con copia certificada del aludido documento.
- Que se tenga perfectamente identificado al propietario o sus descendientes y que los mismos cuenten con la capacidad legal para concurrir a la firma de la escritura que se está tramitando a los poseedores de los predios;
- Constar con el acuerdo de voluntades por medio de la concertación del fraccionador para poder llevar a cabo la formalización de la tramitación a favor de los posesionarios, a través de un convenio de regularización, en donde la forma e integración son por el personal del Modulo de la D.G.R.T; anexandose copia de todos los documentos existentes;
- Que los posesionarios cuente con el título generador de la posesión (contrato privado de compra- venta), y en su caso de no existir, que el fraccionador reconozca dicha venta.

Dicha vía no se puede entender en forma aislada, ya que es parte del proceso donde se interrelacionan en sus diferentes etapas o fases diversas instancias para la regularización administrativa que son:

Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal. Coordina

ción General de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica, Colegio de Notarios Tesorería del Distrito Federal, Archivo General de Notarías y la Secretaría de hacienda y Crédito Público entre otras dependencias.

Considerando que la D.G.R.T ; trabaja a petición de parte, o sea que para poder iniciar el trámite de los documentos, el interesado, deberá de presentar copia u original de su documento que acredite su posesión, previo análisis del mismo, en ocasiones se puede detectar en dicho documento si existen antecedentes registrales o no, y la cantidad de personas que cuentan con un documento parecido (problema identico de escrituración).

Quando se tiene duda sobre los antecedentes registrales, se le indica a la persona que solicite copia simple del documento general del fraccionador en el Registro Público o familiares del fraccionador.

El siguiente paso.- Es concertar una reunión con los poseedores a los cuales se les explica el procedimiento y las consecuencias del mismo ; después se concerta una cita con el fraccionador o sus herederos, a los que se les informa sobre la petición de los adquirentes, así como se les explica también las ventajas del programa y los costos de éstos, por lo que al estar de acuerdo ambas partes, se elaborará un convenio de regularización, mientras se está trabajando en campo, realizando el censo y levantamiento topográfico , ya que por este medio se detecta el problema de los predios, para que posteriormente en oficinas el abogado analice los documentos y si es necesario cite a cada uno de los poseedores y les explique las deficiencias del documento para que lo subsane o se subsane y continúe con los trámites.

Por otra parte es importante señalar la personalidad del albaceo o apoderado del patrimonio del fraccionador, mismo que deberá de estar bien sustentada, ya que en ocasiones existen sucesiones acumuladas que nunca se terminaron identificación de éste cuando son juicios inconclusos, se pide la comparecen-

cia de los herederos, incluso del poder notarial en ocasiones no especifica la facultad de las personas, etc.

Cuando se ha concluido el levantamiento topográfico, se procede a hacer los planos manzaneros y el general, los que se enviarán a la Subdirección de Topografía para su aprobación y una vez de esto, se citará al colono, para que firme de conformidad con sus medidas, colindancias y superficie.

Dicha subdirección, ésta se encargará de enviar el plano a la CGRUPE; con el fin de que se autorice; por otro lado se integrarán los planos manzaneros con siete copias para el Registro Público de la Propiedad, al que su personal asignará número de folio auxiliar y matriz a cada uno de los lotes.

Por lo que respecta al notario, el cual se le entregará original y copia de la carpeta del convenio, para que comience a realizar las escrituras, así como el personal del módulo, elaborará las cédulas de identidad, recibos de pago, etc. En lo que respecta al documento (escritura pública), se entregará en un acto masivo, para justificar el presupuesto del programa.

El documento del fraccionador (expediente de Propiedad), son:

- Antecedentes de Propiedad (copia certificada de la escritura o contrato);
- Copia certificada de la inscripción de libertad de gravamen;
- Los generales del fraccionador y copia de dichos documentos referidos;
- Poder notarial o nombramiento de albacea;
- Convenio de regularización;
- Descripción de la poligonal y las memorias técnicas;
- Plano autorizado (general y manzanero);
- Fotografías del fraccionador, entre otros documentos importantes.

Los documentos de los poseedores (expediente individual), son:

- Copia certificada del contrato de compra-venta;
- Documento que acredite la enajenación a terceras personas;

- Generales de la persona o personas, así como los documentos en copia simple
- Fotografías infantiles;
- Copia de la ficha (baucher), de depósito sellada por el banco del depósito hecho.
- Copia de la subdivisión, etc.

Una vez reunidos los documentos, el personal del módulo, recogerá los documentos en copia simple o certificada, separando los del fraccionador y los poseedores, copia heliográfica de los planos manzaneros regularizado o no.

PARA EJEMPLIFICAR SOBRE EL TEMA , SE ANEXA COPIA SIMPLE DEL " CONVENIO " , DONDE INTERVIENE LA DEPENDENCIA (D.G.R.T), DEL FREDIO " FRACCION DEL RANCHO DE SAN JOSE DE LOS CEDROS, CUAJIMALPA DE MORELOS D.F. : VER ANEXO UNO

PROPIEDADES DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Cuando se adquiera inmuebles , previo derecho de expropiación para destinarlos entre otras cosas a la regularización de los asentamientos irregulares o a la creación de nuevos centros de población.

Las colonias y Unidades Habitacionales, tienen su origen en un decreto o un fideicomiso translativo de dominio, cuando así lo amerita se expide el decreto de desincorporación del dominio público el inmueble a regularizar. Ejemplo de ese caso son las Unidades habitacionales de Tlatelolco, etc.

El trabajo de regularización de los lotes o viviendas del Departamento del Distrito Federal, se dividen en las siguientes etapas;

- 1.- Investigación Registral.- La mayoría de los decretos de expropiación o escrituras están inscritas en el Registro Público de Propiedad, en el cual se

aprecia la lotificación y en su caso el régimen del inmueble, etc.

Los lotes o viviendas propiedad del Distrito Federal, han formado parte de los programas de regularización por lo que la investigación permite delimitar el campo de trabajo.

La información en el Registro Público, está en libros o folios o ambos, de lo que se desprende lo siguiente;

- Cuando la consulta se desprende un asiento registral, no se encontrará instrumento alguno en el cual se transmitió la propiedad, se dice que está LIBRE

- Cuando de la consulta se desprende alguna inscripción, habrá de anotarse si se trata de compra-venta, lisa o llana, o con limitaciones de dominio, o sea la primera cuando el Departamento del Distrito Federal, transmitió la propiedad. En el segunda, cuando existe adeudo o reserva de dominio y reconocimiento de la deuda.

II.- Trabajo de Campo.- Consiste en investigar la informar que aparece en el documento .

III.- Integración del expediente individual.- Deberá de contener algunos de los siguientes documento de acuerdo al criterio del encargado del área jurídica; Contrato de compra-venta o documento que acredite la enajenación (carta compromiso, letras de pago, carta de finiquito, etc.) acta de nacimiento de los poseedores, documentos accesorios privados y públicos, fotografías, etc.

IV.- Por lo que hace a los costos de escrituración, están de acuerdo al salario mínimo de la zona al momento del cobro (35 salarios mínimos), dicha cantidad deberá de depositarla en un fideicomiso.

Cuando se llegará a cancelar alguna escritura por cuestiones de pago o -- error, se procederá a enviar oficio al Director del registro Público, en donde se le consigna los datos de la escritura o contrato de compra-venta. inscrito .

Cuando se regulariza por VIA JUDICIAL, - Existe controversias que no se pudieron solucionar entre ellos, y quieren que la - autoridad resuelva de acuerdo a las pruebas aportadas en el juicio. Otra se-
ría porque la autoridad otorgó documentos por primera vez (inmatriculación)
y está prescribio el termino, para demandar por medio de la SETENCIA EJECUTO
RIADA ; tengán su escritura pública.

Al intervenir la D.G.R.T; para la regularización del predio, la Subdireccí
ón Judicial, por medio de sus abogados, nombrados por el Subdirector, este -
asignará a un abogado o dos, para que se encargen de realizar los tramites
ante el tribunal, dicho abogado o pasante se encargará del asesoramiento de
los colonos ante el Juzgado de Inmatriculación, hasta la sentencia la que ser
vira de Título de propiedad de acuerdo al Artículo 1157 del Código Civil para
el Distrito Federal.

Dicha Subdirección es la encargada por medio de su personal de recibir los
expedientes, recabados por el personal del modulo, dicho abogado se encargará
de tramitar los certificados no inscripción, otro trámite sera los avances en
el juicio por medio de sus representante. Las etapas del juicio son : escrito
inicial (auto admisorio), notificación a las partes, audiencia de concila-
ción, ofrecimiento de pruebas y desahogo, alegatos, sentencia, ejecutoriedad -
de la sentencia, inscripción en el registro Público. La mayoría de los casos
se llevan en REBELDIA (8 %). por decir algo.

Cuando el predio tiene antecedentes registrales de un grán predio en el Re
gistro Público , y sus dueños o descendientes se niegán a firmar la escritu-
ra entonces se realiza un juicio de OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS.

Si existen problemas de translope de los predios se realiza JUICIO DE -
APEO Y DESLINDE. etc

PARA EJEMPLIFICAR DICHO DOCUMENTO SE ANEXA COPIA SIMPLE DEL JUICIO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. DESDE SU INICIO HASTA LA SENTENCIA EJECUTORIADA: LA QUE SERVIRA DE TITULO DE PROPIEDAD DE ACUERDO AL ARTICULO 1157 DEL CODIGO CIVIL. VER ANEXO DOS.

EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACION DE LOS PREDIOS POR VIA ADMINISTRATIVA (EXPROPIACION), Y LA DESINCORPORACION DE ESTE

La expropiación, define .-Como un procedimiento administrativo en virtud del cual el Estado, en ejercicio de su soberanía , procede legalmente en contra de un propietario de un inmueble, para adquisición forzada de este, mediante indemnización y por causa de utilidad pública.

Expropiación.- Quiere decir sustracción total o parcial del derecho ajeno, decretada por la autoridad administrativa para la ejecución de una obra pública o para actuación de un servicio público.

Expropiación.- Es un acto de la administración pública derivada de una ley, por medio del cual se priva a los particulares de la propiedad mueble e inmueble o de un derecho , por imperativos intereses, necesidad o de utilidad social.

Expropiación.- Es un procedimiento administrativo de derecho público en virtud del cual el Estado- y en ocasiones el particular subrogado sus derechos-, unilateralmente y en ejercicio de su suboranía, - procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor , para la adquisición forzada o transpaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización justa.

La expropiación se justifica sus fines del Estado tiene a su cargo, apremia

do por las urgentes e ineludibles necesidades sociales. Un Estado soberano es el supremo regulador de la vida colectiva, por lo que el ejercicio de ese poder soberano le permite eliminar los escollos que dificulten la acción administrativa.

La expropiación, se trata de una privación de la propiedad. Según la moderna jurisprudencia puede consistir tanto en una privación del derecho pleno como en una privación de parte de su sustancia jurídica que suponga una limitación del derecho pleno, mayor que la que resulta de su vinculación social.

La administración pública tiene necesidades apremiantes que atender, las cuales no permiten dilaciones o interrupciones. Existen bienes que forman parte de la propiedad particular que el Estado se ve obligado a expropiar impulsado por una reconocida causa de utilidad pública, ante la negativa del propietario para un arreglo contractual. Expropiación, significa etimológicamente privación de la libertad y para otros " Fuera de la propiedad ".

Elementos del acto administrativo expropiatorio como extensión de un dominio privado por causa de utilidad pública, señalamos los siguiente :

- a).- Calificación legislativa de la causa de utilidad pública;
- b).- Intervención de la autoridad administrativa para llevar adelante el procedimiento de expropiación; Primera fase es unilateral y sin audiencia ;
- c).- Segunda fase del procedimiento se inicia con el decreto de expropiación , que debe fundarse por causa de utilidad pública. Decreto debe notificarse al expropiado, ya que el derecho de propiedad se subordina al régimen de legalidad.
- d).- Requisitos más importantes esta indemnización, la falta del elemento con vierte en confiscación.

Sus elementos de fondo :

- a).- Modo administrativo de adquirir la propiedad ;

- b).- Doctrina francesa, se refiere a inmuebles, la legislación mexicana se refiere tanto a inmuebles como muebles;
- c).- Acto unilateral de soberanía que no requiere el consentimiento del propietario, declaración de expropiación no se realiza en su primera fase, con la concurrencia del propietario;
- d).- Expropiación realiza sus fines o causa de utilidad pública;
- e).- expropiación se efectúa mediante indemnización.

Elementos Procesales.- Implica un procedimiento administrativo que señala en pormenor en la ley, la cual debe cumplirse para que pueda operar legalmente la transferencia del dominio del bien expropiado. Durante procedimiento preparatorio debe determinar con precisión la existencia de una causa de utilidad pública.

Remontandolos a la Historia en materia de expropiación.- El derecho medieval alemán admitió derecho de expropiación, el que reconocía por el derecho romano.

El Artículo 17 de la Constitución Francesa de 1789, reconoció el derecho de expropiación.

Durante el régimen colonial, una de las más antiguas disposiciones de expropiación es la real Ordenanza de Intendentes. El Artículo 61 mantuvo este principio.

Vieja legislación de hispánica, ley 2º, título I de la partida segunda; y partida tercera, let 31, título 18, la Constitución de Cádiz de 1812, al aludir el artículo 172 a las restricciones de la autoridad del rey; dispone la fracción décima de dicho precepto lo siguiente :

Undécima. No puede el rey tomar la propiedad de ningún particular, ni turbarse en la posesión, uso y aprovechamiento de ella: y si en algun caso fuere

necesario para un objeto de conocida utilidad común tomar la propiedad de un particular, no podrá hacer sin que el mismo tiempo sea indemnizado y se le dé buen cambio a bien vista de hombres buenos.

Constitución de Apatzingán del 22 de 1814, el artículo 35 dispone; Ninguno debe ser privado de la menor porción de las cosas que posea sino cuando lo exija la pública necesidad, pero en este caso tiene derecho a la justa compensación ".

Artículo 122 fracción III de la Constitución de 1824, ordena :

" El presidente no podrá ocupar la propiedad de ningún particular ni corporación, ni turbarla en la posesión, uso o aprovechamiento de ella, y sin en algún caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad general tomar la propiedad de un particular o corporación, no podrá hacerlo sin previa aprobación del Senado, ... indemnización siempre a la parte interesada a juicio de hombres buenos elegidos por ella y por el gobierno".

Las siete leyes de 1836, Ley I, artículo II; ley tercera fracción III; y la ley cuarta, fracción III, se contenía facultades para la disposición de la propiedad, con las limitaciones necesarias.

Bases orgánicas del 12 de junio de 1843, parte relativa título II, artículo 9, fracción XIII, ordeno "... Cuando algún objeto de utilidad pública exija su ocupación, se hará esta previa la competencia indemnización en el modo que disponga la ley ".

Ley de expropiación del 7 de junio de 1853 contenía los requisitos semejantes.

Artículo 27 constitucional de 1857, expreso :

" Propiedad de la persona no puede ser ocupada sin consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización.

Requisitos de la expropiación y su verificación.

Artículo 27 fue modificado por el artículo 3° de las adiciones y reformas -

del 25 de septiembre de 1873.

Ley del 31 de 1883, autoriza al Ayuntamiento de México y al Ejecutivo Federal para hacer expropiaciones por causa de utilidad pública, con base en la concesión otorgada el 13 de septiembre de 1880.

El estatuto del imperio Mexicano, dictado por Maximiliano, en el Artículo 38, se usó la palabra: Mediante y previa indemnización, como condición ineludible para la procedencia de la expropiación. Puede y debe ocuparse la propiedad privada dejando la indemnización para cubrirla con posterioridad o dentro de un plazo definido de acuerdo a las posibilidades; lo contrario significa su pérdida del interés privado o simultáneo por parte del Estado, lo que equivale a colocar el interés privado sobre el interés colectivo.

Pero esto crea deberes de extraordinaria circunstancia anormales dentro de la vida normal del estado, el interés público es tan grande en la expropiación como en la indemnización al expropiado. Otras palabras la sociedad se interesa en la expropiación como en que se indemnice de una manera equitativa y oportuna al perjudicado.

Ley Suprema del país, consagra la propiedad privada como garantía, así como en la misma prevee la expropiación y sus requisitos;

- Existencia de una causa de utilidad pública;
- Sujeción del procedimiento expropiatorio a las formalidades y modalidades que fije la norma jurídica;
- El pago de una indemnización al afectado, como justa a la pérdida de un derecho.

La garantía de legalidad en favor de sus gobernantes, por lo que hace a la expropiación, consiste en el procedimiento, requisitos, formalidades y modalidades que se basen en la ley. Por lo que se refiere a la utilidad pública, el artículo 27 constitucional establece; "Las leyes de la federación y de los -

Estados, en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos que sea utilidad pública la ocupación de la propiedad privada".

Ignacio Burgo, sostiene que "para que exista una causa de utilidad o motivo de utilidad pública, requiere que haya, por un lado, una necesidad pública estatal, social, general, personalmente identificado y por otro lado un objeto susceptible económicamente de colmar o satisfacer una necesidad".

Concepto de utilidad, no se define ni demita en la constitución, ni leyes, la Ley de expropiación, en su artículo 1º.- "... causa de utilidad pública;.. construcción de hospitales, escuelas y oficinas públicas, etc. ".

No se puede expropiar a un particular en beneficio de otro, no obstante el Código Civil, además de la ejecución de obras de beneficio colectivo (artículo 830), ya declarada la utilidad pública la adquisición de terrenos apropiados a fin de venderlos para la construcción de casas habitacionales que se alquilen a las familias de bajos recursos económicos, mediante el pago de una renta módica (artículo 832).

La Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal de 1976, declaró de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de un territorio y el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Ley de la Vivienda de 1984, en su artículo 19, "considera la utilidad pública la adquisición de tierras para la construcción de viviendas de interés social o para la construcción de la reserva territorial, destinada a fines habitacionales.

Por parte el Plan Nacional de Desarrollo de 1989 -1994, optó el linamiento fundamental de la política urbana. " La ocupación legal, planificación y concertación de los espacios urbanos, y su uso adecuado, es la base del crecimiento ordenado de las ciudades y puntos de partida para el impulso habitacional. Por ello la regularización de la tenencia de la tierra y la creación de la re-

serva territorial que permite dar crecimiento en el uso y la tenencia del suelo y evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares, son propósitos prioritarios de la política urbana y habitacional".

En el año de 1990, el ejecutivo del H. Congreso de la Unión, se adiciona el artículo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos de declaración de utilidad pública e interés social la regularización de la tenencia de la tierra, a fin de proporcionar seguridad jurídica a los habitantes.

En lo que corresponde a la Ley Agraria, en su artículo 93 fracción V, dice "las causas de utilidad pública para la expropiación de bienes ejidales y comunales".

Conviene hacer referencia que la irregularidad de la tenencia de la tierra se presentó cuando el asentamiento humano detentó la posesión originaria de los predios que ocupa, sin contar con documentos que acrediten la propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

La generación de este estado de irregularidad obedece a diversas causas: inexistencia, extravío o destrucción de los títulos originarios de propiedad cuando el fraccionador o propietario de 20 lotes, sin contar con la autorización de la autoridad y mucho menos respetar el ordenamiento de fraccionamiento por otro lado, el otorgar escrituras públicas que ampare la venta del lote, ocasiona a los adquirentes problemas a futuro con particulares y sobre todo con el fisco y el Estado; ya que los adquirentes enajenan su propiedad a terceras personas en forma verbal y otras con machotes de compra-venta, sin cumplir con las formalidades de ley, sin estar inscrito en el registro Público de la Propiedad, lo que ocasiona mayores gastos a los adquirentes para su regularización.

Por otro lado los adquirentes; ante la necesidad fuerte por tener un pedazo

de tierra, aceptan las condiciones de los fraccioandores, quienes se aprovechan de dicha necesidad para vender sus lotes con reserva de dominio y sin los servicios públicos necesarios, en ocasiones dichos lotes estan en la zona de reserva ecológica, etc.

Mediante la expropiación, el departamento del Distrito Federal, adquiere la propiedad de los terrenos ocupados por dicho asentamiento humano y con dicho caracter de propietario, procede a otorgar las escrituras (donación), a favor de cada uno de los poseedores a un costo irrisorio (35 salarios minimos de la zona en el momento del pago), dicha vía es un medio para atacar grandes masas con irregularidad en la tenencia de la tierra y otorgar seguridad jurídica a sus ocupantes .

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, considera la utilidad pública, el ordenamiento ecológico del territorio nacional y ha establecido zonas de prioridad para la preservación y restauración ecológica (artículo 2°), esta causa permite la creación de áreas naturales protegidas, como es zonas sujetas a conservación ecológicas y parques urbanos que están en jurisdicciones locales (Artículo 46, 55 y 56)

La expropiación se define a partir de que la via judicial y ordinaria, se ha agotado jurídica y politicamente y no se ha logrado el objetivo deseado.

En cuanto a la integración del expediente que se sustenta en la carpeta de expropiación ante la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal es la siguiente :

-El marco general contine la ubicación del asentamiento humano irregular, las colonias que lo integran, delegacion política, su cartografía y la infraestructura de los servicios públicos en general :

- La opinión de las áreas involucradas ; esto mediante su firma y aprobación del proyecto (secretario), de la siguiente forma : Dirección General de Regu

larización Territorial, mediante oficio del Delegado Político, indicando la zona a expropiar. Autorización por medio de oficio, a la Secretaría de la Reforma Agraria del tipo de uso del suelo (certificado del poligonal que no sea ejidal o comunal), la opinión de la Secretaría de Protección Social, acerca del asentamiento. antecedentes sociales, políticos y económicos, etc.;

- El convenio de regularización, firmado por las autoridades y representantes de los colonos entre otras personas;
- Marco jurídico, integración registral de todos los antecedentes que presente los poseedores de los predios a expropiar, así como fundamento del proyecto de expropiación, etc.
- Area Técnica, se encargará lo relativo a la topografía, así como elaboración de la poligonal envolvente de expropiación, memorias técnicas, concernientes a dicha área.

Por lo que respecta a la carpeta de expropiación, una vez integrada se deberá formarse 18 juegos que contendrán entre otras cosas, lo antes citado en párrafos anteriores, fotografías, antecedentes históricos de la zona y copias de las antiguas escrituras que obren en poder del coordinador del modulo.

Por otro lado se crea el Comité del Patrimonio Inmobiliario del Distrito Federal del 19 de febrero de 1990, según publicación del Diario Oficial de la Federación, para que conozca, opine y acuerde, así como lleve un control acerca de las operaciones inmobiliarias referentes a los bienes del Departamento del Distrito Federal, integrado por:

Oficial Mayor (presidente del acto), Secretario General de Gobierno, por medio de los Directores de reordenación Urbana y Protección Ecológica. Contador General. Coordinador General Jurídico por conducto de los Directores Generales del Jurídico y de estudios Legislativos. Director General del Registro Público Director General de servicios Metropolitanos S.A. de C.V. Director general de

Servicios Generales.

El fundamento del expediente describe la existencia de la necesidad pública que motibe la afectación y que garantice y acredite que el bien a expropiar - proporciona la satisfacción de esa necesidad. Al respecto el día 4 de enero de 1991, se publicó en el D.O.F., las reformas a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su Artículo 2º, señala " que la causa de utilidad pública e interes social la regularización de la tenencia de la tierra; sujetandose a la Ley de expropiación en cuyo Artículo 1º, señala " que son causa de - utilidad pública entre otras cosas los previstos en las leyes especiales ".

VER ANEXO NUMERO TRES .

DESINCORPORACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

Su antecedente, cuando se habla de un predio es propiedad del Departamento del Distrito Federal (mediante expropiación, donación o compra , etc), y pretende enajenarlos es necesario desincorporarlos del patrimonio inmobiliario del Departamento del Distrito Federal, para lo cual se necesita solicitar al Comité del Patrimonio Inmobiliario la autorización correspondiente y remitir el expediente a la Dirección General Jurídica , así como toda la información a la Coordinación General de reordenación Urbana y Protección Ecológica; dicho expediente debiera contener :

- Título de propiedad a favor del Departamento del Distrito Federal ;
- Cuatro copias heliográficas del plano correspondiente al asentamiento;
- Si la beneficiaria de la desincorporación es una persona física o moral, entonces se agregará copia del acto constitutivo expedida por el fedatario;
- Uso y destino del inmueble a desincorporar;
- uso y destino que se pretende dar al inmueble;
- descripción técnica del asentamiento humano irregular | superficie total, me

didas, colindancias, número de lotes, superficie de zonas federal, zonas verdes de inmuebles públicos, etc.)

Ante dicho acto , las personas físicas o morales que se vena afectados en su patrimonio por el decreto expropiatorio, podrán interponer los recursos administrativos correspondientes, destacando los siguientes por el manejo de la dependencia;

REVOCACION.- (del latín revocatio-omis, acción y efecto de revocar dejar sin efecto a otro anterior por voluntad del otorgante).

Es una de las formas de terminación de los contratos o de la extensión de los actos jurídicos es la voluntad del autor o de las partes.

Según el Artículo 5º , de la Ley de Expropiación, es un recurso administrativo que se interpone por el propietario afectado en su patrimonio, dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la expropiación, después de la segunda publicación en el Diario Oficial de la Federación. Para el caso de expropiación relacionada con al tenencia de la tierra, como causa de utilidad pública se presentará a la Dirección General de Servicios Legales de la Coordinación General Jurídica, quienes resolverán , dicho expediente deberá contener :

- Original y copia de la escritura
- Copia del folio real del inmueble de fecha reciente;
- Original y copia del poder notarial , si existe;
- Croquis de localización del inmueble con referencias cardinales;
- Fotocopias de la indentificación del promovente;
- Fotocopia de los documentos públicos.

Dicha oficina sólo emitirá una opinión si procede o no.

EXCEPCION.- Es una figura creada por el decreto expropiatorio, que faculta a la Dirección General de Regularización Territorial para excluir del decreto expropiatorio a los inmuebles cuyos dueños han acreditado, mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, una vez que es revisada y dictaminada por Dirección Jurídica, misma que enviará a la Subdirección de Topografía, de la D.G.R.T, si "procede o no", y se hará del conocimiento del particular para que intente otra vía administrativa.

Por lo que respecta a los documentos son los mismos que en la revocación.

REVERSTION.- Dicho recurso esta fundamentado en el Artículo 9º de la Ley de Expropiación tambien en la Ley de Bienes Nacionales en su Artículo 33 entre otros ordenamientos.

Con fundamento en el Artículo 33 de la Ley General de Bienes Nacionales, los propietarios que tengan derechos a demandar la reversion de sus bienes expropiados, tendrán un palzo de dos años para ejercer sus derechos, contados a partir de la fecha en que aquella sea exigible.

El promovente deberá interponer su demanda de reversión ante la Dirección de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, presentando su escritura pública y demas documentos que comprueben y acrediten que no se le dió al inmueble el fin de la utilidad pública para el cual se expropio.

Por otra parte, si la resolución que emite la dependencia antes citada, fuera de dos sentidos (favorable o no), en ambos casos deberá ser fundada y motivada y solo procede el recurso de ampro, en ambos casos la resolución la firmará el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Como se acaba de ver dichos recursos son administrativos y el particular -- que se ve afectado en su aprrimonio, bienes o derechos podrá interponer los

recursos pertinentes de acuerdo a la norma jurídica ,constitucional y la ley - de Amparo , entre otros ordenamientos legales.

ENLACE Y COORDINACION ENTRE LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES.

Para poder delimitar la poligonal definitiva - en la que se va a trabajar , independiente de los aspectos jurídicos, sociales y políticos , hay que establecer una coordinación con otras instancias de -- acuerdo a su campo de acción de cada una de ellas.

La relación de la dirección con otras dependencias de la administración Pública Federal y del Distrito Federal ; las que tienen diversas atribuciones - sobre la cuestión del uso del suelo, planificación y desarrollo del régimen - de propiedad, zonas de alto riesgo, etc.

DEPENDENCIAS FEDERALES.

En la Ley Orgánica de la Administración Pública están regidas las atribuciones de las dependencias federales, las cuales se - relaciona con la Dirección, en cuestiones de la poligonal a expropiar y el sue lo , son ;

1.- Secretaria de la Reforma Agraria.- Le corresponde entre otras funciones el despacho de los asuntos (artículo 41 fracción V, VI), hacer y tener al co - rriente el Registro Agrario nacional, así como el catastro de las propie - dades ejidales y comunales e inafectables.

Conocer de las cuestiones relativas a los límites y deslindes de tierras -

ejidales y comunales , entre otras cuestiones.

De lo anterior y a definir nuestra poligonal a trabajar, se verifica con CO RETT; para que no se traslape las zonas ejidales o comunales , posteriormente se comprometé a la Secretaría, a través de su delegado acerca de los límites de dicha poligonal .

2.- Secretaría de Agricultura y Recurso Hidráulicos.- Le corresponde el acuerdo en relación al Artículo 35 fracción XXIV, vigilar el cumplimiento de la Ley Federal de Aguas , en su Artículo 6° fracción IV que indica " Las zonas federales las corrientes nacionales , las constituye una franja de diez metros de ancho o cinco metros cuando la anchura de los causes sea de cinco metros o menor de estos a partir del nivel máximo ordinario.

Cuando en la zona a trabajar existan barrancas, riachuelos, canales, arroyos o cañadas, debe cuidar esto y notificar a la anterior autoridad.

Al respecto , existe un acuerdo del 14 de noviembre de 1989, celebrado entre dicha dependencia y el Departamento del Distrito Federal, donse señala que estos causes se entregarán al Departamento del Distrito Federal, para su debida operación y custodia , así como la supervisión de la Comisión Nacional de Aguas.

Cuando se haga el levantamiento topográfico, el personal de la anterior dependencia determinará la zona federal, marcandola en el plazo una vez elaborado, así como en campo.

3.- Secretaría de Comunicaciones y Transporte.- Le corresponde de acuerdo a la facultad estipulada en el Artículo 36 fracción XXV, cuidar con apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social, los aspectos ecológicos en lo correspondiente a los derechos de vías federal de comunicación.

Lo anterior atribucción , en la poligonal envolvente a trabajar , para que detecte los límites o derechos de las vías federales de comunicación, como son

carreteras o vías ferreas, torres de alta tensión, el paso de los cables del fluido eléctrico, gasoducto, etc. para ponerse de acuerdo la autoridad y demilite dicha propiedad federal, para lo cual cita a la dependencia y se podrá de acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Social, Comisión de Electricidad y Petroleos Mexicanos, ya sea que trabajen unidos o independientes sobre dicha explotación para que no regularize dicho asentamiento por estar en zona federal.

DEPENDENCIAS DEL DISTRITO FEDERAL

1.- Dirección General de Construcción y Operaciones Hidraulicas.- Sus atribuciones de acuerdo al Artículo 23 Fracción VI del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal; el de mantener relaciones de coordinación en materia hidraulica con las dependencias de la administración pública federal.

2.- Comisión Coordinadora para el Desarrollo Rural.- Sus atribuciones están en el Artículo 50 , Fracción XVI y XXIII del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal; Regular el uso, destino y construcciones del área rural del Distrito Federal, para optimizar el aprovechamiento y eliminar la especulación , determinar la reserva territorial indispensable para la calidad de la vida humana y animal.

Proponer las normas para la conservación del recurso natural y establecer la utilización del suelo rural en el Distrito Federal.

COCODER.- define los límites de las zonas de reserva ecológica , zonas de crecimiento de amortización y habitación localizadas en la franja verde del Distrito Federal y los poblados rurales, se consultará a esta dependencia para que señale la factibilidad de regularizar determinados asentamientos humanos ubicados en la zona antes referida.

3.- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (actual Coordinación General).- Corresponde de acuerdo a las facultades del Artículo 24 fracción VIII, del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal ; Aplicar en áreas de competencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal , la revisión periódica de dichos asentamientos (cada 5 años).

Para apreciar la importancia de dicha dirección , es necesario observar algunos aspectos como son ;

- Reglamentos de zonificación para el Distrito Federal ;
- Reglamento de Palnes Parciales;
- Reglamento del Registro del Plan Director, para el desarrollo urbano en el Distrito Federal.

Esta ley faculta al Departamento del Distrito Federal, según el Artículo 6º para integrar el Plan Director para el desarrollo urbano, detectar el destino, uso y reserva de tierras y sus construcciones. El plan Director para el desarrollo urbano, es el conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos y reserva del territorio del Distrito Federal, por lo que corresponde al Plan Director se integrará de los planes generales y parciales.

G.R.U.P.E.- Le corresponde atender todo lo referente a la actualización del Plan General y de los parciales, en cuanto al uso, destino, de las tierras y sus construcciones en función de las solicitudes específicas que presentan los particulares y las dependencias.

La formulación , actualización de los láminas de alinamiento, los números oficiales y el derecho de vías que compete entre otros aspectos, la afectación de los predios por futuras construcciones o ampliaciones de vialidad y obras públicas y restricciones a los predios por acargas o descargas o por imágenes futuras.

Estas láminas (derivadas de algunos levantamiento topográficos realizados

por el personal de los módulos de la D.G.R.T.), constituye el elemento primordial para que algunas delegaciones den límite a las solicitudes de construcción

Dicha dependencia otorga las licencias de explotación de los recursos naturales por lo que lleva el registro de la zona o zonas de alto riesgo por minas o taludes, etc. Está estrechamente ligada a la D.G.R.T., desde el inicio del proyecto de expropiación de la zona .

CONCLUSIONES .

PRIMERA.- Se puede resumir que los Asentamientos Humanos Irregulares , tienen su inicio después de la gran emigración de las diversas tribus al Nuevo Continente (Continente Americano), entre los años 900 a 1323 A.C. , aproximadamente, donde la gente trató de satisfacer sus necesidades primarias y secundarias, con lo que le brindaba la naturaleza, - por tal hecho se asentaron primero en todo el territorio de (Canada y la Unión América) .

Ante los ataques de los animales y los fenómenos naturales, el ser humano buscó la protección en lugares naturales como son (cuevas, cavernas, huecos de los troncos, montañas, etc.) para después comenzar a construir un lugar donde se protegiera del clima y feroces animales, así como delimito sus territorio y de defendio la posesión del suelo y su patrimonio en general.

Por ser el hombre un ente psicosocial por naturaleza y para nuestro estudio hablaremos de la tribu NAHUAC: la que es el antecedente más remoto de nuestra cultura, mismos que al principio de su peregrinar se asentaron en un lugar conocido como " AZTLAN ", que significa " Lugar de garzas o lugar blanco ", mismo que se ubica entre los Rios Gila y Colorado, donde dicha tribu parte al Valle de Anáhuac, en su largo peregrinar que duro unos 700 años, al recorrer toda la República Mexicana, la que estaba ocupada por otras tribus que detentaban la posesión del suelo, por tal hecho los Náhuac, sirvieron de esclavos, aprendiendo lo bueno y malo de cada tribu, como un ejemplo de éstos es de la tribu Tarasca (estado de Michoacán), aprendieron los sacrificios humanos hechos en honor de sus dioses, con los prisioneros de guerra.

Dicha tribu (Náhuac), en ocasiones fundaron pueblos, aldeas y ciudades, pero por su crueldad guerrera, ningún pueblo los queria como vecinos.

En una de sus tantas exploraciones que realizaban sus guerreros en busca del lugar prometido por los dioses, en los cinco lagos de agua dulce, encontraron un islote y en medio del mismo se encontró una piedra con una nopalera en la que estaba posada una águila con las alas abiertas y en su pico una culebra o víbora la que pretendía devorar. Ante este hecho preguntaron a la gente de los alrededores de quien era dicha tierra, a lo que le indicaron que era del señor de Azcapotzaco, por lo que fueron a verlo y solicitar que les rentara la tierra, por muchas decadas, así como los sacerdotes, les indicaron a

a su pueblo que construirán templos con el material propio del lugar, también sus chozas. Sus gobernantes audaces y trinfadores, comenzarán a buscar la forma de no pagar altos impuestos por la renta de la tierra, planearán las uniones matrimoniales entre los hijos de cada rey, al realizarse dicho proyecto los Aztecas, reducirán sus impuestos y aprovecharán para agrandar sus dominios hacia Centro America, también explotarán sus conocimientos sobre la tierra, ya que comenzarán a construir sus chozas y cultivarán alimentos sobre las chinampas.

En 1550, es cuando logran liberarse del dominio del cacique Maxtla y del pueblo Tepaneca, por medio del uso de las armas, una vez de esto formaron un poderoso ejército, con los pueblos Tecpanecas y Texcocanos, conocida como la TRIPLE ALIANZA, con ella extendieron su poderoso dominio, que duró más de 3 siglos y concluyo en parte con la conquista de los españoles. Dicho dominio no fue solo militar, sino económico, administrativo, legislativo, etc.

Por lo que hace a la propiedad privada, en la época Mexicana, era toda del rey, mismo que algunos historiadores han comparado dicho gobierno a un tipo feudal Europeo, por la existencia de clases, propiedades y esclavos entre otras cosas.

Retomando el tema de la propiedad privada, el rey, era el único dueño de todas las tierras y el cual las otorgaba a sus vasallos o sirvientes, para que las trabajarán y con ellas pagarán sus impuestos y vivirán, dicha entrega era vitalicia, usufructuaria y hereditaria, pero nunca se podía enajenar la misma. Pero al dejar de prestar sus servicios al rey, éste les quitaba la tierra.

La distribución de la tierra, estaba dividido en 20 calpullis que abarcaban unas 100 familias cada una, controladas por un TLATAINE; que controlaba la administración de la parcela, y el que rendía cuenta al CALPIQUE; persona encargada de dicha tierra, después de la conquista los calpullis se reducen en 5 barrios que son; SAN JUAN, SAN PABLO, SAN SEBASTIAN, SANTA MARIA LA RIBERA.

En lo concerniente al reparto de tierra hecho por el rey, se dividía en; MICHIMALLI (tierra para el sostenimiento del Ejército);

TECTALPAN (" " " de los dioses);

TECPATLALLI (" " " del palacio);

TLATOACALLALLI (" " " de los magistrados y jueces);

CHINAMPA O CHINANCALLI (Tierras que servían para el sostenimiento del pueblo con la explotación de las tierras, sus poseedores les servía para pagar sus impuestos y sobrevivir él y su familia.

Según algunos historiados, mencionan que si existían escrituras, y eran por medio de planos coloreados que delimitaban la tierra privada y publica

SEGUNDO.- Durante el periodo de la conquista que llevó los españoles por el uso de las armas y la creencia que tenían los españoles fue la que los venció. Los españoles por indicaciones de sus reyes católicos de España y Portugal, se realizaría la conquista de tierras nuevas y que la gente que invirtiera en dicha aventura, tendría de perpetuidad una encomienda (reparto de tierra, riqueza y hombres para su patrimonio familiar de él o ellos), por lo que el rey ordeno a sus soldados y autoridades , que formarían un grupo de expedicionarios para descubrir tierra nueva, al frente de la gente iba el C. HERNAN CORTES DE PIZARRO; joven codicioso y aventurero, mismo que por ordenes del rey, tenía el grado de capital general de los ejércitos , con facultad de repartir tierras a sus hombres de acuerdo a su grado militar de ellos, dicho sujeto tambien tenía el título de Marques de Oaxaca, en dicho barco, venia gente adinerada, educada, catolica, etc, los antepenultimos con el pretexto de evangelisar, y llevar un control de lo descubierto , ya que una parte le pertenecía al papá.

Cortes, a la llegada a la Nueva España, organizo un ejército con los nativos enemigos de los Aztecas, con los cuales avanzo sobre la Tenochtitlán, la primera vez llegó como invitado y poco despues tomó prisionero al rey, el que muere lapidado, y huye del palacio con riquezas, pero en dicha huida, el y su ejército sufren muchas bajas, por lo que al refugiarse con un pueblo enemigo de los Aztecas, y recuperarse de sus heridas junto con los sobrevivientes les informan que llegaban otros españoles con el animo de capturarlo y llevarlo a Cuba, por lo que los convence que en tenochtitlán, hay muchas riquezas y avanza de nuevo sobre dicho lugar, el cual despues de 72 dias de lucha es capturado Cuauhtemoc, junto con otros reyes , despues de torturarlos para que dijieran donde tenían sus riquezas, mismo que no se consiguio pero mueren algunos reyes, a Cuauhtemoc, se le somete y su pueblo y despues de dos años, es cuando muere dicho personaje , junto con dos frayles alemanes, por el Estado

de Chiapas y con él acabó su imperio y surge otro imperio y la propiedad privada entre otras cosas.

TERCERO.- Como se indico dá inicio a la propiedad privada laica, eclesiastica, mismo que concluye con la Segunda Audiencia.

Los españoles nunca tuvieron la capacidad para crear un asentamiento humano ya que sus poblados y lugar importantes, fuerón antiguos pueblos de los Aztecas.

Por cuestiones de índole político y económico, entre los grupos sociales que se dieron en la época, fuerón; peninsulares, españoles, criollos y las castas sociales.

Los primeros españoles conquistadores, como se indico tenían una porción de tierra, para que la explotarán sus trabajadores (nativos del lugar), mismos que por su caracter aventurero, nunca explotarán la tierra, sino sus descendientes, hicieron valor su derecho, ante los españoles peninsulares, los que tenían el dominio económico del país, por tal hecho propisio algunos movimientos armados, que empiezan con el personaje de MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA JOSE MARIA MORELOS Y PAVON, EMILIANO ZAPATA, ETC.entre otras personas importantes en la historia de México,

Desde dicha época, y con la Ley de Indias, inicia entre otras leyes, el principio de las garantías individuales que nos rigen en la actualidad.

En el devenir de la historia los movimientos de cada caudillo, los que aportán concpetos de las normas jurídicas, con el unico ánimo del reparto de la tierra, igualdad de derechos, etc, para la gente que vive en la Nueva España.

En el gobierno de cada uno de nuestros gobernantes, cada uno de ellos trato de aportar normas jurídicas, para la distribucción de la tierra y la igualdad de la población, misma que funciono en parte en su época, así como trató de solucionar el problema de los asentamientos irregulares, ya que la mayoría de la población éra de escasos recursos económicos y no podían adaurir una porción de tierra para vivir en ella.

Al tener libre abceso a nuestro país extranjerros, los que cobrarón muchas tierras por la policitación de ellas al pueblo de mexicano, la forma de adquirir la propiedad los ricos era : remates, subastas, herencias, donaciones, et

mientras los pobres o con escasos recursos monetarios, dichas tierras, las adquirían en forma ilegal ; invasiones y paracaidistas , (DESPOJO DE BIENES - INMUEBLES) .

Destacando entre los presidentes que trataron de solucionar dicho fenómeno ; SALAS (1946) , LERDO DE TEJADA (1856) , BENITO JUAREZ (1957) , PORFIRIO -- DIAZ (1860 a 1910) , MADERO (1910) , ETC.

A mediados del siglo es cuando LAZARO CARDENAS DEL RIO; implementó la creación de un organismo que se encargará de solucionar el problema de los asentamientos irregulares, mismo que funcionaba, desde la época de la Independencia, la cual solo ha cambiado de nombre, pero su función sigue siendo la misma (solucionar el problema de los asentamientos irregulares) , por ultimo - la dependencia encargada de ese fenomeno se llamó DIRECCION GENERAL DE REGULACION TERRITORIAL y LA COMISION REGULADORA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA. Cada una con diferente ambito de jurisdicción de trabajo, pero con el mismo fin, para sus pobladores.

CUARTA.- Por lo que hace a los diversos asentamientos irregulares, en el Distrito Federal y el Estado de México, así como - en las grandes ciudades, son motivados por la mala distribución de la tierra, educación, falta de subsidio al campo para que se explote, mal gobierno de sus funcionarios, etc.

Sus pobladores al buscar un mejor nivel de vida, emigran a mejores lugares donde sobrevivir él y su familia, dando lugar asentamientos humanos irregulares conocidos como; CINTURONES DE MISERIA, MANCHAS URBANAS, CIUDADES PERDIDAS ETC. de acuerdo al país, ya que México, no es unico estado que tiene problemas de este indole.

Cuando un asentamiento humano irregular, se asentó en "X", lugar en forma ilegal, en propiedad privada o federal, ocasiona a la jurisdicción del gobierno no un problema económico y jurídico entre otras, ya que dicho asentamiento , no cuenta con los mínimos de los servicios públicos, la autoridad se ve precionada por cuestiones de indole político, a instalar los servicios públicos en dicha zona, lo que a futuro motiva la necesidad de otras cosas :

URBANISMO.- Es una necesidad a otra estatus social, para satisfacer sus pobladores una mejor vida que la que tenían antes con escasos recursos publi-

cos a sus necesidades.

VIVIENDA.- El tener un lugar donde vivir con dignidad, aunque está estipulado en la constitución mexicana, no crece la tierra y mucho menos se reproduce, este fenómeno está relacionado con los servicios públicos (agua, pavimento, energía eléctrica, alcantarillado, vialidad, etc.).

Los servicios públicos.- Como otro elemento para que pueda subsistir el asentamiento, mismo que al principio fueron programas los mismos, pero al hacer una inversión en la capacidad de los servicios públicos, ocasiona un mayor gasto por la infraestructura, topografía, y la lejanía del lugar de origen -- del servicio (agua).

QUINTA.- Todos los asentamientos irregulares en las grandes ciudades y muy en especial en el Distrito Federal, y el Estado de México, tuvieron su origen en los movimientos agrarios que se suscitaron en el devenir de la historia, por la ocupación de la tierra en zonas ejidales o comunales, que más tarde se convirtieron en zonas urbanas con un alto crecimiento demográfico.

Dicho fenómeno, como se indicó, los que pueden competir en el mercado de la tierra, la compran y los que no pueden se asocian o agrupan, para conseguir un pedazo de tierra en forma ilegal, ocupando tierras privadas o federales.

Así como el ocupar zonas federales o privadas, las que no son aptas para habitar, produciendo hechos desastrosos como son ; SAN JUANICO, CHALCO, PRE DIOS EN LA SALIDA DE CUENAVACA, ETC.

SEXTA.- Para tratar de frenar en algo dicho fenómeno, sería importante que se brindarían apoyos económicos al campo, con poca intervención de funcionarios malos o sus amistades, para que la gente no emigre a las grandes ciudades.

Las autoridades deberían de frenar dicho fenómeno, no contratando a personal de provincia en organismos gubernamentales, entre otras formas.

SEPTIMA.- Por lo que respecta a la legislación en general, esta debería enfocarse más a dicho problema y no sólo determinar normas jurídicas, las cuales por su atraso legal, sus penas y sanciones son irrisorias con derecho a fianza o caución.

El Distrito Federal, en especial los funcionarios de las dependencias que se ven involucrados en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, debería optar a un sistema idéntico al que opera en el Estado de México y tener un control más estricto de las construcciones de tipo habitacional, así como las constructoras o bienes raíces que compran un predio, en el cual vivían tres familias con cuatro integrantes y a futuro dicho predio abarcará unas veinte familias, incrementado más la población de la zona y escases de los servicios en general, esto es una forma legal de superpoblación, y en forma ilegal, sería (DESPOJO DE UN INMUEBLE), por agrupaciones o asociaciones, con la intención de llegar a ser propietarios.

OCTAVA.- La implementación del programa del Licenciado LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA, conocido como "LAS CIEN CIUDADES", que consistía como objeto principal en crear un patrón de distribución territorial, mejorar los servicios urbanos y promover el desarrollo de los grupos sociales y concentrarlos para que fueran puntos de atracción, el alojamiento de la población en mejores condiciones de vida a un menor costo, proporcionar el crecimiento autosostenido con base en una economía de escala de aglomeración adecuada evitar los problemas de congestión, contaminación y complejidad administrativa, la que abarcaría cinco acciones principales:

A.- El suelo urbano y la reserva territorial se orienten a generar una oferta del suelo urbanizado para población con ingresos de hasta 2.5 salarios mínimos, con la meta de aduquirir 431 hectáreas y habitar 71 550 lotes con servicios en 24 localidades de 12 Estados;

B.- Relación del uso del suelo y la administración urbana;

C.- Aspectos de vialidad y transporte, comprende el desarrollo de estudios ambientales, se fortalecen las instituciones locales, se desarrollan acciones emergentes y se integran programas de obras a mediano y largo plazo con un presupuesto de 200 000 MILLONES DE DOLARES; que se aplicarían en 20 ciudades de más de 400 000 habitantes;

D.- Los aspectos ambientales que contemplan el saneamiento de aguas, desecho sólidos y rescate de causas urbanas, etc.

E.- Renovación urbana de los centros de las ciudades.

NOVENA.- Llevar un programa parecido al que lleva el Estado de México, o la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en el cual su personal, se motive a llevar los tramites eficientes y honestos, - dicho premio puede ser anual, treimestral, mensual, etc. así como el personal de la D.G.R.T y control estricto de permisos y construcciones de nuevos asentamientos en zonas no permitidas o controladas.

DECIMA.- En la escritura pública que se otorga por parte del Departamento del Distrito Federal (Donación), por la vía de expropiación, debería de estipularse una clausula donde se prohíbe la enajenación de sus predios en un lapso de cinco años, para controlar y tener beneficios de la inversión hecha, ya que el propietario será un contribuyente cautivo, para el fisco.

DECIMA PRIMERA.- En lo referente a los documentos que se tramitan judicialmente o sea INMATRICULACIONES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS; donde el personal que labora en el programa de la D.G.R.T; de los mas altos puestos hasta los inferiores, engañan a la gente, indicandole que ya son dueños de su predio, pero nunca les indican que dentro de cinco años tendrán que demandar al Registro Público, para que por medio de una sentencia sean ahora si dueños del predio que habitan (PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

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

- ABAD Y QUEIPO, Manuel. "Estudio de Abad y Queipo". Biblioteca Enciclopedia Popular. París México 1921.
- ABIR DE LOMELIT, Larrisa . "Cómo sobreviven los Marginados". Ed. Siglo XXI, México 1984.
- ALVAREZ GENDIN, Sabino. "Expropiación Forzosa su Concepto Jurídico". Ed. Rens. Madrid 1920.
- ARAMS, Charles. "La Lucha por el Techo en el Mundo del Urbanismo". Ed. Infinito, Buenos Aires 1967.
- BATAILLON, Claude. "La Ciudad de México". Ed. Biblioteca de la S.E.P. México - 1973.
- BOLAÑOS MARTINEZ, Raúl . "Historia II. Nuestro Pasado". 3da Edición. Ed. Kapeluz. México 1985.
- BORJA SORIANO, Manuel. "El Derecho Inmobiliario en México". Tomo II. Ed Helietta S.R.L. Buenos Aires Argentina 1980.
- CARBANELAS, Guillermo. "Diccionario de Derecho Usual". Revista Notarial. S.A. México 1956.
- CARABES J. Jesus. "Historia Activa de México". 7da Edición. Ed. Porrúa S.A. México 1972.
- COLIN SANCHEZ, Guillermo. "El Procedimiento Registral de la Propiedad". Ed. - Porrúa S.A. México 1952.
- COSTO , Jose L. "Apuntes para la Historia de la Propiedad". Folletos II. México 1983.
- CHAUVERO, Alfredo. "Compendio General de México a través de los Siglos". Tomo I 2da Edición. Ed. del Valle . México 1974.
- CHAVEZ PADRON, Martha. "Derecho Agrario en México". 6da Edición. Ed. Porrúa - S.A. México 1982.
- DE LA MAZA, Francisco F. "Código de Colonización y Terrenos Baldíos de la República Mexicana". Ed. Porrúa .S.A. México 1893.
- FERNANDEZ DE LA VEGA, Juan. "Ensayo sobre las Aglomeraciones Urbanas en los Estados Unidos Mexicanos". S.H.C.P. México 1900
- GARCIA, Trinidad. "Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho". 23a Edición

- ción. Ed. Porrúa S.A. México 1974.
- GONZALEZ DE COSTO, Francisco. "Historia de la Tenencia y Explotación del Campo". Ed. Intiehrn. México 1957.
- GONZALEZ NAVARRO, Moises. "Población y Sociedad en México". Ed. UNAM. México -- 1974.
- HARRIS WALTER D. "El Crecimiento General de Regularización Territorial". Ed. El Caballito. México 1975.
- KATZ, Friedrich. "Situación Social y Economía de Los Aztecas". Dir. S - XV. - Sin Editorial, sin año.
- LEMUS GARCIA, Raul. "Derecho Agrario Mexicano". 3da Edición. Ed. Limsa. México 1978.
- "Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano". Tomo II. Ed. Manuel Porrúa S.A. México 1978
- LEON PORTILLA, Miguel. "Historia Documental de México". Instituto de Investigaciones Historicas. UNAM. México 1964
- LUNA ARROYO, Antonio. Luis G. Alcerreja. "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano". Ed. Porrúa S.A. México 1982
- MANZANILLA SCHAFFER, Victor. "Los Derechos Sociales del Pueblo Mexicano". Tomo II. Ed. Porrúa S.A. México 1978.
- MARGADANT S. Guillermo. "Introducción a la Historia del Derecho Mexicano". 9da Edición. Ed. Esfinge S.A. México 1990.
- MENDIENTA Y NUÑEZ. Lucio. "El Problema Agrario en México". Ed. Porrúa S.A. México 1983.
- "Sistema Agrario Constitucional". 4da Edición. Ed. Porrúa S.A. México 1975.
- MOLINA ENRIQUEZ, Andres. "Antología". Ed. Porrúa S.A. México 1969.
- OROZCO Y BERA, Fernando. "Historia Antigua y la Conquista de México". Tomo II -- Ed. Porrúa S.A. México 1981.
- RAMIREZ H. Guillermo y STOLARKI R. (Compiladores). "Acceso al Suelo Metropolitano". Fundación D.F. Cambio XXI. PRI. México 1993
- REYES OSORTO, Sergio y otros. "Estructura Agraria y Desarrollo Agrícola en México". Ed. Fondo de Cultura Económica. México 1974.
- RINCON SERRANO, Romeo. "El Ejido Mexicano". Centro de Investigaciones Agrarias-México 1990.
- RIVERA PALACTOS, Vicente. "Compendio General de México a través de los Siglos". Tomo V. Ed. Del Valle S.A. México 1974.

- RÓDRIGUEZ, Carlos y Alberto LUQUE. "Compendio de Historia Patria". Ed Patria -- S.A. México 1947.
- RUIZ MASSIES, Mario. "Temas de Derecho Agrario". Ed. UNAM. México 1981
- SILVA HERZOG, Jesus. "Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda". Ed. Porrúa S.A. México 1977.
- SALAZAR ROVIRCA, Alfonso. "México Primitivo". Sin Editorial, México.
- SECRETARÍA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO. "Filosofía de Lopez-Portillo". Tulle res gráficas de la Nación. México 1981.
- SHEWELL, Guillermo A. "Primer Curso de Historia Patria". Ed Patria S.A. México 1947.
- W. OROZCO, Luis. "Todas las Ordenanzas y Decretos que se pueden Consultar en las Obras de Registración y Jurisdicción sobre Terrenos Baldíos en México". México 1985.
- ZAVALA, Silvio. "Las Instituciones Jurídicas con la Conquista de América". 2da - Edición. Ed. Porrúa S.A. México 1981.
- "Breve y Sumario Relación de los Señores de la Nueva España
Ed UNAM. México 1942.
- "Génesis de los Artículos 27 y 123 Constitucional de 1917
Puebla Puebla, 1945.
- "Investigaciones especiales del Instituto Nacional de la Vivienda. Investigaciones de las Ciudades Perdidas". Ed. Fondo de Cultura Económico. México 1968.
- "Leyes XVII. XIX. XX. Título 12 Libro IV" Recopilaciones de las Indias. 12 de Julio 1530 y 6 de agosto de 1555. Madrid España.
- "Derecho del Pueblo Mexicano a través de sus Constituciones XVI Legislatura". Cámara de Diputados. Tomo II. México 1976.
- "Manuel Interno de la Dirección General de Regularización"
Publicaciones ineditas. D.O.F. México 1984.
- "Boletín de Gobernación del Artículo 27 Constitucional"
S.H.C.P. México 1922.

LEGISLACION.

"Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos" 97 Edición, Editorial Porrúa. México 1993.

"Ley de expropiación" Publicada en el Diario Oficial de la Federación de 1936.

"Código Civil para el Distrito Federal" 61 Edición, Editorial Porrúa, México 1992.

"Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal" 44 Edición Editorial Porrúa, México 1993.

"Ley General de Asentamientos Humanos. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y Ley Federal de la Vivienda" 11 Edición. Editorial Porrúa - México 1992.

"Ley Organiza de la Administración Pública Federal". 22 Edición. Editorial Porrúa. México 1990

A N E X O ===== UNO

A. - CONVENIO DE REGULARIZACION DEL PREDIO DENOMINADO

" SAN JOSE DE LOS CEDROS " . COLONIA JESUS DEL

MONTE, CUAJIMALPA DE MORELOS. DISTRITO FEDERAL



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO FEDERAL

DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES

CONVENIO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, REPRESENTADO POR EL LIC. J. CLAUDIO IBARROLA MUÑOZ, DIRECTOR DEL AREA DE RECURSOS TERRITORIALES, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARA EL DEPARTAMENTO, POR LA OTRA LA C. CARMEN NELHUICATEL VIDA DE MARTINEZ, EN SU CARACTER DE ALEACIA DE LA SUCESION INTESTADA DEL LIC. AGUSTIN MARTINEZ SILVA, A QUIEN SE DENOMINARA EL FRACCIONADOR Y POR LA OTRA LOS CC. GILBERTO ARIAS RANGEL Y RODOLFO VAZQUEZ GARCIA A QUIEN SE DENOMINARA LOS COLONOS, CON OBJETO DE REGULARIZAR EL PREDIO DENOMINADO FRACCION DEL RANCHO SAN JOSE DE LOS CEDROS, UBICADO EN LA COL. JESUS DEL MONTE, DELEGACION DE CUAJIMALPA, D. F., DE ACUERDO CON LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS:

Agustín Martínez Silva
Agustín Martínez Silva
Agustín Martínez Silva

ANTECEDENTES.

PRIMERO. - El Lic. Agustín Martínez Silva adquirió la propiedad del predio objeto de esta regularización, como se acredita con el contrato privado de compraventa de fecha 2 de noviembre de 1957, firmado por los contratantes con la intervención de 2 testigos, cuyas firmas fueron ratificadas ante el C. Juez de Paz de Cuajimalpa, D. F. el 4 de noviembre de 1957 documento que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, con fecha

Agustín Martínez Silva

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES

2

9 de marzo de 1966 en la sección Primera, tomo 117, volumen C1, de la serie B a fojas 175 y bajo el número 333. El predio de referencia tiene una superficie de 4,519.19 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE En 51.74 mts. con propiedad del C. Andrés Avila.
- AL SUR En 31.40 mts., con propiedad de Cipriano Pérez Galicia.
- AL ORIENTE En 109.20 mts. con propiedad del C. Julián Romero González.
- AL PONIENTE En 102.00 mts. con propiedad de Idelfonso Pérez Galicia.

SEGUNDO. - Los CC. Gilberto Arias Rangel y Rodolfo Vázquez García, en su carácter de representantes de colonos, acreditan su personalidad con el testimonio del acta No. 365 de fecha 21 de abril de 1974, otorgada ante la fe del Notario Público No. 52 del Distrito Federal, Lic. Protasio Guerra Ramiro.

TERCERO. - La C. Carmen Kelhuanzi Vda. de Marfaco albaacea de El Fraccionador acredita su personalidad con el testimonio de las copias certificadas del nombramiento, aceptación y disolución del cargo de albacea expedidas por el Segundo Secretario de acuerdos del Juzgado Novena de la familia Lic. Carlos Abraham Lima Valverde.

Enmendado 6/1/81

CUARTO. - El predio antes descrito fue lotificado y vendido por el fraccionador sin autorización correspondiente, contraviniendo

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES

las disposiciones respectivas de la Ley de Planificación del Distrito Federal, abrogada por la actual Ley de Desarrollo Urbano y Reglamentos sobre Fraccionamientos de Terrenos en el D. F. habiendo celebrado contratos de compraventa con diversas personas. En razón de lo expuesto y de que existen construcciones en casi todos sus lotes y sus ocupantes son personas de escasos recursos económicos, El Departamento regulariza el referido inmueble, por lo que las pagas otorgan las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - El objeto del presente convenio, es la regularización por parte del Departamento, de la lotificación del predio denominado Fracción del Rancho San José de los Cedros ubicada en la Colonia Jesús del Monte, Delegación Cuajalajara, D. F.

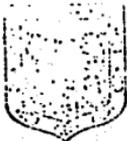
SEGUNDA. - El Fraccionador hace donación a título gratuito y a favor del Departamento del Distrito Federal, quien acepta 1,968.71 metros cuadrados, destinados a vías públicas y que comprendan la parte correspondiente de las calles Monte Carmelo, Monte Casimiro y Monte San Miguel, cuyos linderos se señalan en la memoria descriptiva y plano que se anexan a este convenio y que forma parte integrante del mismo.

Emiso 6/1/81

TERCERA. - De conformidad con el artículo 51 de la Ley de Planificación del Distrito Federal y artículo 50 párrafo último de la fracción primera del Reglamento de Fraccionamientos y Terrenos

Emiso 6/1/81

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

DIVISION DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO

en el Distrito Federal, en virtud de que el Promotor vendió la totalidad de la superficie lotificada y el Promotor manifiesta no tener terrenos para cumplir con la obligación de donar al Departamento el 15% de la superficie total vendible para servicios públicos. Los Colonos se obligan a pagar al propio Departamento, la cantidad de \$ 23,261.40 (Veintitrés mil doscientos sesenta y cuatro pesos 40/100 M.N.), equivalente al 15% de la superficie lotificada.

CUARTA. - El Departamento regulariza el predio denominado Fracción del Rancho San José de los Cedros, ubicado en la colonia Jesús del Monte, Delegación Cuajimalpa, D.F. exclusivamente por una superficie de 4,548.19 metros cuadrados, que resultó del levantamiento topográfico, con las medidas, linderos y colindancias a que se refiere el plano de lotificación y la memoria descriptiva que se anexa al presente documento y que contiene los siguientes datos:

SUPERFICIE LOTIFICADA	2,348.05	M ²
SUPERFICIE DE VIABILIDAD	1,968.24	M ²
SUPERFICIE TOTAL	4,548.19	M ²

QUINTA. - El Promotor y Los Colonos no podrán hacer subdivisiones en los lotes determinados en el plano y memoria técnica respectivos, sin la autorización del Departamento del Distrito Federal, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.

Emilio López

FALLA DE ORIGEN

Comandante en Jefe de Policía

[Firma manuscrita]



DEPARTAMENTO
DEL
INTERIOR

DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES

- 5 -

SEXTA. - Las partes convienen en que el precio por metro de superficie de terreno vendido a los colonos será el mismo estipulado en los contratos celebrados entre fraccionador y colonos.

SEPTIMA. - Para aquellos casos en que a la fecha no se haya cubierto la totalidad del importe de los lotes El Fraccionador, celebrará con los colonos, nuevos contratos de compraventa en abonos, en los términos previstos en el contrato preliminar, mediante escritura pública con garantía hipotecaria, ajustados a los términos del presente convenio y con la aprobación del Departamento. Asimismo El Fraccionador se obliga a otorgar las escrituras correspondientes a quienes hayan cubierto la totalidad del predio, en el momento que sean requeridos por el Notario Público que designe El Departamento.

OCTAVA. - El Fraccionador se obliga a condonar a los compradores, los intereses moratorios por falta de pago puntual, de las mensualidades vencidas hasta la fecha de este convenio.

NOVENA. - Las partes convienen en que los pagos sólo podrán reanudarse hasta que transcurran 30 días naturales contados a partir de la fecha en que los colonos hayan firmado las escrituras de compraventa con garantía hipotecaria o con reserva de dominio según el caso.

Escritura de Compraventa

Escritura de Compraventa

FALLA DE ORIGEN



ESTADO LIBRE ASOCIADO
DEL CAUCASIA
GOBIERNO GENERAL

DIRECCION DE REGISTRO Y FINANCIAMIENTO

- 6 -

DECIMA. - El Fraccionador se obliga a abstenerse de cualquier acción judicial que haya ejercido con anterioridad a la fecha del presente convenio por falta de pago de los alquileres a cargo de los colonos; así como a renunciar el beneficio de las sentencias pronunciadas y que aún no hayan sido ejecutadas, y a no promover rescisión de contratos por causas anteriores a la fecha en que se eleve a escritura pública este convenio, siempre y cuando los colonos se avoquen al beneficio de la presente regularización.

UNDECIMA. - El Fraccionador se obliga a depositar los títulos de crédito suscritos por los colonos en la Instrucción o Dependencia que designe El Departamento, derivados de la compraventa de los lotes por parte de los colonos para cancelación.

DUODECIMA. - Cuando existan casos de dación o traspasos entre colonos El Fraccionador se obliga a reconocer al último adquirente, cuando el precio del lote haya sido cubierto en su totalidad por el cedante o en su defecto el cesionario adquiere la obligación de cubrir el adeudo faltante y su cubren los derechos que por este concepto estipula la Ley de Hacienda del Departamento del D.F.

DECIMOTERCERA. - El Fraccionador se obliga a liberar del gravamen que exista sobre el predio motivo de esta regularización o en su defecto a no gravar en forma alguna parte o la totalidad del mismo.

Enrique A. López

FALLA DE ORIGEN



DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES

- 7 -

DECIMOCUARTA. - El Departamento del Distrito Federal ejecutará las obras de urbanización cuando su programa y su presupuesto lo permitan; el importe de la obra será pagado por los adquirentes de los lotes, en los términos de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. El Fraccionador no deberá hacer ningún cobro adicional a los colonos por tal concepto, ni por las donaciones a que se refiere este convenio.

DECIMOQUINTA. - Por acuerdo No. 1358 del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, los colonos quedan exentos de la obligación de presentar el avalúo Bancario a que se refiere el artículo 47 fracción primera de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

DECIMOSENTA. - La donación que el Fraccionador hace en favor del Departamento del Distrito Federal, no causa impuesto de transmisión de dominio por ser exenta, según el artículo 45, fracción X de la Ley de Hacienda del propio Departamento.

DECLIMOSÉPTIMA. - Los colonos adquieren la obligación de cubrir los gastos que se originen por la escrituración de sus lotes.

DECIMOCTAVA. - Las partes se obligan a ratificar sus firmas ante el Notario Público que designe El Departamento del Distrito Federal.

Emilio C. López

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

DIRECCION DE RECURSOS TERRITORIALES

Las partes declaran con conciencia el contenido y alcance de todas y cada una de las cláusulas de este convenio, en las que no existe lesión de la o parte fe, ni vicio alguno que altere su libre consentimiento y lo firman de conformidad las valientes. En el mes de julio de mil novecientos ochenta.

EL DIRECTOR DE RECURSOS
TERRITORIALES

EL FRACCIONADOR

LIC. J. CLAUDIO IBARROLA MUÑOZ

Carmen del Carmen
CARMEN DEL CARMEN
DE MARTINEZ

LOS COLABORADORES

GILBERTO ARIAS RANGEL

Rodolfo Vázquez García
RODOLFO VAZQUEZ GARCIA

AAP/mca

Permanencia 6/1/90

FALLA DE ORIGEN

A N E X O =====DOS

A.- DOCUMENTO QUE DICE " TITULO DE PROPIEDAD" . DE

ACUERDO AL DERECHO ES " UNA INMATRICULACION ".

B.- ESCRITO INICIAL Y SENTENCIA DEL JUICIO DE

PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

FALLA DE ORIGEN

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

PROGRAMA DE
REGULARIZACION DE BIENIOS

MATRICULACION ADMINISTRATIVA



REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD



FALLA DE ORIGEN

RECCION DE RECURSOS
TERRITORIALES



DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL

TESTIMONIO DE LA
SCRITURA PUBLICA

OTORGADA POR

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

CAMPAÑA DE REGULARIZACION
DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
ORDENADA POR EL SEÑOR
PRESIDENTE DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS

LICENCIADO

AL SEÑOR DON PEDRO M. GONZALEZ

LIBRO 1000
FOLIO 100

1933

FALLA DE ORIGEN



----- VOLUMEN DOSCIENTOS VEINTICUATRO -----
 ----- ESCRITURA CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS -----
 ----- EN LA CIUDAD DE MEXICO, Distrito Federal, a los -----
 ----- días del mes de octubre -----
 ----- mil novecientos ochenta y uno, Yo, el Licenciado -----
 ----- MENARO TRIAS CASTILLO -----
 ----- Secretario Público número Cincuenta y tres -----
 ----- con residencia en la Delegación Miguel Hidalgo -----
 ----- del Distrito Federal, actuando en el presente protocolo au- -----
 ----- torizado para actos y contratos del Departamento del Distri- -----
 ----- to Federal y para los Organismos Descentralizados que de él -----
 ----- dependen hago constar: -----
 ----- LA COMPRVENTA que otorga como parte vendedora A- -----
 ----- NITA GRANADOS CASTILLO, representada por el señor EULALIO -----
 ----- GRANADOS DE LA ROSA, con intervención del señor Licenciado -----
 ----- ROSE LUIS GARCIA RECERRIL, DIRECTOR DE RECURSOS TERRI- -----
 ----- TORIALES DE LA COMISION DE DESARROLLO DEL DISTRITO FEDERAL, y -----
 ----- como parte compradora la persona cuyo nombre aparece en la -----
 ----- cláusula primera de este instrumento, de conformidad con los -----
 ----- siguientes antecedentes y cláusulas: -----
 ----- ANTECEDENTES -----
 ----- El presente Contrato Privado de Compraventa se -----
 ----- celebró el día de mil novecientos cincuenta y ocho, que -----
 ----- se celebró en la Delegación de Guajimila, Distrito Federal, en la -----
 ----- fecha de los de dicho Distrito Federal, -----
 ----- por el señor Lic. Menaro Trias Castillo, secretario del -----
 ----- Departamento del Distrito Federal, el que se celebró -----
 ----- en la Delegación de Guajimila, Distrito Federal, con un sujeción de -----
 ----- cláusulas del ciento cincuenta y tres y las siguientes -----

FALLA DE ORIGEN



tes medidas y colindancias:-----

AL NORTE, en doscientos dos metros y de la señora Félix Pérez.-----

AL SUR, en ciento ochenta y siete metros con propiedad de vecinos de Cuajimalta.-----

AL ORIENTE, en dos tramos en ciento cincuenta metros ta centímetros y ochenta y cinco metros sesenta centímetros colinda el primer tramo con propiedades de los señores Tomás Granados y Clemente Galicia, con Barranca de por medio y una franja de terreno reservado para camino público; el segundo tramo, colinda con Marcos Galicia.-----

AL PONIENTE, en treinta y siete metros, colinda con de los vecinos de Cuajimalta, Distrito Federal.-----

----- II.----- El predio antes descrito carece de tes registrales y no se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal por el cual el primer testimonio de esta presente escritura se inscribirá por vía de ADMINISTRATIVA, conforme a lo previsto por los artículos tres mil cuarenta y seis y siguientes del Código ----- III.----- Mediante acuerdo del Director General del Distrito Federal, expedido en el Oficio por uno mil ochocientos sesenta y dos, de fecha veintidós de mayo de mil novecientos sesenta y de queda exenta de la presentación que alude el Artículo de la Ley de Hacienda del Distrito Federal.-----

----- IV.----- En el presente caso, de conformidad establecido en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de

FALLA DE ORIGEN



nes Inmuebles, en su artículo primero no se causa el menci-
 onado Impuesto, ya que el precio de operación es inferior --
 diez veces el salario mínimo general elevado al 50% de la --
 zona económica del Distrito Federal. -----

V.- Bajo protesta de decir verdad, la parte Com-
 pradora declara que el inmueble materia de la Compraventa --
 por su naturaleza y uso se ha destinado y seguirá siendo --
 destinado a habitación por lo que en el presente caso no --
 se causa por la enajenación del Impuesto al Valor Agregado --
 que de conformidad con lo establecido en la Ley de la --
 materia está exenta de dicho gravamen fiscal la enajenación
 del fidei. -----

VI.- Así mismo, el adquirente manifiesta también
 protesta de decir verdad para los efectos establecer
 en la Fracción Primera del artículo 10 de la Ley del Im-
 puesto Sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles que el pre-
 cioso adquiere a través de esta escritura no cobra con otro
 que hubiere adquirido con veinticuatro meses de anticipa-
 ción a la fecha del presente instrumento. -----

VII.- Para los efectos de la Fracción Quinta del
 Artículo tres mil cuarenta y seis del Código Civil, la Di-
 rección del Registro Público de la Propiedad y el Comercio
 del Distrito Federal, expidió certificado de NO INSCRIPCIÓN
 el día 10 de mayo de 1984 que el inmueble materia de esta comprave-
 nta no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio
 del Distrito Federal. Así mismo, el comprador declara que el precio
 de operación del lote del terreno materia de la comprave-
 nta es inferior a diez veces el salario mínimo general elevado al 50%
 de la zona económica del Distrito Federal. Este documento con el
 contenido en los puntos de esta escritura con los folios
 y 20. -----

VIII.- El precio antes descrito fue lotificado y
 pagado por el comprador sin autorización del Departamen-
 to del Distrito Federal, violando las disposiciones de la
 Ley de Planeación del Distrito y el Reglamento sobre Proce-

FALLA DE ORIGEN



tierra en dicho asentamiento humano, el Departamento del Distrito Federal interviene por conducto de la Dirección de Recursos Territoriales de la Comisión de Desarrollo Urbano, formándose en dicha Oficina el expediente que contiene todas las actuaciones relativas al procedimiento de regularización el cual concluyó con la autorización del plano de lotificación por la mencionada Dirección de Recursos Territoriales y por la Dirección General de Planificación y con la firma del respectivo convenio.

----- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:-----

OTORGAN

FALLA DE ORIGEN



que la parte compradora declara bajo protesta de decir verdad haber liquidado en su totalidad con anterioridad a la parte vendedora. -----

----- TERCERA.-- la parte vendedora se obliga al saneamiento para el caso de evicción, en los términos de Ley, y ambas partes manifiestan que no existe ningún vicio del consentimiento ni lesión y aún cuando lo hubiere renuncian formalmente al derecho de exigirlo. -----

----- CUARTA.-- la parte compradora se obliga a utilizar el inmueble objeto de esta escritura con apego al destino, uso o reserva que establezca el Plan Director en los términos del Artículo Décimo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----

----- QUINTA.-- los gastos, impuestos y derechos que se causen con motivo de esta escritura serán por cuenta de la parte compradora. -----

----- SEXTA.-- la parte compradora queda obligada a cubrir cualquier adeudo fiscal fincado y vencido que resulte respecto del inmueble objeto de la Compraventa que se formaliza y en su caso queda obligada a cubrir el Impuesto Predial que se ocasione con motivo de esta operación en los términos de lo dispuesto por el Artículo cuarto de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. -----

----- SEPTIMA.-- la presente escritura se otorga en cumplimiento de las instrucciones del Departamento del Distrito Federal a través de la DIRECCION DE RECURSOS FINANCIEROS DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO para la registración de la Propiedad Urbana de acuerdo al Programa de Seguridad Jurídica ordenado por el señor Presidente de la República Mexicana, Licenciado JOSE LOPEZ PORTILLO, -----
----- comparece en este acto el señor Licenciado

FALLA DE ORIGEN



vir verda
 a parte
 sanación
 y ambas
 asenti
 malmen
 lizar
 tino,
 tivo
 o una
 se
 e la
 cubrir
 mpa
 y en
 o
 o
 o
 o
 o

JOSE LUIS GARCIA ECERRIL, DIRECTOR DE RECURSOS TERRITORIALES
 DE LA COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, pa
 ra los efectos que conforma al Acuerdo que creó dicha Comi
 sión le corresponden. -----
 ----- NOVENA.-- Para todo lo relacionado con esta escribu
 ra son aplicables las Leyes y Competentes los Tribunales de
 México, Distrito Federal, renunciando expresamente las partes
 a cualquier fuero de domicilio presente o futuro que les pu
 diera corresponder. -----
 ----- P E R S O N A L I D A D -----
 ----- 1.-- El señor Licenciado JOSE LUIS GARCIA ECERRIL, -
 acredita su personalidad con el nombramiento que expidió a su
 favor el señor Licenciado J. Patrocinio González Blanco, Di
 rector de la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Fed
 eral, el doce de febrero de mil novecientos ochenta y uno, por
 acuerdo del C. Presidente de la República del día veintiocho
 de junio de mil novecientos setenta y siete. -----
 ----- Dentro de las funciones de la Comisión de Desarro
 llo Urbano del Distrito Federal, que corresponden también al
 señor Licenciado JOSE LUIS GARCIA ECERRIL, se encuentra la
 de asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas
 del Distrito Federal, en la resolución de sus problemas rela
 cionados con la tenencia, titulación, construcción y recons
 trucción y en general a la legal propiedad y posesión de in
 muebles. -----
 ----- El señor EULALIO GRANDON DE LA ROSA, acredita la
 personalidad que declara que no le ha sido revocada ni en for
 alguna y difiere, con testimonio de la escritura número
 once mil ochocientos treinta y dos de fecha veinte de marzo
 de mil novecientos setenta, pasada ante la Fe del Notario Pú
 blico número setenta y tres del Distrito Federal, Licenciado

FALLA DE ORIGEN



José E. Rendón Salas de la que copio: - - - - - 11
- - - - - Hago constar: - - - - - 12
- - - - - Que ante mí comparecen la señora NEMESIA CASTILLO -
CARRILLO DE GRANADOS y la señorita Doctora ALICIA GRANADOS -
CASTILLO y exponen: - - - - - 13
- - - - - Que única y exclusivamente en relación con los ter- 14
renos denominados "SAN JOSE DE LOS CEDROS" y "EL CUERVOC" -
ubicados, el primero en la colonia Jesús del Monte en Cua- 15
malpa y el segundo en Santa Lucía, Villa Obregón, Distrito -
Federal, confieren en favor del señor EULALIO GRANADOS DE LA 16
ROSA, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, ACTOS ADMINIS- 17
TRACION Y DE DOMINIO, con todas las facultades generales y -
aún las especiales que requieren cláusula especial conforme- 18
a la Ley, en los términos de los artículos dos mil y cien- 19
tos cincuenta y cuatro y dos mil quinientos ochenta y siete 20
del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales -
en vigor. - - - - - 21
- - - - - De manera enunciativa y no limitativa, el pue- 22
sto tendrá facultades para: Comparecer ante toda clase de au- 23
toridades y Tribunales Civiles, Penales, Fiscales, Adminis- 24
trativas y del Trabajo tanto de Orden Común como del Puerto 25
Federal, presentar demandas principales o incidentales, con- 26
testarlas, así como reconveniciones asistir a toda clase de 27
diligencias judiciales o extrajudiciales, presentar y defender 28
de las penalidades y autorizadas por la Ley desistirse de 29
del objeto de suero, transigir, comprometer en juicio, 30
interponer y defender posesiones, acusar recibir pleito, pre- 31
sentar denuncias y querelas de carácter penal, ratificar la 32
otorgar perdon, exigir el pago de la responsabilidad civil 33
y la reparación del daño, constituirse en coadyuvante del 34
Ministerio Público celebrar transacciones, y en general res- 35

FALLA DE ORIGEN



 lizar cuantos actos sean prejudiciales en defensa de los intere-
 ses de las mandantes. -----
 ESTILLO ----- G E N E R A L E S -----
 GRANADOS ----- El señor Licenciado JOSE LUIS GARCIA BECERRIL, de
 ----- nacionalidad mexicana, originario de Calixtaya, Estado de Mé-
 los te- xico, donde nació el día dieciocho de diciembre de mil nove-
 RVO* -- cientos treinta, casado, funcionario Público, con domicilio
 Cuati- en José María Izazaga número setenta y tres, su Registro Fede-
 trito -- ral de Causantes G&B- 301215.
 S DE LA ----- El señor EULALIO GRANADOS DE LA ROSA, de nacionali-
 GRANADOS ----- dad mexicana, originario de México, Distrito Federal, donde
 les y -- nació el día once de diciembre de mil novecientos trece, --
 rforme- casado, empleado y con domicilio en Avenida Juárez número --
 nien- -- doscientos ocho, Cuajimalpa, Distrito Federal. -----
 siete- ----- Los comparecientes **OPINION** bajo protesta de decir
 les -- verdad, estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la
 ----- renta sin haberlo comprobado documentalmente. -----
 odern- ----- C E R T I F I C A C I O N -----
 de su- ----- YO, EL NOTARIO CERTIFICO: -----
 inia- ----- I.- Que lo inserto y relacionado concuerda fielmen-
 uero -- te con sus originales a los que se realto por haberlos tenido
 , con- a la vista. -----
 de -- ----- II.- Que los comparecientes son de mi conocimiento
 deteg- los estimo con capacidad legal para otorgar este acto. --
 in -- ----- III.- Que les leí en voz alta el presente instrumen-
 s -- to explicándoles a quien hubo lugar y conformes con su conteni-
 de- do me firmaron el día, mes y año de su fecha. -- DUY FOL-
 orlas ----- Licenciado JOSE LUIS GARCIA BECERRIL.- Rúbrica. --
 al -- Señor EULALIO GRANADOS DE LA ROSA.- Rúbrica.- VICENTE TORRES-
 al -- MONTOYA.- Rúbrica. -----
 la- -----

FALLA DE ORIGEN



----- ANTE MI: Licenciado GENARO TRIAS CASTILLO.- Rúbrica
Sello de Autorizar.

----- A U T O R I Z A C I O N -----

----- AUTORIZO en la Ciudad de México, Distrito Federal,--
a los dieciseis ----- días del mes de octubre -----
de mil novecientos ochenta y uno ----- DOY FE.- GENARO --
TRIAS CASTILLO.- Rúbrica.- Sello de Autorizar. -----

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SU ORIGINAL. VA EN SIETE -----
FOJAS UTILES COTEJADAS EN LAS QUE SE INCLUYEN EN COPIA FOTOS-
TÁTICA LOS DOCUMENTOS CONDUCTENTES DEL APENDICE.- SE EXPIDE A-
LOS DIECISEIS ----- DIAS DEL MES DE OCTUBRE -----
----- DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UNO -----
PARA LA PARTE COMPRADORA COMO TITULO DE PROPIEDAD. DOY FE. -----

EXCELENTE
G. F. L.



FALLA DE ORIGEN



- Rdbrica

 Federal,

 GENARO

 IETE

 IA FOTOS

 MPIDE A

 Y FE.

04231 W12

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
 EN EL FOLIO REAL NUMERO 230292
 MEXICO, D. F., a 21 de Ag
 do 1982.

EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
 COLIN SANCHEZ
 DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

[Handwritten signature]



FALLA DE ORIGEN



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: RESOLUCION

En la Ciudad de México, a los dieciséis días del mes de junio de mil novecientos cuarenta y dos. VISTO, para resolver en definitivo el procedimiento administrativo de inmatriculación Número 27,01,2500/5149/1942 promovido por el (a) señor (a) VICENTE TORRES MONTOYA.

RESULTANDO

I.- Por solicitud presentada ante la Oficialía de Partes de esta Dirección General del Registro Público de la Propiedad el C. VICENTE TORRES MONTOYA

promovió ante el suscrito por su propio derecho la inmatriculación administrativa respecto del predio denominado "LA CUCHILLA RANCHO DE SAN JOSE DE LOS CEDROS" ubicado en Calle Fresno lote 13, no. 3, Colonia Rancho de San José de los Cedros, Delegación de Cuauhtémoc, D. F. Con una superficie de 129.69 M2 (CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADROS Y NUEVE DECIMETROS CUADROS) y con las siguientes medidas y colindancias: AL NOROCCIDENTE mide 11.28 metros con Calle Jesús del Monte y 10.50 metros con Calle Fresno, AL NORESTE mide 9.93 metros con lote 16 y AL SURESTE mide 16.65 metros con lote 14.

II.- Manifestó la parte promovente que el predio sujeto a inmatriculación no es ejidal, comunal o federal, y está sujeto al régimen de propiedad privada.

III.- De admitido y se inició el referido procedimiento para hacer las publicaciones de Ley, la comunicación al C. Director de Control de Bienes de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, y del conocimiento a los colindantes de la iniciación del Procedimiento.

FALLA DE ORIGEN



CONSIDERANDO

- 1.- Que el señor C. VICENTE TORRES MONTOYA -----
----- celebró, respecto del predio citado en el resultando primero de esta -----
----- resolución, contrato privado de compra venta con el señor (a) ALICIA -----
----- GRANADOS CASTILLO representada por el señor EULALIO GRANADOS DE LA -----
----- ROSA, por lo que con fundamento en los artículos 191 y 192 del Reglamento -----
----- del Registro Público de la Propiedad vigente, acreditó debidamente su -----
----- titularidad de conformidad con los preceptos mencionados. -----
----- 2.- Con el superamiento en la Tesorería del Distrito Fe- -----
----- deral, plano autorizado y con el certificado de no inscripción, expe- -----
----- dida por esta Dirección a los cuarenta y cinco días del mes de mayo de -----
----- mil novecientos ochenta y dos. - y estando al corriente de sus pagos -----
----- fiscales se dió estricto cumplimiento al artículo 192 del Reglamento -----
----- del Registro Público de la Propiedad vigente. -----
----- 3.- Asimismo, se dió oportunidad a los colindantes y al pú- -----
----- blico en general, en cuanto al derecho a oponerse, según consta de -----
----- las publicaciones por dos veces con intervalo de diez días hábiles, -----
----- con el Boletín del Registro Público de la Propiedad, cumpliéndose así -----
----- con el artículo 194 del Reglamento de la materia. -----
----- 4.- Con fundamento en el referido precepto legal, se giró -----
----- oficio al Delegado Político de la ubicación del inmueble, con copia -----
----- del edicto para su fijación en los tableros de avisos de la propia -----
----- Delegación. -----
----- 5.- No habiendo interrupción alguna del procedimiento durante -----
----- te más de 30 días hábiles imputables al promovente, integrado que fue -----
----- el expediente, sin haberse opuesto persona alguna, procede inmatricu- -----
----- lar el inmueble referido en esta resolución. -----
----- 6.- Asimismo manifiesta la parte promovente ser sabedora de -----
----- que el pago del Impuesto Sobre la Renta, Adquisición de Bienes Inmue- -----
----- bles y Traslado de Dominio, están sujetas a revisión por las autoridades -----

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL



Los fiscales, por lo que el adquirente alguna diferencia a su cargo se obliga a cubrirla tan pronto como sea notificado, inclusive, con los recargos y multas que se impongan por falta de pago oportuna, liberando al suscrito de cualquier responsabilidad por tales conceptos. - - -

7.- La presente Inmatriculación se encuentra exenta del pago de Traslado de Dominio, con fundamento en el acuerdo con fecha diez de febrero de mil novecientos ochenta y uno, girado por el Profronterero Carlos Hank González Jefe del Departamento del Distrito Federal. - - -

8.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, no se causa el mencionado impuesto, de acuerdo con el artículo Primero de la misma, ya que el precio de esta operación es inferior a DIEZ veces el salario mínimo general, -- elevado al año de la Zona Económica del Distrito Federal. - - -

9.- Los gastos, derechos e impuestos que devengue este procedimiento serán por cuenta de los interesados. - - -

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 3046, 3054 y 3055 del Código Civil vigente, en relación con el artículo 195 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, se de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO.- De conformidad con los artículos 3053 del Código Civil para el Distrito Federal y 195 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, es competente para conocer del procedimiento administrativo de inmatriculación el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. - - -

SEGUNDO.- Ha procedido al derecho del C. VICENTE LÓPEZ MUÑOZ. - - -

TERCERO.- Se procede a inmatricular el contrato privado de compraventa que motivó el procedimiento de Inmatriculación Administrativa. - - -

CUARTO.- "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de pro-

ERRATA DE ORIGEN



piedad o posesión que pueda existir en favor del solicitante o de terceros", por lo que se emite la presente resolución en los términos -- del artículo 3057 del Código Civil. -----

----- QUINTO.- Notifíquese y complase. -----

----- POR SUS GENERALES y advertido en las penas en que incurre -- quien declara falsamente, al compareciente manifiesta ser: mexicano -- por nacimiento e hijo de padres mexicanos, al corriente en el pago -- del impuesto Sobre la Renta sin haberlo comprobado documentalmente, -- originario de Santiago Maravatío, Guanajuato, donde nació el 5 de -- abril 1926, casado, obrero y con domicilio en el lote materia de la -- operación. -----

----- Así lo resuelve y firma el Sr. Director General del Registro -- Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, Licenciado -- Guillermo Colín Sánchez. -----

Colín Sánchez

FALLA DE ORIGEN

38584

No. de Rat.

EL C. LICENCIADO GUILLERMO C. SANCHEZ, DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL D. F. -----

JEFE DE LA OFICINA DE CERTIFICACIONES E INDICES.

C E R T I F I C A: Que de acuerdo con el informe remitido a la Oficina de Certificaciones, y que habiéndose practicado una investigación en los índices con que cuenta esta Institución, desde el año de la fundación de la misma, hasta esta fecha; No se localizó inscripción alguna respecto al inmueble cuya identificación se describe en esta solicitud. El presente CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN se expide con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3001 del Código Civil y 2º del Reglamento del Registro Público de la Propiedad, y para los efectos previstos en los artículos 3046 fracc. V y 3053 del Código sus tentativo. Se expide para el solicitante:

VICENTE TORRES MONTONA -----

se hace constar que la presente certificación deja a salvo los derechos de terceros que pudieran resultar afectados con la expedición de este documento en virtud de que no obran en esta Institución todos los libros índices y se hace imposible tener la certeza absoluta de que el inmueble objeto de la solicitud está o no inscrito.

D. F., a 14 de mayo de 1922



[Handwritten signature]

MIGUEL SOBERON MAINERO, Notario Cívico Delegado a Jefe del Distrito Federal CERTIFICO que la presente copia mecanografiada es una reproducción exacta de la original que me fue presentada, que hoy se halla en el archivo de esta oficina, y que se levantó en el protocolo a mi cargo el día 17 de mayo de 1922 a cuyo pedimento se expide un ejemplar de esta copia. México, D. F., a 22 de mayo de 1922

[Handwritten signature]



EL ORIGINAL EN EL ARCHIVO

V.S.
 DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
 PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO FEDE-
 RAL Y OTROS.

PROCESO: ORDINARIO CIVIL DE PRESCRIPCION --
 ADQUISITIVA.

EXPEDIENTE:

SECRETARIA:

C. JUEZ CIVIL DE INMATRICULACION
 JUDICIAL EN TURNO DEL TRIBUNAL
 SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO
 FEDERAL.

,por mi propio derecho, señalando como ---
 domicilio para oír y recibir notificaciones, el inmueble ubicado en Izazaga -
 N°. 73, segundo piso, Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal --
 06080, Distrito Federal y autorizando para los mismos efectos, así como para
 recibir toda clase de documentos, a los licenciados Juan José Reyes Sanchez--
 santos, Armando Mellado Cedillo, Roberto Luna Carrasco, Evelio Alvarado Rebo-
 lledo, Clemente Angón Velez, Martha Campos Serafín, Rogelio Chavez Moreno, --
 Ramón Bosquez Alvarado, Silvia Herrera García y Alfonso Castañeda Salgado.

Así como a los señores Gabriela Rebolledo Flores, Gerardo Sánchez Trejo, José
 Manuel Huerta Castillo, Teresa del Socorro Luna Neri, Silvia García Campos, -
 Silvia Rojas Fuentes, Rodolfo Quiroz Zamora, José Juan Villalpando Sotres, --
 Betzabe Gil Aguilar, Martín Pineda Becerril, Fernando Ramos Lozano, Rosario -
 Güemes Delgado, Alejandro Hernández Villarreal y Eduardo López Martínez, ante
 Usted, con el debido respeto comparezco y expongo:

En la Vía Ordinaria Civil demando del Director General del Re--
 gistro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, así como
 de cualquier persona que se considere perjudicada por el proceso que se ins--
 taure o que se crea con derecho o interés jurídico en dicho proceso, las ---
 prestaciones siguientes:

1.- Se declare por Sentencia Ejecutoriada, que en mi favor --
 se ha consumado, la Prescripción Adquisitiva y que he adquirido, por ende, la
 propiedad del inmueble ubicado en:

Con la superficie, medidas y colindancias siguientes:

Superficie:

Colindancias: al

al

al

al

2.- La Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, de la Sentencia Ejecutoriada, que declare que en mi favor se ha consumado la Prescripción Adquisitiva y que he adquirido, por ende, la propiedad del inmueble descrito. Inscripción que deberá hacerse en el Folio Real número , de fecha , correspondiente a la Inmatriculación Administrativa número

3.- La declaración de que queda sin efecto la mención "Esta resolución no prejuzga sobre derechos de propiedad o posesión que pueda existir en favor del solicitante o de terceros" transcrita en el resolutivo cuarto de la resolución definitiva de fecha , dictada en el procedimiento de Inmatriculación Administrativa citado, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

Esta demanda se funda en las consideraciones de hechos y de derechos siguientes:

H E C H O S

I.- Mediante contrato privado de compraventa de fecha , adquirí el inmueble descrito en el cuerpo de esta demanda, dicho contrato corre agregado, en la Copia Certificada de la resolución de Inmatriculación Administrativa, que se exhibe como Anexo Uno.

II.- Dado que el inmueble materia de la compraventa, carecía de Antecedentes Registrales, promoví ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal, su Inmatriculación Administrativa, la que concedió el Director General de dicho Registro, mediante resolución de fecha , número quedando inscrita en el Folio Real , el . Como Anexo Uno, se exhibe copia certificada de la resolución en mención.

III.- A partir de la fecha de celebración del contrato de compraventa aludido, he poseído en concepto de propietario, con buena fé pacífica, continua y públicamente el inmueble descrito y por ende, tengo la posesión necesaria para prescribir. En esa virtud, resulta a la fecha inaplicable, la mención a que se refiere el resolutive cuarto, de la resolución definitiva de fecha , dictada en el procedimiento de Inmatriculación Administrativa mencionado.

IV.- Por lo antes expuesto y porque los artículos 3055 del Código Civil para el Distrito Federal, y 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, me facultan para solicitar la inscripción de la propiedad adquirida por Prescripción Positiva Adquisitiva, máxime de que a la fecha sigo poseyendo en concepto de propietario, con buena fé, pacífica, continua y públicamente el inmueble referido y por ende, tengo la posesión necesaria para prescribir, además de no existir asiento alguno que contradiga la posesión inscrita, me veo en la necesidad de recurrir a esta Vía, para demandar del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, las prestaciones descritas en el cuerpo de esta demanda.

D E R E C H O

En cuanto al fondo son aplicables, los artículos 1151, 1152 fracción I, 3055, 3056, 3057 y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal y 112 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.

Por lo que toca al procedimiento son aplicables los artículos 255, 256, 258 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lo expuesto y fundado a us.ed C. Juez, atentamente pido se sirva:

PRIMERO.- Tener por admitida la demanda que se instaura y correr traslado a la parte demandada. Para tales efectos, se señala como domicilio del Director General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, la Plaza Carlos J. Finlay y Avenida Manuel Villalongín, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06470, Distrito Federal.

SEGUNDO.- Seguido el proceso con sus formalidades esenciales, dictar Sentencia Ejecutoriada, por la que se declaren fundadas, las prestaciones solicitadas.

México, Distrito Federal, a de de
Mil Novecientos Noventa y Dos.

PROTESTO LO NECESARIO



2071

Al comparecer este oficio pídase mencionar el número y Secretaría que lo origina

C. DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL D.F. PRESENTE.

JA 3/8 00AM '92

JUEGADO 170 - MIXTO DE PAZ

Secretaría CIVIL
Esp. 90/92
Of. Núm. 105

He de agradecer de Usted se sirva ordenar a quién corresponda cancele la inscripción que obra en esa dependencia a su cargo a favor de ROSA LO VALDEZ ROMERO y a inscribir a favor de ROSA RAFAELA VELASCO RODRIGUEZ respecto del lote 3, manza 2, ubicado en el predio denominado TEPETLATENCO actualmente Colonia San Simón, Culhuacán Iztapalapa, la sentencia definitiva dictada en el juicio oral civil de prescripción positiva, en la partida registral número 64, fojas 459, volumen C.F., tomo 87 sección primera B, folio real número 9527925 y para tal efecto se anexa la copia certificada de dicha sentencia.

Reitero las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

ORIGINAL

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION
IZTAPALAPA D.F. A 10 DE ABRIL DE 1992
LA C. JUEZ DECIMO SEPTIMO MIXTO DE PAZ



[Signature]
118. HEIDA AGUILAR SALDAÑA

JUEGADO DECIMO SEPTIMO MIXTO DE PAZ

FALLA DE ORIGEN



México, Distrito Federal, a los veintiseis de marzo de 1992
mil novecientos noventa y dos.

--- VISTOS para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número 90/92 promovido por SANCHEZ MORALES JOSE Y OTROS en contra de ROMULO VALDEZ ROMERO, y; ---
--- A SU OPORTUNIDAD O: ---

--- 1. Con fecha 7 de febrero de 1992 acudieron ante juzgado por sus propio derecho JOSE SANCHEZ MORALES, AGUSTIN MIRANDA DAMIAN, MARIA ELVIA VIZCAYA RAMIREZ, RICARDO ORTEGA LEAL, ANTONIA LEAL TLAPALAHATI, JOSE KEYES ALIANZA TOVAR --- con ANA MARIA LUNA JIMENEZ mancomunadamente, FACUNDO LUNA RODRIGUEZ, LORENZO ALVAREZ JIMENEZ, JULIETA SOCORRO CONDOVA MARTINEZ, SEVERIANO FRANCO ROSALES, FIDEL MONROY ESQUIVEL, MARIA DE LOURDES CALDERON ALCANTARA, ROSA RAFAELA VELASCO RODRIGUEZ, ISAIAS BERTRES LOPEZ y JAIME JIMENEZ GARCIA, de mandando en la vía oral civil de ROMULO VALDEZ ROMERO la prescripción positiva del predio denominado, TEPETLATENCO actualmente colonia San Simón Culhuacan, Delegación Ixtapa lapa, por cada predio que ocupa cada uno de los actores, --- la cancelación de la inscripción existente a favor del demandado y a inscribir a favor de los actores la lotificación que se anexa, en la partida 647, fojas 459, volumen C.F. tomo 87 de la sección "B" folio real 9527925. ---
--- 2. Se admitió a trámite la demanda y se ordeno emplazar a parte demandada lo que se efectuó en términos de celebrándose la audiencia de ley en los términos del acta que corre agregada a los presentes autos y fueron presentes los actores no así el demandado quien no estuvo presente ni persona que legalmente lo represente; la surcrita juez tuvo por ratificado el escrito inicial de demanda y por contestada la misma en sentido afirmativo; se desahogaron las pruebas ofrecidas por los actores, se declaró confeso al demandado de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales y se citó para oír sentencia la cual se dicta ahora de acuerdo son lo siguientes:

--- CONSIDERANDO: ---

--- 1. Este juzgado es competente para conocer y fallar en el presente asunto con fundamento en los artículos 1, 2 y 3 y aplicables del Título especial de la Justicia de Federación en el Código de Procedimientos Civiles, así como en el artículo 156 del ordenamiento en cita. ---
--- 2. El artículo 1151 del Código civil establece que los presupuestos o elementos integrantes de la prescripción positiva son poseer, en calidad de propietario, de buena fe, de manera pacífica, públicamente y en forma continua

FALLA DE ORIGEN

presupuestos estos que han quedado plenamente demostrados el primero de ellos con los contratos de compraventa que no objeto el demandado y que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 334, 335, 402 del Código de Procedimientos Civiles. Los restantes elementos de convicción de la acción intentada por los actores quedaron probados con las testimonias de ENEGINA ESTELA LOPEZ PENEZ y ANA - MARIA LOPEZ SANCHEZ quienes fueron contestes de la forma de posesión que han venido detentando los actores peticioneros que se les concede valor probatorio en términos de los artículos 356, 402 del Código de Procedimientos Civiles.

III.- Los actores en el presente juicio solicitan la lotificación del bien inmueble objeto de esta prescripción con las medidas y colindancias de cada predio que ocupan real y actualmente, por lo que cada actor posea o sea tomando en cuenta los límites materiales de extensión de su derecho posesorio. Ha operado en este juicio la prescripción positiva a favor de cada uno de los actores respecto de los lotes y con las medidas y colindancias que aparecen en el plano elaborado por la Dirección General de Recursos Territoriales del Departamento del Distrito Federal, documento que administrado con la certificación del Registro Público de la Propiedad produce valor probatorio pleno con fundamento en los artículos 325 y 402 del Código de Procedimientos Civiles.

IV.- En seguida se hace la relación de los actores y de los lotes que han prescrito cada uno: 1.- JOSE SANCHEZ MOLLES lote 1, manzana 4, con una superficie de 164.40 metros cuadrados, colinda AL NORTE en 13.83 metros con propiedad privada, AL SUR en 18.00 metros con lote 2 y con la cerrada Aguila Blanca o callejón 13 de septiembre, AL ORIENTE en 10.10 metros con calle Aguila Real o Niños Mercedes, AL PONIENTE en 7.70 metros con propiedad privada; 2.- AGUSTIN MIRANDA CAMERAN, lote 3, manzana 3, con una superficie de 158.00 m², AL NORTE en 16.00 metros con lote 2, AL SUR en 16.00 metros con lote 4, AL ORIENTE en 10.00 metros con calle Aguila Real o Niños Mercedes, AL PONIENTE en 10.00 metros con la cerrada Aguila Blanca o callejón 13 de septiembre; 3.- MARIA ELVIA VIZCAYA RAMIREZ, lote 4, manzana 3 con una superficie de 160.00 m², AL NORTE en 16.00 metros con lote 3, AL SUR en 16.00 metros con lote 5, AL ORIENTE en 10.00 metros con calle Aguila Real o Niños Mercedes, AL PONIENTE en 10.00 metros con la cerrada Aguila Blanca o callejón 13 de septiembre; 4.- RICARDO ORTEGA CAL, lote 7, manzana 3 con una superficie de 109.00 m², AL NORTE en 16.00 metros con lote 5, AL SUR en 16.00 metros con lote 2, AL ORIENTE en 6.25 metros con calle Aguila Real o Niños Mercedes, AL PONIENTE en 6.25 metros con la cerrada Aguila Blanca o callejón 13 de septiembre; 5.- ANTONIA LEAL LAFRANCO, lote 5, manzana 1 con una superficie de 100.00 m², AL NORTE en 6.00 metros con lote 2, AL SUR en 16.00 metros con propiedad privada, AL ORIENTE en 6.25 metros con calle Aguila Real o Niños Mercedes, AL PONIENTE en 6.25 metros con la cerrada Aguila Blanca o callejón 13 de septiembre; 6.- JOSE REYES ANTONIO TORRES y ANA MARIA LUNA TORRES, lotes 1, manzana 2, con una superficie de 118.34 metros cuadrados, AL NORTE en 29.96 metros

FALLA DE ORIGEN



con propiedad privada, AL SUR en 22.03 metros con lotes 2 y 3, AL ORIENTE en 10.25 metros con cerrada Aguila calzada 6 primera cerrada de 15 de septiembre, AL PONIENTE en 6.00 metros con la calle aguila real 6 niños Heroes; 7. -- FACUNDO LUNA RODRIGUEZ lote 2, manzana 2, con una superficie de 192.93 metros cuadrados, AL NORTE en 20.83 metros con lote 1, AL SUR en 20.24 metros con lotes 4 y 5, AL ORIENTE en 9.40 metros con lote 3, AL PONIENTE en 9.40 metros con la calle aguila real 6 Niños Heroes; 8. -- LORENZO ALVAREZ JIMENEZ lote 4, mé 2, con una superficie de 104.30 metros cuadrados, AL NORTE en 14.90 metros con lote 2, AL SUR en 14.50 metros con lote 5, AL ORIENTE en 7.00 metros con lote 5, AL PONIENTE en 7.00 metros con calle aguila real 6 Niños Heroes; 9. -- JULIETA SOCORRO CONDOVA MARTINEZ lote 6, manzana 2, con una superficie de 101.00 metros cuadrados, AL NORTE en 14.50 metros con lote 4, AL SUR en 14.62 metros con lote 2, AL ORIENTE en 7.10 metros con lotes 5 y 7, AL PONIENTE en 7.00 metros con la calle aguila real 6 Niños Heroes; 10. -- SEVERINO FRANCO ROSALES lote 8, manzana 2, con una superficie de 150.14 metros cuadrados, AL NORTE en 14.62 metros con lote 6, AL SUR en 13.73 metros con lote 9, AL ORIENTE en 10.40 metros con lote 7, AL PONIENTE en 10.90 metros con calle aguila real 6 Niños Heroes; 11. -- FIDEL MONROY ESCUVELA lote 2, manzana 2, con una superficie de 113.90 metros cuadrados, AL NORTE en 14.31 metros con lote 8, AL SUR en 14.20 metros con lote 11, AL ORIENTE en 12.87 metros con lote 10, AL PONIENTE en 12.37 metros con calle aguila real 6 niños heroes; 12. -- MARIA DE LOURDES CALDERON ALCANTARA lote 12, manzana 2, con una superficie de 258.67 M2, AL NORTE en 24.43 metros con lote 11, AL SUR en 23.56 metros con lote 13, AL ORIENTE en 10.80 metros con la cerrada Aguila calzada o la cerrada de 15 de septiembre, AL PONIENTE en 10.80 metros con calle aguila calzada 6 1a cerrada de 15 de septiembre, AL PONIENTE en 9.40 metros con lote 2; 14. -- ISAIAS MENIPEZ LOPEZ, lote 5 manzana 2, con una superficie de 150.1 metros cuadrados, AL NORTE en 13.16 metros con lotes 2y3, AL SUR en 12.45 metros con lote 7, AL ORIENTE en 11.50 metros con cerrada aguila calzada 6 1a cerrada de 15 de septiembre; AL PONIENTE en 11.45 metros con lotes 4 y 6; 15. -- JALME JIMENEZ GARCIA lote 10, manzana 2, con una superficie de 149.91 metros cuadrados, AL NORTE en 11.23 metros con lote 7, AL SUR en 11.82 metros con lote 11, AL ORIENTE en --

FALLA DE ORIGEN

13.20 metros con cerrada aguja calada 8 la cerrada de 15 de
septiembre, AL PONIENTE en 12.87 metros con lote 9j. ---
---V. Con fundamento en el artículo 1157 del Código civil --
vigente procede girar oficio al Director del Registro Público
de la Propiedad y del Comercio para que inscriba cada uno de
los lotes a favor de cada uno de los actores y cancelarla --
inscripción respectiva que abra en la partida 647, fojas 459-
volumen C.P., tomo 87 de la sección primera "B", folio real ---
9527925. La presente sentencia servirá de título de propiedad
a los actores que han quedado precisados en el resultando pri-
mero de esta sentencia. ---
---Por lo expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 23
---24, 25 del Título especial de la Justicia de Paz, 80, 81, 85, 90, --
---del Código de Procedimientos Civiles, 823, 824, 825, 1151, 1152
---1156, 1157 y demás aplicables del Código civil, se resuelve --
---se y se: ---

---PRIMERO. Ha procedido la acción intentada por los acto-
res en los términos de los considerandos de esta sentencia. ---

---SEGUNDO. Con fundamento en el artículo 1152 del Código
civil los actores precisados en el resultando primero de esta
sentencia han adquirido por prescripción positiva cada uno
de los lotes a que se hace referencia en el considerando IV
de esta sentencia. ---

---TERCERO. Gírese oficio al Director del Registro Público
de la Propiedad a efecto de que haga la cancelación ordenada
e inscriba a favor de los actores cada lote que han prescrito. ---

---CUARTO. La presente sentencia servirá de Título de propie-
dad a todos y cada uno de los actores del presente Juicio, una-
vez que cauce ejecutoria la misma o sea legalmente ejecutable. ---

---QUINTO. NOTIFIQUESE. ---

ASI lo sentencia definitivamente la C. Juez Décimo Séptimo Mix-
to de Paz, Lic. JUDY HILDA AGUILAR SALDANA por ante su C. Pro-
curaría de, con quien actúa y da fe. ---

[Handwritten signatures and notes]
En el día 15 de Julio de 1982
En el día 15 de Julio de 1982
En el día 15 de Julio de 1982

FALLA DE ORIGEN

7 DE
A
S.



LA C. SECRETARIA DE ACUERDOS DEL RAMO CIVIL DEL JUZGADO DECIMO SEPTIMO MIXTO DE PAZ DE ESTA CIUDAD CAPITAL.-----

-----C E R T I F I C A.-----

-----QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTATICAS DEBIDAMENTE AUTORIZADAS
CONCUERDAN FIELMENTE EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES CON SUS ORIGI
NALES QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE NUMERO 90|92 JUICIO ORAL CIVIL DE
PRESCRIPCION POSITIVA, VA EN TRES FOJAS UTILES DEBIDAMENTE SELLADAS Y
COTEJADAS CON SUS ORIGINALES Y SE EXPIDE EN IZTAPALAPA DISTRITO FEDE
RAL A LOS DIEZ DIAS DEL MES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y #
DOS.--DOY FE.-----

LA C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. LOURDES SALGADO CRUZ

JUZGADO MIXTO DECIMO SEPTIMO
MIXTO DE PAZ

INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
EN EL FOLIO REAL NUMERO 804563

DERECHOS: \$ EXENTO. REG. DE C.A.M.

DE FECHA:

MEXICO, D. F., A 27 DE JULIO 1992

EL REGISTRADOR

LIC. AGUSTIN BERNANDEZ RETAS

DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y COMERCIO DEL D. F.

LIC. SERGIO SANDOVAL BERNANDEZ



FALLA DE ORIGEN

México, Distrito Federal a 6 seis de abril de 1992 mil novecien--
tos noventa y dos.-----
-- Agreguese a sus autos el escrito de cuenta de la parte ac--
tora y con apoyo en el artículo 426 fracción I del Código de --
Procedimientos Civiles causa ejecutoria por Ministerio de Ley -
la sentencia definitiva dictada en autos y como lo solicita ex--
pidanse a su costa copias certificadas de las constancias que -
indica. Gítese atento oficio al C. Director del Registro Público--
de la Propiedad y del Comercio a efecto de que cancele la ins--
cripción existente en esa dependencia y se sirva inscribir a fa--
vor de los actores el predio materia de este juicio en forma in--
dividual. -Notifíquese.- Así lo acordó y firma la C. Juez Décimo -
Séptimo M. xto de Paz, ante la C. Secretaria de acuerdos con quien
actúa y da fé. *[Signature]* ----- DOY FE' -----

[Circular stamp]
SECRETARÍA DE ACUERDOS
MEXICO, D.F.
1992

8 4/24 69 92

9 4/24 92

FALLA DE ORIGEN

A N E X O ===== TRES

A.-PLANO DE LA POLICIONAL EXPROPIATORIA " ZENPLATATL ".

**B.- CONVENIO DE REGULARIZACION DE LA COLONIA " ZENTLA-
PATL ".**

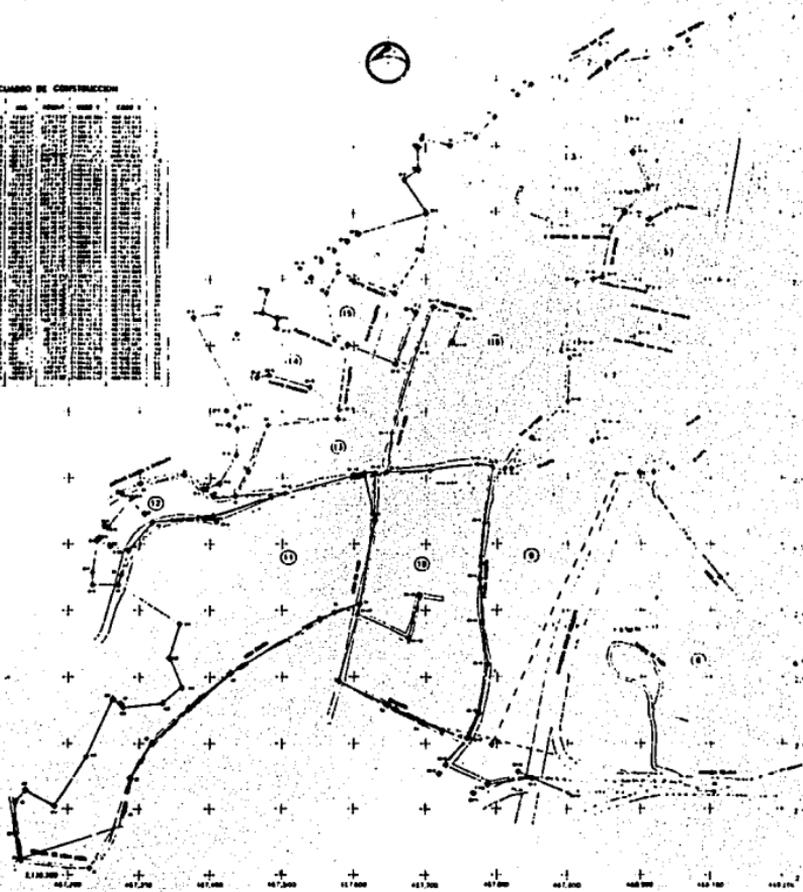
**C.- CONVENIO DE REGULARIZACION POR VIA JUDICIAL DE
VARIOS LOTES, COLONIA " ZENTLAPALT ".**

**D.- OFICIO DE AVALUO DE " CABIN" , COLONIA ZENTLA -
PATL ".**

FALLA DE ORIGEN

CUADRO DE CONSTRUCCION

NO. DE LOTE	AREA (M ²)	VALOR	NO. DE LOTE	AREA (M ²)	VALOR
1	1000	10000	11	1000	10000
2	1000	10000	12	1000	10000
3	1000	10000	13	1000	10000
4	1000	10000	14	1000	10000
5	1000	10000	15	1000	10000
6	1000	10000	16	1000	10000
7	1000	10000	17	1000	10000
8	1000	10000	18	1000	10000
9	1000	10000	19	1000	10000
10	1000	10000	20	1000	10000



AREA LITIGADA 50000 m²
 AREA DE LOS LOTES 100000 m²
 SUPERFICIE TOTAL 150000 m²
 Lote de 1000 m² 1000 m²
 Lote de 1000 m² 1000 m²



LOCALIZACION

DIRECCION GENERAL DE
 REGULACION TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE
 REGULACION TERRITORIAL

DIRECCION GENERAL DE
 REGULACION TERRITORIAL

FALLA DE ORIGEN

CONVENIO DE COLABORACION QUE PARA REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA DE LA COLONIA ZENTLAPATL, CELEBRAN POR UNA PARTE, LOS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS DE LA COLONIA ZENTLAPATL, DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, REPRESENTADOS EN ESTE ACTO POR LA ASOCIACION DE RESIDENTES, A TRAVES DE SU PRESIDENTE PROFE SORA MARIA EUGENIA ALVA ALVAREZ, ASI COMO POR LOS JEFES DE MANZANA SEÑORES - ESTEBAN ALVA, ROBERTO ALVA, PASTOR DOMINGUEZ, PRISCILIANO GUADARRAMA, ELEAZAR DOMINGUEZ, ASUNCION PEREZ, GUILLERMO SALINAS ROMERO, HILDA SEGURA Y JOSE LUIS FLORES CASIANO, Y POR LA OTRA, EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, A TRAVES DE LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DIRECTORA GENERAL, LA C. ARQUITECTA MARIA DE LOS ANGELES LEAL - GUERRERO, Y DE LA DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU DELEGADA, LA C. LICENCIADA MARGARITA PEIMBERT SIERRA, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES IDENTIFICARA COMO "LA DIRECCION" Y "LA DELEGACION" AL TENOR - DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARAN LOS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS DE LA COLONIA ZENTLAPATL, - A TRAVES DE SUS REPRESENTANTES:

- 1.- QUE LOS COLONOS DE ZENTLAPATL ESTAN EN POSESION QUIETA, PACIFICA Y - CONTINUA DE LOS LOTES QUE HAN HABITADO POR UN PERIODO MAYOR DE VEINTE AÑOS, MISMOS QUE LES FUERON TRANSMITIDOS A TRAVES DE DIVERSOS CONTRA TOS PRIVADOS DE COMPRA-VENTA Y EN ALGUNOS CASOS GENERACIONALMENTE DE MANERA INFORMAL.
- 2.- QUE ES SU DESEO COADYUVAR CON EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, - EN LA REGULARIZACION JURIDICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DE LOS LOTES QUE CONFORMAN LA COLONIA ZENTLAPATL.

II.- DECLARA EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A TRAVES DE SUS REPRESENTANTES:

- 1.- QUE CORRESPONDE AL JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL EL ESTUDIO, PLANEACION Y DESPACHO DE LOS ASUNTOS QUE COMPETEN AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PUDIENDOSE AUXILIAR PARA TALES EFECTOS, - DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS QUE CONTEMPLA EL ARTICULO 3 DE LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, EN CUYA FRACCION PRIMERA HACE REFERENCIA A LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO COMO UNA DE ELLAS.
- 2.- QUE CONFORME A LO PRECEPTUADO POR EL ARTICULO 10 DE LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, CORRESPONDE AL JEFE DEL MISMO, LA REPRESENTACION LEGAL DE ESTE, QUIEN PUEDE DELEGARLA, EN LOS TERMINOS QUE ESTABLECE SU REGLAMENTO INTERIOR, EN LOS FUNCIONARIOS DEL PROPIO DEPARTAMENTO QUE POR SUS ATRIBUCIONES SE ENCUENTREN VINCULADOS CON LA MATERIA MOTIVO DE LA REPRESENTACION.
- 3.- QUE DE CONFORMIDAD CON LA FRACCION I, DEL ARTICULO 3, DE LA LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO NUMERO 32, POR EL CUAL SE ADSCRIBEN A LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS Y ORGANOS DESCONCENTRADOS DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL,

FALLA DE ORIGEN

PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION LOS DIAS 4 Y 19 DE SEPTIEMBRE DE 1985, LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL, ES UNA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO (ACUERDO PRIMERO - FRACCION II).

- 
- 4.- QUE ES SU PROPOSITO FUNDAMENTAL EL OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA EN LA TENENCIA DE LA TIERRA A LOS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS DE LA - COLONIA ZENTLAPATL, REALIZANDO PARA ELLO LAS ACCIONES NECESARIAS - QUE PERMITAN ALCANZAR ESE OBJETIVO, APOYANDOSE PARA TALES EFECTOS - EN "LA DIRECCION" Y "LA DELEGACION".
 - 5.- QUE ATENTO A LAS NECESIDADES DE LOS HABITANTES DEL DISTRITO FEDERAL, A TRAVES DE "LA DIRECCION", HA ELABORADO UN PROGRAMA DE TRABAJO CON LA FINALIDAD DE REGULARIZAR JURIDICAMENTE AQUELLOS PREDIOS QUE SE - ENCUENTREN AL MARGEN DE LOS ORDENAMIENTOS LEGALES VIGENTES, OTORGAN DOLE A SUS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS LA SEGURIDAD JURIDICA DE SU PATRIMONIO, MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE.
 - 6.- QUE EL DOMICILIO LEGAL DE LA DIRECCION, PARA LOS EFECTOS DEL PRESEN TE CONVENIO, ES EL UBICADO EN LAS CALLES DE JOSE MARIA IZAZAGA NUME RO 73, COLONIA CENTRO, CODIGO POSTAL 06080, EN ESTA CIUDAD DE MEXI- CO, DISTRITO FEDERAL.
 - 7.- QUE EN TERMINOS DEL ARTICULO 15 DE SU LEY ORGANICA, LA DELEGACION - ES UN ORGANO DESCONCENTRADO DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
 - 8.- QUE EL DOMICILIO LEGAL DE LA DELEGACION, PARA LOS EFECTOS DEL PRE-SENTE CONVENIO, ES EL UBICADO EN AVENIDA MEXICO ESQUINA CON AVENIDA JUAREZ, COLONIA CABECERA CUAJIMALPA, CODIGO POSTAL 05000, EN ESTA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL.
 - 9.- QUE LA DELEGACION TIENE COMO OBJETO FUNDAMENTAL LOGRAR EL DESARRO- LLO ECONOMICO, SOCIAL Y CULTURAL DE LOS HABITANTES DE SU CIRCUN- SCRIPCION TERRITORIAL.
 - 10.- QUE LA DELEGACION CUENTA CON LOS RECURSOS PROPIOS TENDIENTES AL ME- JORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LOS HABITANTES INMERSOS EN LA MISMA.



AMBAS PARTES DECLARAN.- QUE EN LAS TAREAS DE REGULARIZACION TERRITORIAL COMO EN CUALQUIER OTRA ACCION DE GOBIERNO, ES INDISPENSABLE LA CONCERTACION DE TO- DAS Y CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS, A FIN DE OBTENER OPTIMOS RESULTA- DOS, POR LO QUE PARA ESO CONVIENEN EN OTORGAR Y SUJETARSE LAS SIGUIENTES:

CLAUSULAS

PRIMERA.- LA VIA DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN LA COLONIA ZENTLAPATL SERA A TRAVES DE "LA EXPROPIACION" DE LA COLONIA ZEN- TLAPATL, QUE ACTUALMENTE OCUPA UNA SUPERFICIE DE 661,000 M2 APROXIMADAMENTE, - DE CONFORMIDAD CON EL PLANO DE LOTIFICACION QUE PARA TAL EFECTO SE REALIZA, MISMO QUE DEBERA SER AUTORIZADO POR LA COORDINACION GENERAL DE REORDENAZION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA Y TOMANDO COMO BASE - - -

FALLA DE ORIGEN

LA NORMATIVIDAD SEÑALADA PARA LA ZONA DE MEJORAMIENTO, ESTIPULADO EN EL PLANO DE USO DEL SUELO AUTORIZADO POR LA INSTITUCION ANTES CITADA.

SEGUNDA.- LA CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA QUE SE PONDRÁ DE MANIFIESTO EN EL DECRETO EXPROPIATORIO SERA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE, LIMITADA A LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, A FAVOR DE SUS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS, A QUIENES SE LES OTORGARA LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE, A TRAVES DE DONACIONES O ENAJENACIONES FUERA DE SUBASTA PUBLICA, SEGUN CORRESPONDA.

TERCERA.- QUEDARAN EXCLUIDOS DEL DECRETO EXPROPIATORIO TODOS AQUELLOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, Y QUE ACTUALMENTE PERMANEZCAN REGULARES DE CONFORMIDAD CON LA RELACION QUE SE ANEXA AL PRESENTE, Y QUE SE MARCA COMO APENDICE "A".

CUARTA.- PODRAN INGRESAR AL PROGRAMA DE REGULARIZACION TERRITORIAL, TODOS AQUELLOS PROPIETARIOS QUE CUENTAN CON ESCRITURA PUBLICA DE SUS LOTES - DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, Y QUE ESTEN INTERESADOS EN TRANSMITIR LA PROPIEDAD A SUS HIJOS O ALGUN TERCERO QUE ELLOS DESIGNEN, TENIENDO LA POSIBILIDAD DE SUBDIVIDIR SU LOTE, SIEMPRE Y CUANDO SE RESPETE LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN EL PLANO DE USO DE SUELO, PARA ESTA ZONA.

QUINTA.- TODA VEZ QUE EN LA ZONA NO SE PERMITIAN REALIZAR CONSTRUCCIONES, POR ESTAR DETERMINADA COMO ZEDEC, SE PODRA INCLUIR AL PROGRAMA DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, TODOS AQUELLOS LOTES BALDIOS QUE CUENTEN O NO CON ESCRITURA PUBLICA.

SEXTA.- PODRAN ACOGERSE AL PROGRAMA TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE CUENTEN CON ESCRITURAS PUBLICAS DE SUS LOTES, PERO QUE CON EL TIEMPO HAYAN CAIDO EN LA IRREGULARIDAD, SIEMPRE Y CUANDO EN EL INMUEBLE SUJETO A REGULARIZACION - NO EXISTA CONFLICTO DE INTERESES.

SEPTIMA.- TAMBIEN PARTICIPARAN DENTRO DEL PROGRAMA, TODOS QUELLOS PREDIOS QUE NO CUENTEN CON ASIENTO REGISTRAL ALGUNO, Y QUE EN LA ACTUALIDAD SUS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS, SE ENCUENTREN TRAMITANDO O NO, PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACION TENDIENTES A SU REGULARIZACION TERRITORIAL, SIEMPRE Y CUANDO NO EXISTA CONFLICTO DE INTERESES SOBRE EL MISMO.

OCTAVA.- EN CASO DE EXISTIR CONFLICTO DE INTERESES, EN LOS SUPUESTOS CONTEMPLADOS EN LAS DOS CLAUSULAS PROXIMAS PASADAS, LOS TRAMITES DE REGULARIZACION SE CONDICIONARAN A LA SENTENCIA EJECUTORIADA QUE EMITA LA AUTORIDAD COMPETENTE, O HASTA EN TANTO LOS INTERESADOS LLEGUEN A CONVENIO ALGUNO, DEBIENDOSE LEVANTAR EL ACTA CORRESPONDIENTE EN LA OFICINA DEL MODULO DEL PROGRAMA DE REGULARIZACION DE TENENCIA DE LA TIERRA, EN CUAJIMALPA DE MORELOS, EN LOS MISMOS MODOS DE COMUNICACION AL JUEZ DEL CONOCIMIENTO.

NOVENA.- NO SERAN CONSIDERADOS DENTRO DEL PROGRAMA DE REGULARIZACION DE TENENCIA DE LA TIERRA, AQUELLAS PERSONAS QUE TENGAN POSESION DERIVADA DE LOS INMUEBLES QUE OCUPAN, EN VIRTUD DE EXISTIR UNA RELACION CONTRACTUAL VERBAL O POR ESCRITO (INQUILINOS O COMODATARIOS).

FALLA DE ORIGEN

DECIMA.- TENDRA DERECHO A LA ESCRITURACION EL POSEEDOR EN CALIDAD DE DUERO QUE CAREZCA DE DOCUMENTOS QUE LO ACREDITEN COMO TAL, PERO QUE PUEDA DEMOSTRAR TALES CARACTERISTICAS MEDIANTE LA CONSTANCIA VECINAL QUE PARA TALES EFECTOS ELABORE "LA DIRECCION", CON LA ASISTENCIA DE LOS REPRESENTANTES, DE LOS POSEEDORES Y MEDIANTE LA PRESENTACION DE DOCUMENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS QUE LO ACREDITEN, ACLARANDO QUE ESTA CLAUSULA NO PROCEDE PARA QUIENES CUENTEN CON UNA POSESION DERIVADA (INQUILINOS O COMODATARIOS).

DECIMA PRIMERA.- LOS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS SE COMPROMETEN, A QUE EN EL CASO DE QUE EXISTAN INMUEBLES SUJETOS A REGULARIZACION, SIN SALIDA A VIA PUBLICA, SE ELABOREN CON LA ASISTENCIA TECNICA Y JURIDICA DE "LA DIRECCION", LAS SERVIDUMBRES LEGALES DE PASO A QUE ALUDEN LOS ARTICULOS 1097 AL 1108 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DECIMA SEGUNDA.- LOS POSEEDORES EN CALIDAD DE DUEÑOS DE LA COLONIA ZENTLAPATL, A TRAVES DE SUS REPRESENTANTES, SE COMPROMETEN A PAGAR Y CUBRIR EN EL MOMENTO QUE LES SEA REQUERIDO LOS GASTOS DE ESCRITURACION Y EL VALOR DEL SUELO EN LOS CASOS QUE ASI SE DETERMINE, DE ACUERDO AL AVALUO QUE PARA TAL EFECTO REALICE LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES.

DECIMA TERCERA.- LA VALIDEZ DEL PRESENTE CONVENIO QUEDA SUPEDITADA A LA EXPEDICION DEL DECRETO EXPROPIATORIO CORRESPONDIENTE.

LAS PARTES DECLARAN QUE CONOCEN EL CONTENIDO Y ALCANCE DE TODAS Y CADA UNA DE LAS CLAUSULAS DE ESTE CONVENIO, EN EL QUE NO EXISTE LESION, DOLO, ERROR, VIOLENCIA O MALA FE, NI VICIO ALGUNO DE VOLUNTAD QUE ALTERE SU LIBRE CONSENTIMIENTO Y LO FIRMAN DE CONFORMIDAD A LOS SIETE DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.

LA C. DIRECTORA GENERAL DE
REGULARIZACION TERRITORIAL
DEL DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL

ARQ. MA. DE LOS ANGELES LEAL GUERRERO

PRESIDENTE DE LA ASOCIACION DE
RESIDENTES DE LA COLONIA ZENTLAPATL

PROFRA. MARIA EUGENIA ALVA ALVAREZ

LA C. DELEGADA DEL DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL EN
CUAJIMALPA DE MORELOS

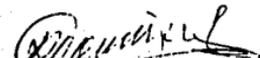
LIC. MARGARITA PEIMBERT SIERRA

JEFE DE LA MANZANA NUMERO 1

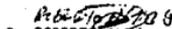
C. ESTEBAN ALVA

FALLA DE ORIGEN

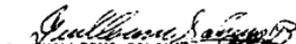
JEFE DE LA MANZANA NUMERO 2


C. PASTOR DOMÍNGUEZ

JEFE DE LAS MANZANAS NUMEROS 3 Y 4


C. ROBERTA ALBA

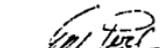
JEFE DE LA MANZANA NUMERO 5


C. GUILLERMO SALINAS

JEFE DE LA MANZANA NUMERO 6


C. HILDA SEGURA

JEFE DE LA MANZANA NUMERO 7


C. ASUNCIÓN PÉREZ

JEFE DE LA MANZANA NUMERO 8


C. ROSA TREJO

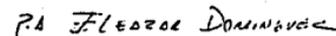
JEFE DE LA MANZANA NUMERO 9


C. JOSÉ LUIS FLORES CASTAÑO

JEFE DE LA MANZANA NUMERO 10


C. PRISCILIANO GUADARRAMA

JEFE DE LA MANZANA NUMERO 11


C. ELEAZAR DOMÍNGUEZ

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA C

DEPENDENCIA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, D.F.
SECCIÓN SUBDELEGACIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS
NÚMERO DE OFICIO: SUO/01/026/93
EXPEDIENTE

ASUNTO EL QUE SE INDICA.

CUAJIMALPA DE MORELOS, D.F., A 21 DE ENERO DE 1993

ARG. MA. DE LOS ANGELES LEAL GUERRERO
DIRECTORA GENERAL DE REGULARIZACIÓN
TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DIS-
TRITO FEDERAL.
P R E S E N T E .

15

POR ESTE CONDUCTO, ME PERMITO HACER DE SU CONOCIMIENTO QUE CON FECHA 25 DE NOVIEMBRE DE 1992, SE SUSCRIBIERON LAS BASES DE CONCERTACIÓN Y EL PLANO REFERENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA ZEDEC ZENTLAPATL, MISMO QUE FUE PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL 22 DE ENERO DE 1992.

POSTERIORMENTE, EN DIVERSAS REUNIONES DE TRABAJO, LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE LA COLONIA ZENTLAPATL MANIFESTÓ A LA DELEGACIÓN Y A LA COMISIÓN COORDINADORA PARA EL DESARROLLO RURAL (COCODER) SU PREOCUPACIÓN E INTERÉS EN QUE SE INCORPOREN AL REFERIDO PROGRAMA DE MEJORAMIENTO, LOS 35 INMUEBLES QUE COLINDAN CON LA POLIGONAL DEL MISMO, Y QUE SE UBICAN SOBRE LAS CALLES CAMINO ANTIGUO A CHINALPA, CERRADA DE AGUA BENDITA Y TERCERA CERRADA DE LOMA BONITA, TODAS EN LA COLONIA ZENTLAPATL.

POR ELLO, EL 25 DE NOVIEMBRE DE 1992 SE SUSCRIBIÓ UN CONVENIO ENTRE LOS REPRESENTANTES DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE REORDENACIÓN URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA, LA COMISIÓN COORDINADORA PARA EL DESARROLLO RURAL Y LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES DE LA COLONIA ZENTLAPATL, MEDIANTE EL CUAL, CON BASE EN EL ARTICULO 26, FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE REGULIFICACIÓN, SE INCLUYEN 35 CASAS HABITACION (SE ANEXA LISTADO) EN EL ZEDEC ZENTLAPATL, SIN MODIFICAR SUS LÍMITES.

POR LO ANTES EXPUESTO ADJUNTO AL PRESENTE ENVÍO A USTED COPIA DEL CONVENIO CITADO, ASÍ COMO EL LISTADO DE LOS 35 INMUEBLES CONTENIENDO EL DOMICILIO Y NOMBRE DEL PROPIETARIO, LOS CUALES SE VEN BENEFICIADOS CON EL CONVENIO EN CUESTIÓN, A FIN DE QUE, SI NO HABER INCONVENIENTE PARA ELLO, SE CONTEMPLA DENTRO DEL PROGRAMA DE REGULIFICACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, QUE ACTUALMENTE LLEVA A CABO ESA ÁREA A SU CARGO EN LA COLONIA MENCIONADA.

SIGUE HOJA DOS.....

Al Comissar esn. ofico citase los datos contenidos en el cuadro del ingreso superior derecho

[Handwritten signature]

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA V

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL D. D. F. EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
SECCION	SUBDELEGACION JUR. Y DE GOR.
MESA	SUBDIRECCION JURIDICA.
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO: HOJA # 2.

en dicha zona, misma que fue sometida a la consideración de los vecinos mediante consulta pública, surgiendo algunas propuestas llevadas por los representantes vecinales a la mesa de trabajo, de las cuales fueron aceptadas las que resultaron procedentes, dando origen a la elaboración del Plano Oficial de Usos del Suelo, mismo que se dio a conocer a los vecinos en reunión pública.

5.- Que mediante Acuerdo de fecha 22 de enero de 1992, publicado en el Diario Oficial de la Federación, fue aprobada la normatividad para el Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Zentlapatl, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal.

6.- Que el Programa de Mejoramiento a que se refiere el Acuerdo precitado, está sujeto a la Zonificación Secundaria y a la normatividad establecida en el Plano de Usos del Suelo que forma parte de dicho programa.

DECLARACIONES

I.- Declara "DGRUPE" que es una Unidad Administrativa del Departamento del Distrito Federal, en los términos del Artículo 2 del Reglamento Interior del propio Departamento, con las atribuciones señaladas en el Artículo 25 del mismo ordenamiento.

II.- Declara "LA DELEGACION" que es un Organó Desconcentrado del Departamento del Distrito Federal, cuyas facultades y atribuciones se establecen en la Ley Orgánica y el Reglamento Interior del propio Departamento.

III.- Declara "COCODER" que es un Organó Desconcentrado del Departamento del Distrito Federal, según se establece en los artículos 2 y 44 del Reglamento Interior del mismo Departamento, con la serie de facultades que se enumeran en el artículo 50 de aquél.

IV.- Declaran "DGRUPE", "LA DELEGACION" y "COCODER" que con fecha 25 de noviembre de 1991, se suscribieron las bases de concertación y el plano referentes al Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Zentlapatl, publicado oficialmente el 22 de enero de 1992.

... # 3

FALLA DE ORIGEN

Al recibirse en el Cuadro del Expediente el número de...



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA 2

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL D. D. F. EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
SECCION	SUBDELEGACION JUR. Y DE GOB
MESA	SUBDIRECCION JURIDICA.
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO: HOJA # 3.

V.- Declara "LA ASOCIACION DE RESIDENTES" que es el órgano de representación vecinal y ciudadana de la Colonia Zentlapatl, debidamente reconocida tanto por la H. Junta de Vecinos de Cuajimalpa de Morelos, como por el H. Consejo Consultivo de la Ciudad de México.

VI.- Declara "LA ASOCIACION DE RESIDENTES" que ha manifestado a "LA DELEGACION" su preocupación e interés en que se incorporen al Programa de Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Zentlapatl, 35 inmuebles que colindan con la poligonal del referido programa, mismos que aparecen en la relación de propietarios que se anexa como parte inseparable del presente.

VII.- Todas las partes que intervienen, declaran que es su voluntad celebrar el presente convenio, y que cuentan con las facultades y capacidades necesarias para hacerlo.

Con base en lo anterior, las partes otorgan el contenido de las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- Por virtud de este convenio, y en términos de lo establecido en el Artículo 26 fracción II del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, las 35 casas habitación de las familias que se indican en la relación anexa a este convenio, y que se ubican sobre las calles Camino Antiguo a Chimalpa, Cerrada de Agua Bendita y Tercera Cerrada de Loma Bonita, todas en la Colonia Zentlapatl, se incluyen en la Zona Especial de Desarrollo Controlado Zentlapatl, sin modificar los límites de la misma.

Para los efectos del párrafo anterior, se entiende que los predios que se incorporan asimilan la zonificación colindante, es decir, la de la zona especial mencionada.

SEGUNDA.- Las partes reconocen expresamente que la incorporación a la poligonal en comento, de las 35 construcciones a que se ha hecho referencia, no implica modificación alguna de la zonificación y nor actividad asignadas en el plano oficial de Usos del Suelo para la Zona Especial de Desarrollo Controlado, en virtud de lo cual continúan siendo plenamente aplicables.

... # 4.

FALLA DE ORIGEN

[Handwritten signature and notes on the left margin]



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL D. F. D. E. EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
SECCION	SUBDELEGACION JUR. Y DE GOR.
MESA	SUBDIRECCION JURIDICA.
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO: HOJA # 4.

TERCERA.- De igual forma, las partes aceptan que la incorporación que en este acto se conviene, se refiere única y exclusivamente a los 35 inmuebles propiedad de las familias que se enlistan en el anexo, y bajo ninguna circunstancia se incluirá construcción alguna que no se ubique dentro de la poligonal de la zona ya precisada.

Enteradas las partes del contenido y alcance de este convenio, lo firman de conformidad, en México, Distrito Federal, a los

POR "DGRUPE":

ARQ. JORGE GAMBOA DE BUEN.

POR "LA DELEGACION":

ETC. MARGARITA PEIMBERI SIERRA.

POR "COCODER":

ETC. MANUEL FUENTES BOVE.

POR "LA ASOCIACION DE RESIDENTES":

SR. JOSE LUIS FLORES CASTAÑO.

TESTIGO DE HONOR:

ING. JUAN CARLOS FERNANDEZ BETANZOS,
PRESIDENTE DE LA H. JUNTA DE VECINOS
EN CUAJIMALPA DE MORELOS.

Al constar así y al no haberse
cualquier constancia en el cuadro del
de la Secretaría de Justicia

FALLA DE ORIGEN



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA G.

DEPENDENCIA	DELEGACION DEL D. D. F. EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
SECCION	SUBDELEGACION JUR. Y DE GOB.
MESA	SUBDIRECCION JURIDICA.
NUMERO DE OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO:

CONVENIO PARA LA INTERPRETACION DE LOS LIMITES DEL ASENTAMIENTO LOCALIZADO EN LA DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS, DENTRO DEL AREA DE CONSERVACION ECOLOGICA, CLASIFICADO COMO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) ZENTLAPATL, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL A TRAVES DE LA DIRECCION GENERAL DE REORDENAMIENTO URBANO Y PROTECCION ECOLOGICA, LA DELEGACION CUAJIMALPA DE MORELOS Y LA COMISION COORDINADORA PARA EL DESARROLLO RURAL, REPRESENTADAS RESPECTIVAMENTE POR SUS TITULARES, ARG. JORGE GAMBOA DE BUEN, LIC. MARGARITA PEIMBERT SIERRA Y LIC. MANUEL FUENTES BOVE, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA "DGRUPE", "LA DELEGACION" Y "COCODER" Y POR LA OTRA, LA ASOCIACION DE RESIDENTES DE LA COLONIA ZENTLAPATL, REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE, SEÑOR JOSE LUIS FLORES CASIANO, A QUIEN SE LLAMARA "LA ASOCIACION DE RESIDENTES", AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1.- Que con fecha 17 de mayo de 1982, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Programa General del Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con el fin de llevar a cabo la ordenación del territorio, la planeación de su desarrollo y la protección ecológica.

2.- Que el Programa General del Programa Director estableció mediante Declaratoria publicada oficialmente el 30 de Julio de 1987, los límites del área de conservación ecológica, quedando incluida en ella la Colonia Zentlapatl.

3.- Que con fecha 30 de Julio de 1987, se publicó el Acuerdo por el que se aprueba la Versión 1987 - 1988 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, quedando clasificada la Colonia Zentlapatl como una Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), por lo que sus componentes de suelo, infraestructura y construcciones tienen un tratamiento especial, lo cual permite lograr objetivos específicos en materia de desarrollo urbano, rural, medio ambiente, y del patrimonio cultural y arquitectónico.

4.- Que en diferentes reuniones, los representantes de "DGRUPE", "LA DELEGACION" y "COCODER", presentaron a los vecinos propuesta tan to de Zonificación (Uso de Suelo), como de la normatividad aplicable

FALLA DE ORIGEN

Al contestar este documento, se debe considerar en el campo del Expediente el número de expediente.



DEPARTAMENTO
DEL
DISTRITO FEDERAL

FORMA C

DEPENDENCIA	_____
SECCION	_____
MESA	_____
NUMERO DE OFICIO	_____
EXPEDIENTE	_____

ASUNTO

- 2 -

SIN OTRO PARTICULAR POR EL MOMENTO, REITERO A USTED LA SEGURIDAD DE MI DISTINGUIDA CONSIDERACION.

ATENAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION

LIC. MARGARITA PEÑABAZ SIERRA
DELEGADA DEL DEPARTAMENTO DEL D.F.
EN CUAJIMALPA DE MORELOS

- C.C.P. C. ARQ. JORGE GAMBOA DE BUEN.- COORDINADOR GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA.
- C.C.P. C. LIC. MANUEL FUENTES BOVE.- VOCAL EJECUTIVO DE LA COMISION COORDINADORA PARA EL DESARROLLO RURAL.
- C.C.P. C. LIC. FERNANDO UREÑA RANGEL.- SUBDELEGADO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
- C.C.P. C. ING. JUAN MANUEL CISNEROS GUADARRAMA.- SUBDIRECTOR DE PLANIFICACION EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
- C.C.P. C. ING. JUAN CARLOS FERNANDEZ BETANZOS.- PRESIDENTE DE LA H. JUNTA DE VECINOS EN CUAJIMALPA DE MORELOS.
- C.C.P. C. JOSÉ LUIS FLORES CASIANO.- PRESIDENTE DE LA ASOCIACION DE RESIDENTES EN LA COLONIA ZENTLATLAL.

Al contestar, este oficio debe ir en
cuatro ejemplares en el cuadro del original.
Se suprime el rubro

FALLA DE ORIGEN

No. Secuencial: D-10219

FECHA DE RECEPCION: 25/10/93 **93 5883**

ASUNTO: AVALUO DE 748 LOTES DE
TERRENOS UBICADOS EN LA COLONIA
ZENTLAPATL. DELEGACION CUAJIMALPA.
MEXICO D.F.

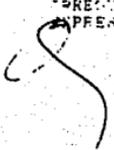
SOLICITANTE: DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL.

MEXICO, D.F., A 10 DE NOVIEMBRE DE
1993

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

MEDIANTE SOLICITUD DE SERVICIO Y OFICIO No. 12250 DE FECHA 22 DE OCTUBRE DE 1993, RECIBIDO EN ESTA COMISION EL 25 DEL MISMO MES Y AÑO, LA ARO. MARIA DE LOS ANGELES LEAL GUERRERO, DIRECTORA GENERAL DE LA DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL DEL D.D.F., SOLICITO EL AVALUO GLOBAL SOCIAL DE DICHA ZONA; CUYA EXPROPIACION SE PUBLICO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 1993, ACLARANDO QUE POR LOS ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ENCONTRADOS EN ELLA, SE OMITIRAN EL PAGO POR CONCEPTO DE SUELO, POR LO QUE EL AVALUO SOLICITADO SERA DE UTILIDAD PARA EL CALCULO DE LOS IMPUESTOS CORRESPONDIENTES

LA SUPERFICIE SOLICITADA SE ENCUENTRA OCUPADA POR ASENTAMIENTOS
PREEXISTENTES POR LO QUE LA DETERMINACION DEL PRECIO GLOBAL SOCIAL
EXPRESADO EN N\$/M² SE SUJETA A LAS SIGUIENTES BASES:



SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

FALLA DE ORIGEN

No. Secuencial: D-10219

93 5883**A N A L I S I S**

DE ACUERDO A LO EXPUESTO EN ANTECEDENTES Y EN CONSIDERACIONES PREVIAS, LOS PRECIOS MINIMOS PARA LA REGULARIZACION DE LOS TERRENOS OCUPADOS POR VIVIENDA UBICADOS DENTRO DE LA ZONA SEÑALADA EN LOS PLANOS S/N QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA COMISION, SE CONSIDERA COMO PRECIO DE INTERES SOCIAL AL QUE CORRESPONDE PAGAR A UN LOTE DE 500.00 M².

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

COMO RESULTADO DE LA INVESTIGACION DEL PERITO VALUADOR EXTERNO ASIGNADO Y DE LOS ANALISIS REALIZADOS, ESTA COMISION CONCLUYE LO SIGUIENTE, CONSIDERANDO PAGO DE CONTADO.

EL PRECIO MINIMO DE INTERES SOCIAL PARA LA REGULARIZACION DEL LOTE TIPO OCUPADO POR VIVIENDA, ES LA CANTIDAD DE: NS. 2.15 M² (DOS NUEVOS PESOS 15/100 POR METRO CUADRADO) PARA UN LOTE TIPO DE 500.00 M².

EL PRECIO MINIMO DE INTERES SOCIAL PARA LA REGULARIZACION DE LOS EXCEDENTES AL LOTE TIPO DE TERRENOS OCUPADOS POR VIVIENDAS HASTA EL DOBLE DEL AREA DEL LOTE TIPO, ES LA CANTIDAD DE: NS. 4.30 M² (SEIS NUEVOS PESOS 30/100 POR METRO CUADRADO) PARA LA ZONA.

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

FALLA DE ORIGEN

No. Secuencial: D-10219

93 5883

- A) LA SUPERFICIE DEL LOTE TIPO NO PODRA EXCEDER DE LA SUPERFICIE DEL LOTE PROMEDIO DE LA ZONA.
- B) UNICAMENTE PODRA ENAJENARSE A PRECIO DE INTERES SOCIAL UN LOTE TIPO POR JEFE DE FAMILIA PARA USOS HABITACIONALES, SIEMPRE Y CUANDO NINGUNO DE LOS OCUPANTES DEL LOTE, SEA PROPIETARIO DE OTRO INMUEBLE.
- C) EL PRECIO DE LOS LOTES OCUPADOS PARA USOS HABITACIONALES, SE FIJARA ATENDIENDO AL INTERES SOCIAL.
- D) CUANDO ALGUNO DE LOS AVECINDADOS POSEA UNA SUPERFICIE MAYOR DE LA SOLICITADA PARA EL LOTE TIPO DE LA ZONA, PODRA ADQUIRIR EL AREA DEL LOTE TIPO A PRECIO DE INTERES SOCIAL; EL EXCEDENTE HASTA DOS VECES EL LOTE TIPO, AL DOBLE DEL PRECIO DE INTERES SOCIAL Y EL RESTO AL VALOR QUE CORRESPONDA DE ACUERDO AL AVALUO QUE PARA EL EFECTO SE PRACTIQUE.

CONSIDERACIONES PREVIAS

CONFORME A LOS CRITERIOS Y METODOLOGIAS DE VALUACION AUTORIZADAS PARA LA CABIN, LA DETERMINACION DEL PRECIO MINIMO DE VENTA DE TERRENOS URBANOS, DEBERA CONSIDERAR LOS RESULTADOS DE UNA INVESTIGACION EXHAUSTIVA DEL MERCADO, Y LOS ANTECEDENTES, CONDICIONES ACTUALES Y PERSPECTIVAS FISICAS, POLITICAS, SOCIALES Y JURIDICAS

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

FALLA DE ORIGEN

No. Secuencial: D-10219

93 5883

EL PROGRAMA INTENSIVO DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA QUE SE IMPLEMENTA EN EL DISTRITO FEDERAL, TIENE PROPOSITOS POLITICOS Y SOCIALES DE SINGULAR trascendencia, EN LA MEDIDA EN QUE LA LEGITIMIDAD JURIDICA QUE TIENE POR OBJETO DICHO PROGRAMA, CONDUCZA A UN MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA EN LAS DIVERSAS DELEGACIONES DEL DISTRITO FEDERAL.

ES POR ELLO QUE LA DETERMINACION DE LOS PRECIOS MINIMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA OPERACION TRASLATIVA DE DOMINIO DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL PROGRAMA INTENSIVO DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, CONSIDERA COMO ELEMENTOS SUSTANCIALES LOS SIGUIENTES :

- LOS TERRENOS SERAN ENAJENADOS SIN INFRAESTRUCTURA NI SERVICIOS URBANOS, ATENDIENDO A QUE NO EXISTE OBLIGACION ALGUNA POR PARTE DE LAS AUTORIDADES FEDERALES PARA SU DOTACION, Y POR QUE EN LA ZONA EN QUE EXISTEN HAN SIDO CONSTRUIDOS CON LOS PROPIOS RECURSOS DE LOS POSEEDORES.
- EL NIVEL DE INGRESOS DE LA POBLACION Y LAS CONDICIONES DE VIDA QUE SE OBSERVAN EN LOS ASENTAMIENTOS.
- EL USO DEL SUELO QUE SE CONSIDERA DE INTERES SOCIAL, SON LOS OCUPADO POR VIVIENDA CON LA SUPERFICIE DEL LOTE TIPO.
- TANTO PARA EFECTOS DE SIMPLIFICAR EL PROCESO DE REGULARIZACION, COMO POR LAS CIRCUNSTANCIAS POLITICAS Y SOCIALES EN QUE SE DESARROLLA EL PROGRAMA, ESTA COMISION NO HACE DISTINCIONES PARA LA DETERMINACION DE LOS PRECIOS MINIMOS CONSIGNADOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO, POR LO QUE DADA A LA UNIFORMIDAD DE LAS CONDICIONES DE REGULARIZACION DE LOS TERRENOS.

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

FALLA DE ORIGEN

No. Secuencial: D-10219

93 5883**DATOS DEL PREDIO**

LINDEROS Y COLINDANCIAS: SEGUN PLANO PROPORCIONADO POR EL SOLICITANTE, ES UNA FRACCION DE TERRENO QUE A RUMBOS GENERALES COMPRENDE.

FRACCION UNICA.

- AL NORESTE:** EN LINEA QUEBRADA DE 66 TRAMOS POR TERRENOS COLINDANTES CON LA ZONA DE RESERVA ECOLOGICA, ENTRE EL DERECHO DE VIA DE LA AUTOPISTA NAUCALPAN-LA VENTA Y LA PRIVADA DE LOMA BONITA.
- AL ESTE:** EN LINEA QUEBRADA DE 7 TRAMOS ENTRE EL DERECHO DE VIA DE LA CARRETERA NAUCALPAN-LA VENTA Y LA AUTOPISTA INTERESTATAL MEXICO-TOLUCA PASANDO POR LA AUTOPISTA NAUCALPAN -LA VENTA Y LA CALLE MORELOS.
- AL SUR:** EN LINEA QUEBRADA DE 17 TRAMOS ENTRE LA CALLE MORELOS Y LA PRIVADA LOMA BONITA, PASANDO POR LA AUTOPISTA MEXICO-TOLUCA, LAS CALLES DE CHAMIXTO, LOMA DEL PADRE, LOMA LINDA Y PRIVADA DE LA LOMA LINDA.

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL

FALLA DE ORIGEN

AVALUO
EXP.SEC.

93-5883
D-10219

AVALUO DE 748 LOTES DE TERRENOS UBICA-
DOS EN LA COLONIA ZENTLAPATL, DELEGA--
CION CUAJIMALPA, MEXICO, D.F.

SOLICITANTE: DEPARTAMENTO DEL DISTRITO
FEDERAL.