

23

24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

ESCUELA NACIONAL DE TRABAJO SOCIAL

SISTEMATIZACION DE LA EXPERIENCIA PROFESIONAL

**EL PAPEL DEL TRABAJADOR SOCIAL EN UN
PROGRAMA DE REGULARIZACION DE LA
TENENCIA DE LA TIERRA (PUEBLO SAN BERNABE
OCOTEPEC-DELEGACION MAGDALENA
CONTRERAS).**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN TRABAJO SOCIAL**

P R E S E N T A :

LIDIA POLANCO FLORES

ASESOR: LIC. ANA ELENA DORANTES DE GONZALEZ



MEXICO, D. F.

1996

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A DIOS:

**CON TODO MI CORAZON Y
ETERNO AGRADECIMIENTO.
POR SER MI GUÍA, A LO LARGO
DE MI VIDA AYUDÁNDOME
A VENCER LOS OBSTÁCULOS,
HACIENDO POSIBLE LO QUE
AYER FUE UN SUEÑO Y
HOY SE CONVIERTE EN REALIDAD,
OBTENER MI TÍTULO PROFESIONAL.**

**A MIS PADRES:
QUENES CON SU SINCERO CARIÑO,
EJEMPLO DE TRABAJO Y SUPERACIÓN
ME ENSEÑARON QUE LAS METAS, SON
DIFÍCILES DE LOGRAR.**

**SOFIA FLORES RIVERO Y
MANUEL FCO. POLANCO VICTORIA.
LES AGRADEZCO SU APOYO INCONDI-
CIONAL DURANTE EL SENDERO DE MI
FORMACIÓN PROFESIONAL.**

**A MIS HERMANOS:
POR EL INTERÉS, EL CARIÑO Y LA
CONFIANZA QUE DEPOSITARON EN MÍ:**

VICTOR MANUEL.

HILDA.

ESTHER.

HORACIO.

HÉCTOR.

LEONEL.

RUTH.

**AGRADECIÉNDOLES SU ESTÍMULO Y
COMPENSIÓN.**

**A MIS SOBRINOS:
A QUIENES AMO Y DESEO
SERVIR COMO EJEMPLO.**

RICARDO.

VICTOR MANUEL.

BRENDA SOFIA.

GRISELDA.

ROBERTO.

**A MIS ABUELOS Y TIOS:
CON CARIÑO Y RESPETO.**

**A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO:
CON GRATITUD IMPERECEDERA POR HABERME CON
VERTIDO EN PROFESIONISTA.**

**A LA ESCUELA NACIONAL DE TRABAJO SOCIAL:
GRACIAS POR SUS ENSEÑANZAS, QUE ME HAN
PERMITIDO LLEVAR ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN
A INDIVIDUOS CON PROBLEMAS SOCIALES.**

**A LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL:
ES JUSTO PRECISAR MI AGRADECIMIENTO POR LOS APOYOS Y
FACILIDADES OTORGADAS. Y SOBRETUDO POR DARMÉ LA OPOR-
TUNIDAD DE DESARROLLARME COMO PROFESIONISTA.**

**A MI ASESOR:
LIC. ANA ELENA DORANTES DE GONZÁLEZ, POR SU
VALIOSA COLABORACIÓN EN LA REALIZACIÓN DEL
PRESENTE TRABAJO.**

**DE MANERA ESPECIAL AL:
PROF. JOSÉ ALBERTO DAMIÁN GARCÍA DURAN.
LIC. OSCAR REA SUAREZ.
LIC. MA DEL ROSARIO ALEMÁN ROMERO.**

**A MIS AMIGOS:
POR SU SINCERA AMISTAD, COMPRENSIÓN
Y APOYO MORAL. SIN MENCIONAR NOMBRES
POR TEMOR DE OMITIR ALGUNO.**

LIDIA .

INDICE

Página

INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. EL PROBLEMA URBANO EN MÉXICO COMO RESULTADO DE SUS MODELOS DE CRECIMIENTO.....	1
1.1. Antecedentes históricos.....	2
1.2. Conceptos de urbanismo.....	7
1.3. Dinámica de crecimiento de Ciudad de México.....	10
1.4. Industrialización, migración y movlización social.....	12
1.5. Los asentamientos humanos.....	14
1.6. La irregularidad territorial en la Ciudad de México.....	17
Capítulo 2. INSTITUCIONES QUE SE ENCARGAN DE ATENDER LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL.....	20
2.1. Contexto de la regularización territorial.....	24
2.2. Orígenes de Progrese.....	26
- Esquema de acción de Progrese.....	29
2.3. Evolución de los Programas de Regularización.....	30
2.4. Creación de la D.G.R.T. del D.D.F.....	32
- Perfil del Programa de Regulación.....	34
2.5. El Programa de Regularización D.G.R.T.....	37
2.5.1. Vías de regularización.....	38

2.5.2. Atribuciones.....	39
2.5.3. Políticas Generales.....	41
2.5.4. Esquema General de Operación.....	46
2.5.5. Estructura Orgánica.....	50
2.5.6. Instancias de Promoción Social en la Regulariza- ción Territorial.....	53
2.5.7. Subdirección de Desarrollo Social.....	54
2.5.8. Organización Modular.....	55
2.5.9. Organización Interna.....	57
2.6. Agentes que intervienen en la irregularidad.....	59

Capítulo 3. DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL TRABAJADOR SOCIAL EN EL PROCESO DE LA REGU- LARIZACIÓN EN LA TENENCIA DE LA TIERRA.....	63
3.1. Fase de Diagnóstico y Factibilidad.....	65
3.1.1. Momento del diagnóstico.....	65
3.1.2. Consideraciones metodológicas para la elabora- ción del diagnóstico situacional de la zona.....	66
3.2. Elaboración del diagnóstico situacional.....	68
3.2.1. Antecedentes históricos del Pueblo San Bernabé Ocotepéc.....	71
3.2.2. Localización geográfica.....	74
3.2.3. Dotación de Ejido.....	75
3.2.4. Fraccionamiento de la propiedad particular.....	77
3.2.5. Metodología empleada en el estudio socio-econó- mico de San Bernabé Ocotepéc para la elabora- ción del Diagnóstico Situacional.....	78
3.2.5.1. Metodología de Trabajo Social.....	78
3.2.5.2. Metodología de trabajo del Área Jurídica.....	89

3.2.5.3. Metodología de trabajo del Área Técnica.....	93
3.2.6. Resultados obtenidos del estudio socio-económico de San Bernabé Ocoatepec.....	96
3.3. Fase de Promoción e Incorporación.....	111
3.3.1. El levantamiento censal.....	112
3.3.2. La cédula censal.....	112
3.4. Fase de Emisión de Escrituras.....	118
- Actividades complementarias.....	119
3.5. Fase de evaluación e impacto social.....	119
Capítulo 4. ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA PROFESIONAL.....	121
4.1. Logros, Fallas y Problemas.....	122
4.2. Confrontación del perfil del Trabajador Social con el perfil del Responsable del Área Social.....	131
4.3. Análisis crítico de los formatos empleados.....	137

CONCLUSIONES

PROPUESTAS

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo, trata de hacer un análisis de las funciones que desempeña el profesional en Trabajo Social en el Programa de Regularización Territorial implementado en el Pueblo San Bernabé Ocoatepec de la Delegación Magdalena Contreras.

Resumiendo, la problemática que guarda este asentamiento irregular, el origen de su formación, la situación actual por la que atraviesa, así como el papel asumido por el gobierno ante dicho problema.

El trabajo se desarrollará de una manera muy general describiendo el proceso económico del país y la forma en que éste ha influido en la creación de los asentamientos humanos irregulares, asimismo la concentración industrial y la centralización de las actividades productivas han provocado que la ciudad crezca de manera acelerada; pues el campo como sector productivo es descuidado para dar mayor importancia al sector industrial, en el que se invierte la mayor parte del capital y la mano de obra, descuidándose así los otros sectores productivos es esta centralización de la actividad productiva la que provoca la migración campo-ciudad de la población, en busca de mejores expectativas de vida, niveles más altos de bienestar y mejores servicios públicos e institucionales tanto educativos como de salud, recreativos, etc.

La ciudad de México al concentrar todas las actividades económicas, políticas, administrativas y culturales, se ha convertido en una de las mayores concentraciones poblacionales del mundo, por ser un centro de atracción del cual todos quieren formar parte, ocasionando que se de una sobre población en un espacio muy pequeño como es el Distrito Federal y su área metropolitana.

Provocado como ya se mencionaba anteriormente, por la migración que se da de la población del campo a la ciudad, la cual se establece en asentamientos humanos alejados de toda norma de ordenamiento urbano conformando colonias, barrios o poblados, en terrenos de los cuales no tienen título de propiedad y carecen de todos los servicios públicos.

El gobierno ha creado organismos, instituciones y programas para cubrir las demandas sentidas por la población de los asentamientos humanos irregulares, los cuales una vez que se establecen adquieren fuerza y comienzan a promover una serie de solicitudes como son: dotación de servicios públicos, instalación de instituciones educativas y de salud, vías de comunicación, etc. por lo tanto, el gobierno a través de los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra trata de regularizar estos asentamientos, dotándolos de servicios e integrándolos a la estructura urbana.

Tal es el caso del pueblo San Bernabé Ocotepéc, donde la comunidad ha facilitado la puesta en marcha del programa, colaborando de manera comprometida con el equipo interdisciplinario del módulo que se ha encargado de la realización de las actividades que conllevan el proceso de escrituración en todas sus fases.

Resulta de gran interés sistematizar la experiencia obtenida dentro del Programa de Regularización Territorial desde el año 1993 hasta la fecha, porque el Trabajador Social juega un papel contundente dentro de este, ya que la función principal que cumple es llevar a cabo la promoción social y para lograrlo investiga, diagnostica, programa y administra para alcanzar el desarrollo de la comunidad. Para después evaluar como se realizó dicho proceso.

El trabajo tendrá la siguiente estructura: en el capítulo uno se resumirá la situación que guardan los asentamientos irregulares, el origen de su formación y la situación actual por la que atraviesan, así como la dinámica de crecimiento en la Ciudad de México para entender el aumento poblacional que da paso al surgimiento de los asentamientos humanos.

En el capítulo dos se describen las instituciones que se han encargado de atender la irregularidad territorial, desde PROGRESSE hasta su transformación en Dirección General de Regularización Territorial; también se presentan los agentes que intervienen en este problema.

El capítulo tres sintetiza de manera crítica las actividades realizadas por el Trabajador Social que tiene la función de ser Responsable del Área Social durante el proceso de escrituración.

En el capítulo cuatro se presenta un análisis de la experiencia donde se evalúan los logros obtenidos, las fallas encontradas y los problemas enfrentados en el desarrollo de quehacer profesional dentro de la institución. Así como el análisis crítico de los formatos utilizados.

Por último se presentan las conclusiones y una propuesta metodológica de trabajo en el ámbito de la promoción social que puede ser funcional en este tipo de programas y sirva para mejorar el quehacer profesional de esta área.

CAPITULO 1

**EL PROBLEMA URBANO EN MÉXICO
COMO RESULTADO
DE SUS MODELOS DE CRECIMIENTO**

1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La irregularidad en la Tenencia de la Tierra que se presenta en la actualidad tiene diversas raíces, algunas de ellas históricas; esto trae como consecuencia que los diversos esquemas de transmisión de la propiedad, que han existido a lo largo de las diferentes etapas de la Ciudad de México, se sigan manifestando, en mayor o menor medida y de modo simultáneo, debido a la forma como incidieron en los ámbitos económicos, sociales, políticos y culturales de sus habitantes.

En el Estado Mexica la Tenencia de la Tierra era de varios tipos, pero básicamente se dividía entre los calpullis, las propiedades de la nobleza y las destinadas al culto de las diferentes deidades del panteón azteca. En los Calpullis, las unidades comunales territoriales eran pequeñas, con el vínculo de parentesco y dioses locales; la propiedad era comunal y el patrono o dios local tenía tierras propias. Existían además las propiedades de la nobleza y los grandes centros ceremoniales. Es conveniente recordar que la expansión azteca no contempló la incorporación de tierras, sino de tributos en especie.

La colonización española de las tierras americanas trajo consigo, junto a sus muchas modificaciones a la vida, cambios en la Tenencia de la Tierra y nuevas formas para la transmisión de la propiedad. Las instituciones preexistentes en España fueron trasladadas a América, superponiéndose a las indígenas, de tal manera que en la ciudad de México colonial coexistieron alrededor de una ciudad señorial, rodeada por un anillo de haciendas y plantaciones, un cinturón de barrios indígenas, muy semejantes a los calpullis.

Las tierras de los españoles les fueron asignadas como recompensa por la conquista del territorio para la corona española. fueron producto de la invasión; de la misma manera, obtuvieron mano de obra en encomiendas. Al paso de los años coloniales, los primeros conquistadores y sus descendientes fueron desplazados

por nuevos inmigrantes que obtuvieron como títulos de tenencia y propiedad, mercedes reales y repartimientos.

La propiedad comunal indígena vino en decadencia. En la zona del valle de México esto se acentuó por el colapso demográfico, producto de las epidemias y la sobreexplotación, también como consecuencia de la reforestación del valle y el decaimiento de los lagos que trajeron sustantivas modificaciones ecológicas y en el aprovechamiento del suelo. Este proceso desembocó en un avance de las formas de propiedad españolas sobre las comunales indígenas, concentrando grandes extensiones en un reducido número de civiles y en el clero.

La Independencia no modificó estos esquemas de transmisión de la propiedad y de concentración de la tierra en manos de grandes terratenientes, verdaderos latifundistas urbanos, civiles y religiosos. En aquellos años, grupos de población mestiza e indígena que no encontraban acomodo en la ciudad criolla, hicieron surgir las primeras vecindades.

Es con la Reforma que se materializan cambios en la Tenencia de la Tierra al afectarse las propiedades de la Iglesia y transmitir las a otros grupos sociales. Se crea el Registro Público de la Propiedad para poner bajo la autoridad del Estado Mexicano el orden en la transmisión y comercio de la tierra. Esta medida trajo un proceso de crecimiento interno de la ciudad y al ocuparse baldíos, para abrir nuevas vialidades y servicios. Esta transformación que duró hasta finales del siglo, trajo el surgimiento de las primeras colonias con alguna urbanización; como fueron de la colonia Guerrero, ocupada por sectores populares y la Santa María La Rivera, de clases medias emergentes que iban consolidándose, son ejemplo de lo anterior. También en las colonias de la periferia se ven cambios; y poco a poco van siendo ocupados por las casonas de campo de los ricos de

Tacubaya, Coyoacán, Tlalpan en medio de algunas formas de Tenencia de la Tierra que persisten, sustentadas en relaciones de parentesco y solidaridad comunitaria.

El modelo liberal de tenencia y transmisión de la propiedad consolidó y legitimó la concentración de la tierra. La ejecución de la Ley de Desamortización de los Bienes del Clero, la intervención de las compañías deslindadoras, la venta directa y sin intermediarios, fueron algunos de los factores que lo facilitaron, como lo fue también la demanda de suelo para vivienda, que generó la creación de numerosas colonias hacia finales del Porfiriato.

La revolución impuso restricciones al modelo liberal para proteger la propiedad de colonias y comunidades. La Constitución de 1917 prohibió la acumulación excesiva de tierra en pocas manos y distribuyó las grandes haciendas de los terratenientes de la época porfiriana como propiedad ejidal, con impedimento expreso de venderla.

Al lado de los cambios formales en la Tenencia de la Tierra y la transmisión de la propiedad, la Revolución tuvo amplias repercusiones en el ámbito urbano de la ciudad de México. La capital como núcleo principal del país, empezó a vivir un intenso proceso de crecimiento demográfico. Habiendo sido siempre el principal centro financiero, comercial, cultural y político-social del país, a raíz de los enfrentamientos revolucionarios, resintió una fuerte oleada de inmigrantes. Esta corriente migratoria ocupó predios en forma desordenada, colonias y fraccionamientos con insuficiencia de servicios públicos que crecieron hacia la periferia de la zona central.

Con la pacificación del país después del período revolucionario, se establecieron disposiciones para ordenar el desarrollo urbano, sobre todo porque la incipiente industrialización del país incrementó la demanda de suelo en las ciudades. La capital sufrió la profundización de los procesos de inmigración de años

previos y la transformación efecto de esta concentración demográfica creciente. Ya en 1920 hay 740 mil habitantes generadores de una demanda, que facilita posteriormente la presencia de compañías fraccionadoras del mercado del suelo urbano, con facilidades fiscales para estimular la construcción de casas destinadas a la habitación.

Es en esta década cuando se crean varias colonias para las clases media y alta (Lomas de Chapultepec, Hipódromo Condesa). Hacia el norte se crean las zonas para la industria y las colonias proletarias en las áreas cercanas a las fábricas (Industrial Vallejo, Rastro). En los fraccionamientos residenciales hay servicios y facilidades, inexistentes en las zonas de escasos recursos.

A partir de los años 30, el crecimiento de la ciudad se ve acentuado con la migración rural-urbana. El acelerado crecimiento y la pobre economía de los pobladores originaron asentamientos irregulares con deficientes servicios donde personas con escasos recursos económicos levantan vivienda sin agua, ni drenaje, energía eléctrica u otra infraestructura. Este proceso que se acentúa en los años posteriores, es debido principalmente a la falta de mecanismos financieros accesibles a las clases populares para resolver el problema de vivienda.

Los asentamientos irregulares proliferaron por doquier, muchos de ellos sobre antiguos ranchos que resultaban poco rentables comparados con los beneficios de su lotificación y venta, pero también en barrancas y laderas de los montes, zonas minadas, etcétera. Estos fraccionamientos se hacían al margen de las disposiciones legales en materia de planeación urbana, sin los mínimos servicios.

Adicionalmente, en la mayoría de las nuevas colonias populares se originaron en operaciones de compraventa de dudosa legalidad y dando lugar a múltiples vicios de ventas fraudulentas, carencia de documentación válida para efectuar los traslados de dominio, falta de personalidad para efectuar las transacciones. Otros

casos son los de transmisiones hereditarias sin los debidos formalismos, legados puramente verbales o bien ventas a la palabra entre familiares. Todo ello contribuyó a la creación de una vasta problemática de la irregularidad en la Tenencia de la Tierra en la ciudad.

En los últimos cincuenta años este panorama de expansión de la ciudad a ritmo vertiginoso, rebasando en mucho el crecimiento natural, desbordó cualquier previsión. Aunque los fraccionamientos se multiplicaron, las llamadas "colonias populares" como se dio en llamar a los asentamientos irregulares también se extendieron; las oleadas se dieron hacia el poniente, del centro hacia el norte y al sur, y después más al sur y al sur-poniente.

La expansión de la mancha urbana, rebasó los límites del Distrito Federal para adentrarse a los municipios periféricos del Estado de México, donde se dio un crecimiento anárquico. Esta amplia demanda de suelo para vivienda creó mucha especulación y ventas ilegales de terrenos comunales y ejidos, terrenos del gobierno y privados y también invasiones de baldíos.

Esquemáticamente, la dinámica del crecimiento urbano de la ciudad de México en el presente siglo, puede dividirse en cuatro etapas de 1900 a 1930, de 1930 a 1950, de 1950 a 1970, de 1970 a la fecha.

En la primera etapa se observa la densificación del centro de la ciudad, consolidando su carácter comercial y administrativo y su función clara como núcleo central.

En la siguiente etapa, el crecimiento urbano es impulsado por el despegue industrial, con la expansión que es característica de este período.

En la tercera etapa la expansión de la mancha urbana incorpora nuevos factores como la construcción de unidades habitacionales en las zonas centrales,

abandono de las actividades agrícolas sobre todo en el sur-oriente, desecación de los últimos canales, la ocupación legal y por procesos de invasión.

La última etapa es la del desbordamiento de la mancha urbana en los límites del Distrito Federal pero también la de una redistribución de los núcleos comerciales distintos al tradicional, así como reestructuraciones diversas a partir de obras públicas o por efecto de fenómenos naturales como los sismos. Una característica notable, vinculada a la década de estancamiento económico, es que los asentamientos populares se activan con base en la autourbanización y la autoconstrucción.¹

1.2. CONCEPTOS DE URBANISMO.

El proceso de urbanización se presenta como un fenómeno dinámico que trae consigo cambios económicos, sociales y culturales donde aparecen nuevas formas sociales de vida humana; es decir el hombre que ha vivido en las ciudades ha tenido que aprender a crear nuevas formas sociales e institucionales para la convivencia de grandes conglomerados humanos en una sola localidad llamada ciudad.

"La transformación del medio y la transformación del hombre y de sus obras para vivir en la ciudad, es lo que se llama proceso de urbanización"²

¹ Información tomada de D.G.R.T. Manual: La regularización territorial en la Ciudad de México. soluciones de un gobierno solidario. México. 1994, pp 3-12.

² Nolasco A. Margarita. Cuatro Ciudades: El proceso de urbanización dependiente. México. Instituto Nacional de Antropología e Historia. 1981, p.35.

"Urbanización es un proceso predominantemente demográfico que por su magnitud e intensidad está incidiendo, directa o indirectamente, en la modificación de casi todos los aspectos de la organización económica, de la dinámica social y del asentamiento territorial de la población"³

"Es el pasaje o mutación de un estilo de vida rural a un estilo de vida urbano; o bien un cambio gradual de una sociedad de tipo rural a una sociedad de tipo urbano. Este cambio, se dice puede verificarse de dos maneras o en dos etapas:

- El incremento de las ciudades existentes y la creación de nuevas ciudades.
- La extensión del estilo de vida urbana sobre las áreas rurales que la circundan."⁴

El proceso de urbanización, en su conjunto está formado por cuatro factores: el físico, el demográfico, el económico y el sociocultural; éstos son el resultado del condicionamiento de la ciudad y de su urbanización al desarrollo de la formación económico social la cual a su vez determina el ritmo, la forma y los resultado del proceso de urbanización.

"Para entender el proceso en sí, hay que hacerlo dentro de un marco más general porque en las ciudades hay un rápido incremento de la población (crecimiento natural más migración), con un crecimiento coexistente del ambiente urbano (inexistencia de espacio físico urbano, falta de vivienda, calles, drenaje, agua, etcétera) y con un no desarrollo económico urbano conjunto, que permitiese crear tantos empleos ya sea en la industria o en los servicios, según sean necesarios para la población urbana que continuamente llega a la edad productiva. Surgen así las grandes masas marginales y las zonas de precarismo urbano.

³ Coordinación de Humanidades "El Desarrollo Urbano en México", p. 24.

⁴ Unikel, Luis. El Desarrollo Urbano en México. UNAM, p. 12

- **El factor físico.** Describe la dinámica del movimiento de los grupos de personas que residen en la ciudad, así como los usos del suelo que ocupan para desarrollar actividades. Al hombre urbano es a quien le ha correspondido efectuar la transformación del medio ambiente, hasta el grado de cambiarlo en forma radical, siempre de acuerdo con sus necesidades, con la necesidad social misma que la ciudad ha tenido que satisfacer.
- **El factor demográfico.** Este resulta de la tendencia de la población a aglomerarse en grupos cada vez mayores y que en ocasiones superan el tamaño planeado de la ciudad, que ha hecho imposible cubrir los crecientes déficits en servicios públicos: luz, agua, drenaje, pavimento, vialidad y sociales: escuelas, salud pública, comercio, seguridad, etcétera.
- **El factor económico.** Este es una consecuencia inevitable del desarrollo económico, por la incapacidad de la ciudad de proporcionar empleos necesarios, y todo tipo de satisfactores, no se debe a una real imposibilidad, sino a la condición económica dependiente, que participa de una estructura donde se extrae buena parte de los recursos que acumulan externamente, acentuando los problemas urbanos de la ciudad.
- **Factor socio-cultural.** Es la difusión del sistema de valores, actitudes y comportamientos, que se resumen bajo la denominación de la cultura urbana, que modifica la estructura y función familiar, cambiando costumbres, leyes, formas de vida, e integrando a todos los miembros a la propia cultura urbana.⁵

⁵ Izua Canales, Víctor, CUATRO FACTORES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN, UNAM-ENTS. Cuadernos de investigación, 1991. pp. 8-14.

1.3. DINÁMICA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Para explicar la dinámica de crecimiento de la ciudad de México es necesario señalar que ha experimentado un aumento acelerado, producto del proceso de industrialización llevado a cabo en el país para alcanzar el desarrollo económico. La centralización de las actividades económicas, administrativas culturales, etc., trajo como consecuencia el crecimiento de la ciudad y la migración campo-ciudad, resultado del apoyo que el gobierno dio al sector industrial tanto económico como fiscal, descuidando los otros sectores.

Sin embargo, este tipo de desarrollo económico llevado a cabo por el Estado a través de la inversión privada nacional y extranjera, dio como resultado que el país presentara altos índices de inflación, desempleo, subempleo, déficit presupuestal y endeudamiento extremo, o sea la "crisis económica", aunada a la cual surge la "crisis urbana" producto del crecimiento anárquico de la ciudad, el déficit de servicios y de viviendas, la segregación espacial de los sectores populares, la especulación de la tierra urbana, el deterioro del medio ambiente y la depreciación de los recursos naturales.

"La concentración económica y espacial de la industria, trajo la multiplicación de nuevas actividades, vinculadas con el crecimiento incesante de la población, trastocan profundamente los mecanismos reguladores del "funcionamiento urbano", deteriorando de diverso modo la calidad de vida de los distintos sectores sociales y creando nuevas formas innumerables de "patología urbana"⁶

Para la década de los 50's esta implantación industrial en la ciudad provoca el crecimiento acelerado de la metrópoli, ocasionando que se invadan las zonas del entorno inmediato al Distrito Federal, llegando hasta los límites con el Estado de México; el área de dominación de la ciudad se triplica, pasando de 9 mil a 24 mil

⁶ Unikel, Op. Cit., p.25.

hectáreas ocupadas y que la población creciera de 1 a 3 millones de habitantes. Ya para 1970 esta ampliación industrial trae como consecuencia que se de un proceso de expulsión de la población, provocado por el cambio de uso del suelo, destinándose éste al uso comercial y de servicios en lugar del habitacional. "Una vez desbordados los límites del D. F., fue expansivo e indiscriminado. La implantación industrial, aunada a la prohibición de fraccionamientos en el D F. fue decisiva: se conurbaron 12 municipios más para llegar a los 17 actuales y se colocó en "proceso de urbanización" a 21 municipios.

Para fines de los años 60's, junto con el surgimiento de un poderoso cuerpo social con una conciencia urbana y ecológica como rasgo nuevo en la historia de los movimientos sociales, nos acercan más a la formulación de lo que será una ciudad habitable.

Por una parte el estado de alguna manera ha permitido la creación de los asentamientos humanos en forma ilegal por otro lado estos actúan como válvula de escape de las tensiones sociales provocadas por la crisis económica en las mayorías populares del país. Estas formas de asentamientos proporcionan una base para construir una vivienda desde la cual se puedan desplazar en busca de trabajo, y por otra parte el mantener a la familia en un lugar fijo, aunque con la inseguridad que implica el establecimiento ilegal del suelo. Este tipo de asentamientos ilegales es producto de la migración campo-ciudad y la forma de desarrollo económico llevado a cabo en el país, el cual ha repercutido directamente en los niveles de vida de los trabajadores urbanos del país.

El crecimiento de la ciudad en forma anárquica, sin una planificación, ha ocasionado fuertes problemas urbanos como son: la falta de servicios colectivos (escuelas, hospitales, parques, etc.) la promiscuidad, el hacinamiento, la contaminación, el uso ilegal del suelo, destinado a actividades agrícolas en uso urbano, la falta de viviendas, y medios de comunicación, etc. Y la centralización de

las actividades políticas, económicas, administrativas, sociales, culturales; todo esto hace que la ciudad pierda su funcionalidad y que la demanda social sea mayor a lo que el Estado puede proporcionar; sin embargo, no hay que dejar de reconocer que gran parte del presupuesto del gobierno está destinado a tratar de mejorar el funcionamiento de la Ciudad de México.

1.4. INDUSTRIALIZACIÓN, MIGRACIÓN Y MOVILIZACIÓN SOCIAL.

Para comprender cómo se ha dado el proceso urbano en México, es necesario examinar cómo se da el desarrollo de la industria y de qué manera ésta incide o provoca la migración del campo a la ciudad y cómo ambas repercuten directamente en la movilización social.

El proceso de urbanización no consiste solamente en un cambio de técnicas de producción y en una diversificación mayor de productos sino también en una profunda alteración de la división social del trabajo; una vez iniciada la industrialización de un sitio urbano, éste tiende a atraer población de zonas generalmente próximas.

El crecimiento demográfico de la ciudad la convierte a su vez, en un mercado cada vez más importante para bienes y servicios de consumo, lo que pasa a constituir un factor adicional de atracción de actividades productivas que por su naturaleza, disfrutan de ventajas cuando se localizan junto al mercado de sus productos. Al ser impulsado un solo polo de desarrollo industrial y mantener al margen otros sectores de la economía, la población busca nuevas alternativas de trabajo, por lo que se traslada del campo a la ciudad en busca de mejores condiciones de vida.

En general se puede hablar de dos factores de expulsión que llevan a la población rural a la emigración: factores de cambio, que deriven de la introducción de relaciones de producción capitalista en esas áreas y factores de estancamiento, que se manifiestan en forma de una creciente presión populacional sobre una disponibilidad de áreas cultivables que puede ser limitada por la insuficiencia física de la tierra aprovechable como por la monopolización de gran parte de ésta por los grandes propietarios.

"Las migraciones desempeñan un papel de gran importancia en las transformaciones de las estructuras económicas y sociales. Nuevas clases sociales surgen al paso que otras más antiguas, se atrofian. El paso de partes de la población de una clase a otra se da muchas veces mediante movimientos de espacio. La adaptación del emigrante recién llegado al medio social se da frecuentemente mediante mecanismos de ayuda mutua y de solidaridad de migrantes más antiguos. Esto significa que el lugar que el nuevo migrante ocupará en la estructura social ya está en buena medida predeterminado por su relacionamiento social, es decir, por su situación de clase anterior".⁷

Se puede resumir entonces que la industrialización y la migración son fenómenos que están íntimamente ligados, ya que al darse el proceso de industrialización en una ciudad, la cual cuenta con elementos mínimos de infraestructura, servicios, ubicación, comunicación, etc. que por lo mismo acapara todos los recursos: mano de obra y trabajo se convierten en polo de atracción, lo que ocasiona que se de la emigración del campo a la ciudad como única opción para obtener trabajo y alcanzar mejores condiciones de vida. Sin embargo, este desarrollo industrial no absorbe toda la mano de obra que emigra del campo lo cual trae como consecuencia que se eleven los índices de desempleo y subempleo además se incrementan los problemas urbanos.

⁷ Singer, Paul. "Economía Política de la Urbanización", p 64.

1.5. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

La población urbana en México se ha duplicado en los últimos 40 años, a consecuencia de la explosión demográfica en las ciudades y por la llegada de la población migrante, proveniente del campo. La migración no sólo significa la movilización de grandes masas poblacionales del campo a la ciudad, sino también el paso de mano de obra de un sector, el agrícola, a otros sectores; el industrial y el de servicios, la cual al no ser empleada y dotada de servicios, se instala en la periferia de la ciudad o dentro de la misma, en condiciones precarias, ya que no cuenta con el mínimo de servicios públicos, como son: drenaje, alcantarillado, pavimentación, agua, etc. En la mayoría de los casos instalan su vivienda en terrenos irregulares o que originalmente estaban destinados a actividades agropecuarias, estos asentamientos humanos son producto de los modelos de desarrollo implementados por el Estado y por el proceso de industrialización dependiente, llevado a cabo por el gobierno como política para lograr el desarrollo económico del país.

"Los asentamientos humanos constituyen una parte importante de la población urbana de México, por los bajos ingresos que reciben y la inestabilidad de sus empleos, no han tenido acceso a los programas de vivienda del Estado y menos aún a las promociones y financiamientos del sector inmobiliario privado. Esta población no encuentra otra alternativa que invadir o comprar ilegalmente terrenos ejidales o comunales, ubicándose en tierras del Estado, en litigio, o convertirse en víctima de fraccionadores ilegales que se incluyen en terrenos dentro del perímetro urbano elevando el precio del mercado al poder ser legalmente provistos de servicios.

En México hay una amplia gama de invasiones: las organizadas políticamente, la subdivisión ilegal de fraccionamientos clandestinos y la compra de tierras en ejidos o la transferencia de su uso agrícola al urbano; estas han sido las formas ilegales más comunes para la adquisición de terrenos, llevadas a cabo por la

población más pobre de la sociedad, la cual no cuenta con otra alternativa para la adquisición de una terreno o un vivienda donde habitar." ⁸

Los asentamientos humanos se establecen a través de dos formas de apropiación de la tierra: la primera es la invasión de terrenos y la segunda es comprar tierra más allá de los límites convencionales de las áreas legales para vivienda. En la Ciudad de México, los asentamientos de invasión han surgido por la adición, cuando familias en forma individual han ocupado terrenos a través del tiempo, sin una organización aparente y en ausencia de una oposición por parte del Estado.

Dado que los asentamientos irregulares en una escala tan vasta son por un lado de gran importancia en la ciudad y por otro un fenómeno no repetido en otras partes del país; solo en la ciudad es necesario explicar un poco su aparición existen tres razones principales: primero, el rápido crecimiento poblacional del período de la posguerra, impulsado por la expansión industrial que desencadenó una forma de vivienda para que los trabajadores pudiesen ser ubicados a un bajo costo, segundo y más importante es la existencia de una gran área de tierra inutilizable para cualquier otro propósito, hizo de las subdivisiones ilegales una atractiva propuesta, tercero en la escala de empresas de bienes raíces involucradas en subdivisiones en la Ciudad de México.

En el Distrito Federal, se ha dado un proceso de urbanización en las áreas ejidales, por estar, colindantes a la ciudad, lo cual ha provocado que sean invadidas por el crecimiento demográfico urbano y por consiguiente, pasen a ser parte integrante del área urbana y propiedad de la población de bajos ingresos, donde el tipo más común ha sido el fraccionamiento ilegal; aunque las invasiones fueron comunes sólo duraron un período corto.

⁸ Covarrubias, Francisco, "La problemática Urbano Regional", UNAM, pp. 189-190.

El proceso de distribución del suelo es claramente una parte importante de la economía urbana y del sistema político. A pesar de su ilegalidad, la distribución del suelo constituye un elemento importante del mercado urbano de la tierra. La ilegalidad reduce el precio del suelo pero, en tanto la mayoría de los pobladores aspiran a la regularización de las tenencias y el aprovisionamiento de servicios, la mayor parte de los asentamientos sobreviven.

Por lo tanto el gobierno se ha visto en la necesidad de aceptar la existencia y permanencia de estos asentamiento humanos, porque no cuenta con los recursos necesarios para cubrir la demanda habitacional y éstos de alguna manera actúan como válvule de escape para disminuir la tensión que la población manifiesta al no contar con una vivienda o un pedazo de tierra para construir ésta, además de que este tipo de asentamientos con todo y su ilegalidad, brindan a la población seguridad al contar con un lugar donde habitar.

El problema de los asentamientos humanos irregulares en el D. F. y área metropolitana no es actual, sino que tiene su origen en décadas pasadas, por lo que los gobiernos de los sexenios anteriores y el actual, en sus planes y programas, le han dado un apartado especial, creándose así los programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra y la Ley General sobre Asentamientos Humanos que se expide en 1976.

1.6. LA IRREGULARIDAD TERRITORIAL EN LA CIUDAD DE MÉXICO.

La irregularidad en la Ciudad de México se correlaciona con la expansión de la mancha urbana y los efectos que han debido sufrirse en función de la compleja dinámica que se ha descrito antes. Sin embargo vale descartar que en una sola de las delegaciones políticas, Iztapalapa se concentraba el 50% de la irregularidad identificada en el Distrito Federal. Esta distribución conforma un mosaico heterogéneo de situaciones, que puede caracterizarse de la siguiente manera.

En las antiguas zonas centrales la ciudad, con construcciones, servicios y equipamiento, usualmente constituidas por lotes pequeños y lotificaciones uniformes, existen asentamientos humanos consolidados, en los cuales, junto a los usos habitacionales se encuentran indistintamente actividades de servicios e industriales con muy diversas densidades de población, diferentes calidades y tipos de construcciones y los servicios públicos urbanos.

Al tratarse de asentamientos consolidados con características de irregularidad en la Tenencia de la Tierra, se torna muy difícil sugerir correcciones a los patrones de uso de suelo ya establecidos y naturalmente, es más complicado dotarlos de la infraestructura faltante. Las acciones de regularización que corresponden a esta categoría se encuentran en las delegaciones políticas Venustiano Carranza, Iztacalco, Gustavo A. Madero y Azcapotzalco, primordialmente.

Por otra parte, en las colonias irregulares en proceso de consolidación, ubicadas en zonas periféricas, con viviendas en construcción, programas de dotación de servicios y equipamiento en ejecución, donde también hay baldíos y a la vez lotificaciones espontáneas, las viviendas por lo general se han construido con materiales de la zona y en su mayoría apenas cumplen los requisitos mínimos de habitacionalidad.

En estas colonias son frecuentes los usos de suelo mixtos, es decir, a la par de habitacionales con baja, media o alta densidad existen actividades forestales o pecuarias y agrícolas, en algún grado. En estas áreas son factibles las propuestas de mejoramiento integral de las colonias, bajo conceptos de reordenamiento y desarrollo urbano que corresponden a las delegaciones políticas de Iztapalapa, Tlalpan, Xochimilco, Cuajimalpa, Magdalena Contreras y Tiáhuac principalmente.

En las colonias y unidades habitacionales construidas por el gobierno de la ciudad en décadas pasadas, existen irregularidades derivadas de cesiones de derechos sin las formalidades requeridas, fallecimiento de los titulares originales u ocupación ilegal de áreas comunes. Se estima deben integrarse a la regularización 8 mil lotes y viviendas de las 75 mil existentes, tomando como antecedente alrededor de 60 mil casos escriturados. Las más importantes colonias y unidades habitacionales se encuentran en la delegación política de Iztapalapa y son las denominadas Vicente Guerrero, Ermita Zaragoza y Ejército Constitucionalista.

La expansión de la mancha urbana absorbió también poblados rurales que son poblaciones típicas de la Ciudad de México las cuales aún conservan actividades ligadas al sector primario de la economía y mantienen vigentes fuertes tradiciones ancestrales y manifestaciones culturales características. Su densidad de población es baja comparativamente a las zonas centrales.

Estos poblados corresponden también a las áreas de amortiguamiento y en ocasiones se encuentran ubicados en las zonas de reserva ecológica. Ahí existe una transmisión irregular de la propiedad por generaciones y una dispar mezcla de usos de suelo y lotes, que llegan a ser de una extensión mayor que el promedio urbano. En ellos se requiere determinar el régimen de propiedad, definir los límites de las zonas urbanas, los usos de suelo que pueden permitirse, etcétera. Los asentamientos que aún conservan la característica de poblados rurales en el Distrito

Federal se ubican en las delegaciones política de Tláhuac, Milpa Alta, Xochimilco, Magdalena Contreras, Alvaro Obregón, Cuajimalpa, Iztapalapa y Tlalpan.

En el ámbito urbano la regularización de la Tenencia de la Tierra ha tenido una inserción significativa y valiosa en los distintos momentos. Sus programas han contribuido en forma sustantiva a la seguridad jurídica del patrimonio de las familias pero, además de consolidar el patrimonio familiar, ha producido un proceso de inversión social que redunda en una mejoría de las viviendas y del entorno ambiental, ha permitido su incorporación al desarrollo urbano en forma ordenada ampliando la base fiscal y permitiendo la introducción de infraestructura y servicios.⁹

⁹ D.G.R.T. Manual Op. Cit. pp. 12-16.

CAPITULO 2

**INSTITUCIONES QUE SE ENCARGAN DE
ATENDER LA REGULARIZACIÓN
TERRITORIAL**

En México el proceso de crecimiento tanto por la tasa natural (disminución de muertes y aumento de nacimientos) como por la social (migraciones) se ha concentrado de forma directa en la Ciudad de México debido a su centralización económica, social y administrativa. Todo esto ha generado especiales formas de ubicación en su complejo sistema urbano, ya que con el acceso a extensiones de tierra ociosas las familias han aprovechado para asentarse en ellos, para evitar vivir en las calles como literalmente ocurre en otras ciudades, pero promoviendo los asentamientos irregulares. Todos los mexicanos tenemos derecho a un pedazo de suelo donde vivir, sin embargo, el uso del suelo ha sido necesario transformarlo y consolidarlo como patrimonio familiar. Este es un enfoque social de la regularización de la Tenencia de la Tierra.

Los esfuerzos de las autoridades capitalinas por resolver los problemas derivados de la irregularidad en la Tenencia de la Tierra se ubican en 1937, año en que se llevó a cabo la primera expropiación con tal propósito, en la zona ejidal del Peñón de los Baños; la Oficina de Cooperación, creada poco tiempo después, establece el punto de partida de la evolución institucional en la materia. Las motivaciones de estos actos de gobierno están sobradamente documentadas y surgen de la desordenada expansión de la marcha urbana a causa del vertiginoso crecimiento de la población.

En 1941, la Oficina de Colonias desarrolló actividades a un ritmo variable y atendiendo uno por uno los casos de irregularidad. La expansión urbana continuaba y con ella pasiones especulativas sobre la tierra.

La actuación de la instancia regularizadora avanzó en los años 60. Se realizaron importantes expropiaciones en San Juan de Aragón, los remanentes del Peñón de los Baños, y extensas áreas en las Delegaciones Iztacalco e Iztapalapa. Sin embargo, la irregularidad se extendía a casi la tercera parte de la mancha

urbana, situación que exigía acciones más decididas que se vieron contempladas en las reformas de 1970, año en que la nueva Ley Orgánica del Distrito Federal reorganizó la tarea de regeneración urbana y adoptó medidas para atender la regularización de la Tenencia de la Tierra. La antigua Oficina de Colonias alcanzó el rango de Subdirección en la recién creada Dirección General de Promoción de la Habitación Popular. Esta dependencia se orientó hacia la construcción de unidades habitacionales, para atender las necesidades de vivienda de los desplazados por obras públicas. La demanda de vivienda de algunos grupos marginados fue atendida por la Procuraduría de Colonias Populares.

Aunado a las acciones de la Dirección General de Promoción de la Habitación Popular y la Procuraduría de Colonias Populares, se creó el Fideicomiso de Desarrollo Urbano Ejidal -FIDEURBE- para regularizar la Tenencia de la Tierra en Santo Domingo, el Ajusco y el ex-ejido de Padierna.

La expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, creó un marco legal para la urbanización del país que sentó las bases para el ordenamiento territorial del Distrito Federal. Con el Plan Sectorial de Desarrollo Urbano y el Plan Regional de la zona metropolitana se inició un proceso de corresponsabilidad con la comunidad para atender el crecimiento de la Ciudad de México. La Comisión de Desarrollo Urbano (CODEUR), asumió un papel normativo de la administración urbana integrando diversos organismos y dependencias, entre ellas la Procuraduría de Colonias, a FIDEURBE, y diversas direcciones generales asociadas a la problemática de la vivienda y el ordenamiento del uso del suelo. En 1978 se creó la Dirección de Área de Recursos Territoriales (DART). Igualmente se formó la Dirección General de Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en donde se concentró la información de los registros que ya existían en algunas Delegaciones del D.D.F.

A principios de 1983 se creó la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) adscrita a la Secretaría General de Gobierno del D.D.F. dependencia que asumió las atribuciones y responsabilidades de la DART, abarcando un horizonte de acción más amplio. Su ámbito de acción comprende la propiedad particular y del departamento del Distrito Federal. La experiencia acumulada permitió diseñar nuevos enfoques y procedimientos para resolver los casos de irregularidad con mayor prontitud y eficiencia, recuperando la experiencia de los Comités de Regularización para reunir a los principales actores del proceso y se aplicaron tecnologías aerofotogramétricas para dar el sustento técnico a la delimitación de superficies y colindancias, conjuntándose en el programa piloto de la D.G.R.T., reforzando su operación con los acuerdos de facilidades.

Uno de los principales retos enfrentados consistió en lograr la participación comprometida de la población beneficiada, pues existía una gran desconfianza hacia los programas de regularización debido a las experiencias anteriores en procesos que no habían logrado transmitir la seguridad jurídica necesaria, ni la confiabilidad requerida. Los problemas que debían ser enfrentados eran provocados tanto por situaciones sociales, como por insuficiencias técnicas. Igualmente, se pudo constatar que la participación comunitaria responsable y comprometida alejaría aquel fantasma de la inseguridad y la desconfianza.

Finalmente, el programa de Regularización del Suelo y Servicios (PROGRESSE), se puso en marcha a manera de programa piloto a principios de 1989, dentro del marco operativo de la propia DGRT.

2. 1. CONTEXTO DE LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL.

En la Ciudad de México se da la convivencia de ocho millones de personas, según los datos del censo de 1990; por ello no es sorprendente que la forma como convive este conglomerado humano sea complejo, en términos económicos, políticos, sociales y urbanísticos. Una de las preocupaciones más importantes que orienta los esfuerzos de los habitantes de esta ciudad es que su desenvolvimiento se haga de modo ordenado, consensado y equitativo, para alcanzar el desarrollo de un asentamiento como este, distinto del simple crecimiento, requiere de las acciones en todos los niveles y ámbitos de la vida colectiva y, en ocasiones concesiones en la vida privada; esto solo es posible cuando existen canales eficientes de comunicación y concertación entre los ciudadanos y los órganos de representación y gobierno.

La solución al problema de irregularidad requiere criterios mediante los cuales sea posible impulsar una tendencia para alcanzar el desarrollo de la Ciudad de México. Como institución, la D.G.R.T. ha sido sensible a las transformaciones de la sociedad; en su dinámica ha adoptado rasgos de actuación, que se pueden considerar adecuados, estableciendo una forma específica de comunicación con la población objetivo de su acción. Dicha forma es una concepción de promoción social que surge de los principios básicos que orientan la regularización de la Tenencia de la Tierra dentro del régimen de propiedad particular en el Distrito Federal.

Básicamente son cinco los elementos que permiten destacar la actuación de la D.G.R.T. en concordancia con la política social en lo general:

- **Su mecanismo de recuperación financiera.**

La recuperación financiera que se hace en la institución logra dos objetivos básicos; por una parte contribuye a tener finanzas sanas y con esto desarrollar libremente sus funciones, sin llegar a ser una pesada carga para el presupuesto del departamento del Distrito Federal; por la otra, interiorizar en la comunidad una idea de corresponsabilidad, con lo cual se concientiza más el valor y significado del patrimonio familiar. Esto contrasta con la imagen que el Estado tenía de la sociedad civil, al entenderla entonces como pasiva, recipiente del bienestar sin involucrarse en la consecución de éste. El concepto de corresponsabilidad es un elemento fundamental en esta filosofía.

- **La descentralización administrativa.**

Es un factor tomado en cuenta seriamente por la D.G.R.T., basta comparar el número de Módulos con que arrancó el Programa Masivo de Regularización con cuatro módulos piloto y la estructura actual, compuesta por seis Coordinaciones Regionales que agrupan 27 Módulos y seis Mesas de Trámite. De esta comparación observamos que la descentralización ha sido constante y efectiva; las funciones operativas, en la medida de la posible, se han transferido a los Módulos.

- **Las formas y vías de concertación con la sociedad civil.**

Con respecto a los mecanismos de concertación con la sociedad civil, la D.G.R.T. ha logrado trabajar eficientemente con grupos de diversas orientaciones, orígenes y modos de pensar sin discriminar a los beneficiarios. En este sentido, realiza una labor social plural y abierta, rebasando el añejo esquema corporativista que inevitablemente ligaba a las

instituciones asistenciales y a los destinatarios, con intereses ajenos a la gestión institucional.

- El apoyo interinstitucional que posibilite la regularización.

El número de instituciones que intervienen en el proceso de regularización interactúan eficientemente, los acuerdos de facilidades y la agilización de trámites constituyen un importante rasgo modernizador, presupuesto básico bajo el cual el Programa de Regularización ha obtenido sus logros y la aceptación por parte de la ciudadanía.

- Las bases racionales para un reordenamiento urbano de las zonas atendidas.

Respecto al reordenamiento, la regularización coadyuva a mejorar las condiciones y equipamiento urbano, al mismo tiempo que permite a los asentamientos y a las autoridades locales definir criterios más racionales para la planeación urbana.¹⁰

2.2 ORIGENES DE PROGRESSE.

A continuación se presentarán brevemente las condiciones que dieron origen a PROGRESSE.

El programa se inició reconociendo los límites de la coordinación interinstitucional y se planteó la manera de sumar la participación de todas las dependencias involucradas en el proceso de regularización de una manera clara,

¹⁰ Información tomada del Manual Clave social para la integración al Desarrollo Urbano: la promoción en la estrategia de regularización territorial. D.G.R.T., México, 1994, pp. 1-3

bien definida; esto debería limitar los procedimientos al mínimo indispensable, con el fin de reducir los tiempos necesarios para llevar la seguridad jurídica a buen término, pues se consideraba que los existentes eran excesivos. Se buscó un acercamiento a la población para convencerla de que las acciones perseguían un objetivo claro: la regularización.

Uno de los principales objetivos consistió en ir al lugar de los problemas para resolverlos con la comunidad, corresponsablemente. El universo de trabajo era extensísimo, en una sola delegación política, Iztapalapa, se concentraba cerca del cincuenta por ciento de la irregularidad en esta capital. En esa misma demarcación se tenía que empezar, no sólo tomando en cuenta el número, sino considerando una mayor demanda ciudadana exigente de cambios en los métodos de acercamiento y de operación. Había que recuperar el compromiso y la participación estado-sociedad.

Además de las dificultades que implicaba la existencia de una multiplicidad de agentes involucrados en el proceso (colonos, asociaciones de vecinos, fraccionadores, representantes, líderes, etc.) existían por parte del gobierno diversas instancias y dependencias, cada una de las cuales aliende dinámicas propias, en ocasiones convergentes pero que no inmediatamente coincidían con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población afectada por la irregularidad. Por lo anterior era necesario atender adicionalmente problemas jurídicos y técnicos; entre éstos últimos destaca la falta de documentos confiables para acreditar la propiedad, errores de los existentes, carencia de antecedentes registrales, cesiones de derechos sin formalizar y otros problemas legales a los que se conjuntaba la inexistencia de planos autorizados, la necesidad de delimitar las áreas a regularizar, de las zonas de reserva ecológica o de ejidos y tierras comunales y propiedad particular, para definir los límites de la irregularidad.

Se pensó en lograr un avance sustantivo si la participación comunitaria conducía a que los colonos expresaran su conformidad en el proceso. Se formuló la idea de "actas de conformidad", a partir de las cuales pronto se llegó a la elaboración del plano manzanero, instrumento de mayor trascendencia, porque en él se consigna con claridad la situación de los lotes ante todos y cada uno de los vecinos. El plano manzanero vendría a ser así, un instrumento único de coordinación esencial, pues involucra la conformación de las magnitudes y características de los terrenos y el deslinde entre los vecinos mediante su firma de aceptación de sus medidas y colindancias, dando una eficiencia documental que abate los errores y permite establecer, dada una problemática específica, la intención del programa a partir de un diagnóstico general, para después concretizarse en una atención particular y lograr un punto de encuentro para la coordinación de las instituciones. En él se reflejan los límites de lotes y calles y se asientan nomenclaturas, uso de suelo, las claves catastrales y los Folios Rasles asignados a cada lote por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Se analizaron expedientes de los puntos más conflictivos para enterarse de su problemática. Encontrándose, que la forma de operar de los Comités de Regularización Territorial que funcionaron en algunas delegaciones años atrás, empezaban al procedimiento siguiendo el expediente tal como estaba configurado, sin tener una configuración física del lote. Es decir, se partía del reconocimiento de un dueño y validar su información o contravenirla legalmente, se hacía un dictamen fundamentalmente historeográfico que podía o no tener los elementos suficientes. En este sentido, se canceló definitivamente el proceso de inmatriculaciones administrativas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como estrategia de regularización en virtud de que no salvaguarda los derechos de terceros y no otorga la propiedad plena, no sólo porque es improbable que en cinco años no existiera reclamación, sino por el hecho jurídico de que las inmatriculaciones sólo dan derechos para poseer un inmueble y que promoverlas institucionalmente podría configurar complejidades jurídicas.

Lo anterior permitió decidir que la metodología de la regularización empezara con una revisión cuidadosa de los antecedentes registrales y una verificación de la existencia de los inmuebles que se integran al programa.¹¹

- Esquema de acción de PROGRESSE.

Contando con un planteamiento de los procedimientos generales se pasó a la práctica. Había la intención de encarar la irregularidad en las zonas donde su volumen era mayor. Se establecería la ventanilla única, que debía estar lo más cercana al lugar donde se daba la irregularidad, de ahí que los módulos PROGRESSE estuvieran en las mismas zonas de trabajo.

Inicialmente se pretendía incorporar a la regularización la dotación de servicios, pero posteriormente se tuvo que cancelar esa parte del programa. Originalmente se había desarrollado el proyecto para un crédito a través del Banco Mundial. El esquema era sencillo: en base a las propiedades escrituradas se tenía la garantía hipotecaria para asegurar el pago de la dotación de los servicios, todo en un sistema de crédito bien establecido mediante un fideicomiso bancario, con todo lo necesario para que funcionara un sistema de crédito, pero no se pudo llegar a la instrumentación, razón por la cual el PROGRESSE se circunscribió exclusivamente a la regularización de la Tenencia de la Tierra.

El esquema del trabajo que permitiría la regularización en forma integral y en la intensidad requerida tuvo varios elementos configurativos de su estructura organizativa de los cuales se derivó su consecuente eficacia operativa. Entre estos destacan: la concertación, la simplificación administrativa y los apoyos estratégicos, la desconcentración y

¹¹ Manual: Programas de Regularización, Op. Cit. pp. 4-14.

regionalización, la recuperación financiera y el reordenamiento urbano. Su formalización institucional ha sido la tarea de la actual administración de la DGRT.¹²

2.3. EVOLUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN

El proceso de urbanización de la Ciudad de México como resultante de la dinámica histórica del país ha generado irregularidad en la Tenencia de la Tierra por distintos motivos y con la variable incidencia de factores económicos y socio-políticos. Si pretendiéramos un estudio exhaustivo de las acciones de regularización en el pasado no estaría claro hasta qué época remontarse precisando antecedentes; si invocamos al motivo de mejoramiento material de la ciudad podrían incluirse referencias a correcciones en la legitimación de propiedad desde tiempos de la colonia y en los siglos pasados, sobre todo como afecto de la desamortización de bienes del clero y las obras que lo afectaron.

Asimismo puedan establecerse acciones regularizadoras de la propiedad por aplicaciones de la Ley Agraria de 1915, o las resultantes de la aplicación de la Ley Reglamentaria sobre Repartición de tierras en 1925, cuando se autorizó que parcelas cercanas a los núcleos de población se urbanizaran y se permitió fraccionar algunos ejidos. Intentar una revisión detallada desborda los objetivos establecidos para esta trabajo, por lo que se concentrará en las principales acciones de regularización en el lapso que va desde poco antes de los años 40 a la fecha. (ver siguiente cuadro)

¹² *Ibidem.* pp 15-19.

Cuadro sinóptico

Evolución de los esfuerzos de regularización

AÑO	ENTIDAD	ACCIÓN
1937	Departamento Agrario y Departamento del D.F.	Se ejecuta la expropiación del ejido Peñón de los Baños.
1939	Oficina de cooperación.	Interviene como oficina reguladora en la celebración de contratos de compra-venta y en la expedición de títulos de propiedad de terrenos del D.F.
1941	Oficina de colonias.	Se crea con la atribución expresa de orientar todo lo relativo a la regularización de la Tenencia de la Tierra en las colonias populares
1971	Subdirección de colonias.	Fomenta la regularización y realiza los trámites de todo lo relativo a la posesión de lotes.
1972	Procuraduría de colonias.	Interviene en los casos de ocupación ilegal y promueve la colaboración comunitaria para rehabilitar las zonas urbanas.
1973	Fideicomiso de Desarrollo Urbano Ejidal (FIDEURBE).	Creado para regularizar asentamientos en áreas comunales y ejidales bien determinadas del sur de la ciudad.
1977	Comisión de Desarrollo Urbano (CODEUR)	Incorpora distintas dependencias y organismos de vivienda, servicios y regularización.
1978	Dirección de Áreas Recursos Territoriales. (D.A.R.T.)	Implanta un programa de regularización.
1983	Dirección General de Regularización Territorial del D.D.F.	Se le asignan atribuciones para diseñar y conducir el programa de regularización. ¹³

¹³Manual: La Regularización Territorial. Op. Cit., pp. 17-19.

2.4. CREACIÓN DE LA D.G.R.T. DEL D.D.F.

En función de la necesidad social de atender la irregularidad se hizo en 1982, el cambio de administración del Ejecutivo Federal, una modificación legal y administrativa para que la D.A.R.T. se convirtiera en la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) quedando bajo la jurisdicción de la Secretaría General de Gobierno. Así, a principios de 1983 a la DGRT se le asignan las atribuciones para ejecutar el programa de regularización de la Tenencia de la Tierra dentro del régimen de propiedad particular, en el Distrito Federal.

Cuando se creó la D.G.R.T., en 1983, se le dotó de una estructura orgánica que fue diseñada para operar de modo centralizado, al tiempo que no contemplaba una operación directa en las zonas donde se presentaba la irregularidad. Su división se basaba fundamentalmente en el proceso jurídico de regularización, dejando sin una cobertura adecuada a ciertos aspectos que también inciden de modo importante. En aquel entonces, todavía no se concebía un programa de dimensiones masivas para enfrentar la irregularidad en el Distrito Federal.

La forma como originalmente fue dispuesta esta institución obedecía a los criterios de organización entonces vigentes y conservaba ciertas estructuras ya existentes, igualmente orientadas a la regularización. De este modo se consiguió una operación relativamente efectiva para la atención de un número importante de casos de regularización.

Sin embargo, dada la dimensión alcanzada por el problema de la irregularidad en la Ciudad de México, su desempeño requería eficientarse en sí mismo, al poner mayor énfasis en ámbitos como el técnico, social, político y urbano, donde la presencia de actores y sujetos hacían más compleja la problemática; por tanto, se requería establecer procesos y métodos de trabajo más productivos, para atender

las extensas capas de la población, que vivían en la inseguridad de la posesión de sus lotes.

A continuación se presentan algunas consideraciones sobre el proceso de regularización.

- A pesar de los esfuerzos realizados hasta el momento, hacia finales de los ochenta, la problemática de la irregularidad se expresaba, a partir de situaciones jurídicas, técnicas e históricas tan complejas como se han descrito anteriormente, como una demanda social de urgente solución.
- Al principio de la administración del presidente Carlos Salinas de Gortari se realizó un análisis sobre las dimensiones que había cobrado la irregularidad en la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal. Como resultado, se encontró que existían alrededor de 500 mil lotes irregulares, de los cuales unos 180 mil pertenecían al régimen de propiedad social y, los restantes 320 mil se constituían en el universo del trabajo de la D.G.R.T. en el régimen de la propiedad particular.
- La atención de la Irregularidad ha requerido respuestas concretas. Para lograrlo, se han debido considerar circunstancias particulares que dieron un perfil específico al programa masivo de regularización.

- Perfil del Programa de Regularización

• El aspecto social

¿Cómo obtener la confianza hacia los problemas de regularización? Fue una pregunta que señaló en ese momento la meta a alcanzar en la búsqueda de mecanismos para que colonos y vecinos se involucrasen. Era imprescindible que ellos testimoniaran con seguridad la posesión de sus lotes, para evitar con ello reclamos y conflictos posteriores. Se debía contar con su participación, pues no bastaba con que sólo algunos miembros de la comunidad tuvieran voz en reuniones de los comités. Era imperativa una participación plena y consciente de los beneficiarios.

Se encontró que una forma eficiente de obtenerla era la observación y conformidad con los señalamientos técnicos que sirven de base a la elaboración de la escritura, es decir, logrando hacer de los planos que reflejan los levantamientos topográficos un instrumento con valor de compromiso, se llegó a la idea de "firmar los planos", como una constancia de conformidad de la información que se asentaría en la escritura. La idea se concretó en los "planos manzaneros" donde a manera de una acta de deslinde se firmaría conjuntamente con los vecinos la información, dándole mayor confiabilidad y validez.

Con esta participación de los colonos en la aprobación de los planos se reconocían superficies, linderos y colindancias por los propios beneficiarios. Esta innovación reduciría la posibilidad de errores en la asignación de los lotes. Este testimonio de conformidad evitaría no sólo conflictos sociales, sino que daría una participación efectiva en la verificación de los datos técnicos aumentando su validez.

- La cuestión técnica

El grado de complejidad generado por las diversas condiciones físicas del suelo, donde se han establecido los asentamientos humanos irregulares, es un factor que se enfrentó por todos los medios posibles. Así, los avances en los levantamientos topográficos, la mejor tecnología utilizada en las tareas cartográficas, la aplicación de las normas de dibujo más eficientes, evitarían los errores y disminuirían las posibilidades de que hubiera conflictos por esta causa. Se tendrían en todo caso planos autorizados de lotificación. Se realizarían los levantamientos topográficos detallados de las poligonales a regularizar y se establecerían los límites correspondientes, precisos, con las áreas de donación destinadas a servicios públicos, con las reservas ecológicas, con las zonas comunales o ejidales.

Es decir, se superó la indefinición en los límites de las colonias y se definirían los usos del suelo permitidos a partir de los estudios de ordenamiento urbano. Esto logró superar las fallas observadas históricamente.

- El factor administrativo

Administrativamente debían superarse diversos obstáculos. Lo más importante era reducir el desgaste que significaba para un colono deambular, de oficina tras oficina, el seguimiento de su trámite. Las diversas instituciones involucradas deberían someterse a un esquema de coordinación que absorbiera los ajustes necesarios para cumplir con las acciones de regularización y definir, así mismo, los tiempos de la compleja tramitación, requiriendo que en las instituciones involucradas lograran una participación coordinada y coherente, consiguiendo que la "ventanilla única" fuese una realidad.

Los procesos jurídicos subyacentes imponían un rigor legal a una previsión de conflicto y por ello debería tener alcances más profundos. Resolver en una única ventanilla significó un enorme reajuste del proceso de gestión.

- Los procesos jurídicos

La regularización de la Tenencia de la Tierra es necesariamente un asunto donde la norma legal debe actuar adecuadamente en cada caso, ese es un mérito y, lo que salvaguarda su esencia que es lograr que prevalezcan las garantías de un estado de derecho. Los problemas desde esta perspectiva eran enormes, abarcando una gama que iba desde la falta de documentos acreditantes de la propiedad o la posesión de un lote, hasta la carencia de antecedentes registrales del mismo, pasando por la existencia de documentos con errores y vicios, cesiones existentes sin formalizar, copropiedades, fusiones, subdivisiones de los lotes sin justificación documental e invasiones.

Siendo así las cosas era obligado pensar en fórmulas distintas pues ante tantos proyectos previos que no habían fraguado se tenía que fundamentar un proceso que culminara -como debe ser legalmente- con una inscripción bien hecha en el registro público de la propiedad y el comercio, como también debía empezar ahí, con una revisión exhaustiva de los antecedentes para luego configurar los mecanismos que garantizaran su validez.

En resumen, toda esta problemática social, técnica, jurídica y administrativa fue motivo de reflexión, de evaluación de los resultados obtenidos y del diseño de las fórmulas correspondientes. Se fue configurando

entonces un programa de regularización cuyos objetivos y estrategias permitirían una atención integral expedita, transparente, realmente flexible y con claras líneas de acción. Con todo esto se logró depurar la metodología de la regularización territorial.

Con base en estos principios, al iniciarse en 1989, se puso en marcha una experiencia piloto del esquema diseñado bajo la denominación de Programa de Regularización del Suelo y Servicios (PROGRESSE). Este programa se basó entonces en un método de operación sustentado de la concentración, la información, el trato directo y permanente con la población demandante, de tal modo que no hubiera intermediarios y se mantuviera una relación continua comprometida con los colonos.¹⁴

2.6. EL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN D.G.R.T.

La DGRT actúa en la regularización de predios de propiedad particular por medio de convenios que clasifican las condiciones bajo las cuales se transmite la propiedad; además brinda apoyo al proceso de regularización con acuerdos de carácter de propietario ante el Registro Público, al darles publicidad registral con efectos hacia terceros.

La necesaria integración y dictaminación de expedientes generales (a nivel predio) e individuales (por lote) responde a las características de una de las vías de regularización que cumplan los supuestos legales correspondientes. Las vías son: la ordinaria, la judicial y la de expropiación.¹⁵

¹⁴ Ibidem. pp. 21-26.

¹⁵ Ibidem. pp. 26-38.

2.8.1. VÍAS DE REGULARIZACIÓN

La vía ordinaria procede cuando el predio cuenta con antecedentes registrales y el titular, o su sucesión acepta firmar el convenio de regularización correspondiente. Es la formalización de la transmisión de la propiedad entre particulares, que acrediten su interés jurídico y con la intervención del órgano regularizador que brinda las facilidades necesarias, como subsidios o simplificación de trámites que se han coordinado con las instancias participantes en el proceso de regularización.

A la vía judicial se recurre cuando las partes confrontan sus derechos y es necesario que la instancia judicial resuelva en favor de alguna de ellas, esta vía presenta tres modalidades:

- La prescripción positiva, cuando se tiene claridad en los antecedentes registrales y más de cinco años de posesión en forma pública, pacífica y continua.
- El otorgamiento y firma de escritura, cuando existe una relación contractual y antecedentes registrales y el titular o su albacea se niegan a otorgar y firmar escritura, en este caso se le conmina a hacerlo y si persiste en la negativa, el juez firma en rebeldía del demandado.
- La inmatriculación judicial, cuando el predio no cuenta con antecedentes registrales y se tramita su primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Finalmente, la vía de expropiación se aplica en casos concretos en predios cuya problemática no es factible de regularizarse por ninguna de las vías anteriores. En tanto recurso extremo, pero sin lugar a dudas eficiente,

por su concertación con la comunidad es pre-requisito relevante. La Ley de Expropiación señala los casos de utilidad pública en los que ha de aplicarse, previniendo también los contemplados por las leyes especiales, como es el señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que considera de utilidad pública e interés social la regularización de la Tenencia de la Tierra. Se realiza mediante Decreto Presidencial.

La expropiación tiene como objetivo que el Departamento del Distrito Federal pueda ejercer actos de dominio para poder transmitir la propiedad de cada uno de los lotes en favor de sus poseedores. Integrar los expedientes de los que se sustentan como poseedores, es una tarea que sigue un riguroso procedimiento y criterios muy precisos, una poligonal bien definida, la causa de utilidad pública bien justificada, un mínimo social de lotes adquiridos en forma ilegal, etc.. La expropiación concertada es un logro social, para llevar a cabo la regularización y supone un convenio o la conformidad de parte de los colonos para una participación activa de los beneficiarios.

2.5.2. ATRIBUCIONES

De conformidad a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento interior del Departamento del Distrito Federal, las atribuciones de la DGRT son:

- Intervenir en los casos de ocupación ilegal de predios destinados o susceptibles a destinarse a la habitación popular o a otros fines de desarrollo urbano;
- Asesorar a los habitantes de las colonias y zonas urbanas del Distrito Federal para la resolución de sus problemas relacionados con la

tenencia, titulación, construcción, reconstrucción y en general, con la propiedad y posesión de inmuebles;

- Proporcionar, a solicitud de las Delegaciones Políticas, los elementos técnicos disponibles para evitar la invasión de predios o para obtener su desalojo, mediante el ejercicio de las acciones judiciales o administrativas que procedan;
- Llevar el registro de las colonias y zonas populares, así como de las asociaciones que integran sus habitantes;
- Ser el conducto del Departamento del Distrito Federal ante la Secretaría de la Reforma Agraria y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), para todos los efectos relacionados con la Tenencia de la Tierra;
- Regularizar y rehabilitar las colonias y zonas urbanas, con la colaboración de las delegaciones y sus habitantes;
- Emplear, en el cumplimiento de sus atribuciones, los recursos y medios de premio que legalmente procedan;
- Actuar, cuando a su juicio convenga y a solicitud de la parte interesada, como árbitro y conciliador en los conflictos sobre la propiedad inmueble que se presenten en las colonias y zonas urbanas populares;
- Coadyuvar con las Delegaciones del propio Departamento, con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como los gobiernos de los Estados y Municipios, de acuerdo a instrucciones expresas del Jefe del Departamento del Distrito Federal,

para la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas populares limitantes;

- Proponer y elaborar el proyecto de expropiación por causa de utilidad pública, de aquellos predios en donde se encuentran asentamientos urbanos irregulares, salvo aquellos que sean de origen ejidal o comunal, los que se tramitarán por conducto de la Secretaría de la Reforma Agraria y;
- Aplicar en el área de su competencia las disposiciones legales y administrativas relacionadas con la rehabilitación, regularización y desarrollo urbano.

2.5.3. POLÍTICAS GENERALES

La D.G.R.T. orienta su operación en el ánimo de asegurar la eficacia de los resultados que se ofrece en un marco de institucionalidad. Con ello, se han logrado que al heterogéneo universo de la Irregularidad se de una respuesta específica a cada caso. La metodología de la regularización territorial que se aplica, dispone y define diversos elementos que conjuntan políticas e instrumentos de trabajo. Sus conceptos rectores son: concertación social, reordenamiento urbano, simplificación administrativa, coordinación interinstitucional y recuperación financiera.

- Concertación social

La irregularidad en la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal está enraizada en procesos sociales, que se expresan en una amplia participación

vecinal durante el proceso de regularización, a través de la cual se orienta al programa hacia la atención de su problemática particular.

Los esfuerzos por superar la irregularidad en la Tenencia de la Tierra, abarcan un rango tan amplio como es el de los actores sociales involucrados. Por ello, las características socioeconómicas de los pobladores de las zonas a atender, sus formas de organización, de gestión y movilización, son elementos que se toman en cuenta para dar solución conjunto a dicha problemática. Así, la voluntad ciudadana y de la institución se encausan por medio de la concertación social.

La D.G.R.T. concibe a la concertación social, como un proceso de promoción, sensibilización, información, diálogo, participación y negociación para realizar la regularización de modo participativo y corresponsable. Tales son las constantes de un trabajo consciente y de compromiso con la comunidad que realiza un equipo multidisciplinario. Con esta concepción se identifican y valoran las demandas de los beneficiarios, se contribuye a mejorar una comunidad.

- Reordenamiento urbano

El plano manzanero, en donde se delimitan los lotes y las calles por unidad geográfica o manzana, en sí mismo es una herramienta fundamental, pues a través de él convergen todas las instituciones y personas involucradas en el proceso. Es decir, es un elemento en el que la colaboración interinstitucional desemboca en la reordenación urbana de la ciudad en su conjunto. Al mismo tiempo, en la zona a regularizar los beneficiarios participan en el reconocimiento de linderos, superficie y ubicación objetivo que se alcanza mediante la firma de dichos planos por parte de los vecinos colindantes.

La regularización no sólo legaliza la posesión del suelo sino que, es al punto de partida para la integración formal de las zonas al sistema de desarrollo urbano de la ciudad. Los planos de lotificación actualizados y autorizados, ofrecen la oportunidad de acceder a los servicios y equipamiento necesarios para una vida comunitaria digna, así como el estímulo inductor de inversiones en el mejoramiento de la vivienda. Por ello se dice que, la regularización de la tenencia de la tierra, forma parte esencial del proceso integral del desarrollo ciudadano y es un instrumento privilegiado de la política urbana.

Estas políticas, se materializan en la escritura pública o documento de titulación correspondiente y su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad, mediante la cual se da seguridad jurídica a la propiedad, en un acto que se concreta en la entrega física directamente a los beneficiarios.

- Simplificación administrativa

El estado de derecho que enmarca la acción de la DGRT para asegurar jurídicamente el patrimonio familiar, se complementa con la exactitud metodológica de sus funciones operativas, mediante la cual se pretende contar con todos los elementos técnicos que amparen fielmente las dimensiones y características de los inmuebles a regularizar, que junto con una intensa participación vecinal, da como resultado un proceso transparente.

En el caso de la regularización, al proceso administrativo ha llevado a la desconcentración de las funciones en 24 módulos y 6 mesas de trámite diseminados en el Distrito Federal, en los puntos de mayor demanda, subordinados a una coordinación regionalizada. Esto permite una atención

más directa a las demandas de la población dándoles respuesta como "ventanilla única".

Además de la desconcentración operativa, la simplificación ha significado la agilización de trámites para hacerlos expeditos con un riguroso control y una sistemática y permanente evaluación.

- Coordinación Interinstitucional

El proceso de regularización territorial fue diseñado con una visión integral y amplia, teniendo en cuenta la participación de diversas dependencias. Las cuestiones registrales, las impositivas, las judiciales y, en general, el proceso descrito para dar seguridad a la Tenencia de la Tierra, exigen responsabilidades compartida entre diversas instancias de gobierno y autoridades de la ciudad.

Si bien la DGRT sustenta la responsabilidad primaria de ser la ventanilla única, el respaldo que recibe de otras instituciones es la expresión de una coordinación interinstitucional digna de encomio, pues ha trascendido la experiencia acumulada en las diversas áreas hasta configurar el proceso vigente.

Pueden mencionarse los enlaces con todas las delegaciones políticas y dependencias del Departamento del Distrito Federal, en especial la Coordinación General Jurídica, la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (actualmente CEGRUVI), Dirección General de Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Dirección General de Protección Civil, la Tesorería del Distrito Federal así como la Comisión Coordinadora de Desarrollo Rural, la Comisión de Avalúos de Bienes

Nacionales y dependencias correspondientes de la Secretaría de Desarrollo Social y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Distrito Federal, así como, muy particularmente, el colegio de Notarios del Distrito Federal.

- Recuperación financiera

La claridad en la operación expresa información directa, veraz, oportuna y honesta, que se extiende a los aspectos administrativos y económicos, de tal forma que ellos beneficiarios, conocen el momento en que se encuentran en cada fase del proceso de regularización. Los vecinos, pagan los costos de regularización en las instituciones bancarias señaladas para tal efecto y cuando se efectúan pagos del suelo, estos se realizan directamente en la Tesorería del Distrito Federal.

Con ello, la recuperación financiera que logra el programa, ha permitido que la asignación y administración de los recursos se orienten con continuidad y seguridad, ampliando su cobertura, situación alcanzada en base a mecanismos que sostiene al principio de cotizar a valor social el monto de las cuotas que se reciben por concepto de regularización. El mecanismo es transparente y asegura de manera razonable el autofinanciamiento de ciertas actividades del programa, independientemente del impacto positivo de la regularización en la economía de la ciudad.

2.1.4. ESQUEMA GENERAL DE OPERACIÓN.

- Procedimientos

El proceso de regularización territorial, puede describirse resumidamente de la siguiente manera:

Se inicia con un acopio de información social, técnica y jurídica: su análisis preliminar. Es evidente, la importancia de este arranque que identifica la problemática a resolver en un cauce definido por los procedimientos legales, pues si se trata de propiedad particular del Departamento del Distrito Federal el apoyo técnico necesario es diferente.

En este primer contacto con la situación es imprescindible la revisión de los antecedentes, si existen o no planos autorizados de la zona, cuáles son los usos del suelo en su caso, la definición de límites con la propiedad social. Por sobre todo, los antecedentes registrales, pues en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio se inicia y culmina el proceso de regularización, por ser de ahí donde se obtiene la información previa y se asienta al final de la inscripción del instrumento que brinda la seguridad jurídica a la Tenencia de la Tierra.

La integración de un expediente general del predio o colonia, su dictaminación e incorporación a partir de los elementos de juicio recopilados de lugar a la intervención operativa. Esta operación se realiza bajo un sistema planificado que se caracteriza por la simplificación de sus procedimientos administrativos, por su carácter integral para el cumplimiento del objetivo de la regularización y, porque establece una relación permanente y directa entre la institución y los colonos, a quienes se sensibiliza para

participar a todo lo largo del proceso. Este paso impone la desconcentración de la acción a un módulo situado en la cercanía del predio.

Con el reconocimiento físico de la zona y las reuniones informativas iniciales, se tienen mejores elementos para ahondar el análisis del expediente que ha venido integrándose para estar en posición de particularizar la problemática social, técnica y jurídica de la irregularidad en la zona definida de trabajo.

Con todo lo anterior, se está en posibilidad de llevar el análisis hasta la definición de las estrategias, que se llevarán a cabo para definir la vía de regularización que habrá de aplicarse. Siendo tres las vías posibles, la ordinaria, la judicial y la expropiación.

Una vez determinada la vía, se realizan los pasos consecuentes para culminar la acción regularizadora, empezando por la verificación de la lotificación y la integración de los expedientes individuales a partir de un levantamiento censal. Los expedientes se dictaminan individualmente. Se elaboran los planos necesarios con todo el rigor técnico. Se siguen los lineamientos administrativos, hasta disponer de la documentación válida y confiable que se requiere incluyendo las autorizaciones necesarias en materia de ordenamiento urbano. Entonces se realiza la firma de los documentos, para iniciar los trámites ante el respectivo notario y los que corresponden a la Tesorería del Distrito Federal y al Registro Público. Se emiten los recibos de pago, los cuales se presentan ante una sucursal bancaria. Al término de lo cual, se está en posición de firmar las escrituras y avanzar hacia la culminación del proceso de regularización con la entrega de las mismas. Durante todo el proceso, se evidencia una efectiva presencia de los beneficiarios en la regularización de la regularización.

- Apoyos estratégicos

Para lograr que esta metodología de trabajo pudiera cristalizar y ofrecer resultados positivos, el Jefe del Departamento del Distrito Federal aprobó una serie de acuerdos y giró instrucciones para que se establecieran los mecanismos necesarios, elementos que constituyen el soporte estratégico para la puesta en operación del modelo descrito. Los principales apoyos son los siguientes:

Acuerdo referente a los programas de regularización territorial que se llevan a cabo por el Departamento del Distrito Federal o sus entidades sectorizadas. Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 5 de abril de 1999. En este acuerdo, se establecieron bases para simplificar y modernizar el proceso de regularización, con la participación de las diversas dependencias del Distrito Federal involucradas y con la participación del Colegio de Notarios de la Ciudad de México y se formalizaron los aspectos siguientes:

- Se consideran permitidos los usos y destinos de los predios integrados al programa.
- Regularizar simultáneamente a la tierra, los accesorios, sin costo.
- Realizar un avalúo global del predio individualizado por el D.D.F., lo que determina el precio de la operación.
- Liberación de la presentación de certificados de libertad de gravámenes, constancias catastrales o informes de adeudos de contribuciones.

- Liberación de presentación del segundo aviso preventivo por parte de los notarios.
- Las firmas o declaraciones de tipo administrativo o fiscal que deban hacer los notarios, se presentan en relaciones globales y simplificadas.
- Convenios con el Colegio de Notarios (firmados el 28 de abril de 1989 e el 24 de marzo de 1990), por medio de los cuales se reduce el costo de escrituración para los colonos. Asimismo, destaca la participación de la Tesorería del Distrito Federal para el otorgamiento de claves catastrales y de la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para la pronta expedición de folios reales matrices y auxiliares.
- Uso del plano manzanero como instrumento único, donde convergen las informaciones necesarias de todas las personas e instituciones involucradas en el proceso de regularización.
- Asignación de folio real y claves catastrales en el plano manzanero.
- Acuerdos que establecen subsidios del 100% en relación a impuestos, derechos y aprovechamientos relacionados con la regularización de la Tenencia de la Tierra.
- La adición a la Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo segundo, para declarar la regularización de la Tenencia de la Tierra como causa de utilidad pública.
- La instrumentación de las reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal en su artículo 122 fracción II, que se modificó para permitir la participación del Poder Judicial en el proceso de regularización

y que significó la instauración de cinco juzgados civiles de inmatriculación judicial, encargados de los asuntos sobre la materia.

- Acuerdo para regularizar las unidades habitacionales y colonias propiedad del Distrito Federal del 10 de noviembre de 1993.

La lista anterior no agota los apoyos estratégicos, pero refleja la voluntad política que el gobierno de la ciudad ha tenido para superar los problemas de la irregularidad de la Tenencia de la Tierra y la flexibilidad para ofrecer resultados contundentes para beneficio social de los amplios sectores de la población, que han obtenido así, la seguridad sobre su legítima posesión de un inmueble.

2.5.5. ESTRUCTURA ORGÁNICA

- Estructura orgánica

La estructura orgánica de la D.G.R.T., establecida a partir de la actual administración, ha sido dispuesta de tal forma, que permite la operación del programa en la dimensión masiva que se ha propuesto a partir de un proceso de descentralización.

Así, la descentralización de la operación del programa de regularización, se encuentra regionalizada en seis zonas, que a su vez, supervisan y controlan los módulos y mesas de trámite de regularización a ellas circunscritas. Estas coordinaciones de zonas son las responsable de la concertación y comunicación de los colonos.

Al mismo tiempo, esta estructura contempla una desconcentración de las acciones operativas directas, en 24 módulos y 7 mesas de trámite. De esta manera, los módulos realizan la operación integral del proceso y están ubicados en 14 de las 16 Delegaciones Políticas del Distrito Federal. Las mesas de trámite, son oficinas que inician el diagnóstico y dictamen de las zonas, para poder llevar a cabo la regularización.

Estas áreas operativas desconcentradas operan, como se ha dicho, con procesos integrales y de grupos multidisciplinarios de trabajo, en donde se establecen también, los niveles y ámbitos necesarios de responsabilidad y competencia.

Siendo así posible asegurar una comunicación y desempeño interno eficiente y productivo, lo cual se refleja en una atención interactuante que se presta a la población directamente en las zonas que habitan.

Por las características del proceso de regularización, la estructura que se ha establecido está integrada por tres vertientes fundamentales: operativa, normativa y de apoyo.

- Vertiente operativa

Esta vertiente integra fundamentalmente, la Dirección de Procesos de Escrituración, las Coordinaciones de Zona, los Módulos y Mesas de Trámite de Regularización. Estas áreas son la columna vertebral de la operación de la DGRT y es a través de ellas que se logra el objetivo de otorgar la seguridad jurídica a los poseedores de lotes irregulares.

- Vertiente normativa

El área normativa es necesaria para estar en condiciones de desconcentrar, de manera eficiente, la operación evitando la toma de decisiones discrecionales y la dispersión de criterios de la operación, así como de contar con los lineamientos necesarios para la contratación de servicios externos y, en especial, sustentar jurídica y técnicamente los procesos de regularización.

- Vertiente de apoyo

Esta vertiente se refiere a todas aquellas estructuras orgánicas internas, cuya acción se da en función del proceso operativo de regularización en su conjunto, haciendo más eficiente y productiva la operación del programa. Imprimiendo la efectividad a sus acciones, concernientes a la solución de una problemática como la irregularidad en la Tenencia de la Tierra.

Es importante destacar que la integración de esta estructura orgánica, su funcionamiento, el soporte metodológico de su operación y la propia aprobación por parte de las instancias administrativas correspondientes, ha sido uno de los objetivos más importantes de la actual administración.¹⁶

¹⁶ *Ibidem*, pp. 38-46.

2.5.6. INSTANCIAS DE PROMOCIÓN SOCIAL EN LA REGULARIZACIÓN TERRITORIAL.

En este contexto, el ámbito de trabajo de las Áreas Sociales, constituye la primera instancia del proceso de regularización, puesto que desde esta área se coordina la atención a los ciudadanos que se integran al programa de regularización, y se está en contacto con ellos a lo largo de todo el proceso, hasta que éste culmina con la entrega de escrituras. De ahí la intencionalidad de la Subdirección de Desarrollo Social por impulsar dicho proceso de regularización, como un mecanismo mediante el cual se integran y coordinan las acciones de estas áreas, contribuyendo a dar racionalidad a la estructura y desarrollo de la ciudad.

Por lo anterior, se considera que los aspectos fundamentales que deben permanecer en la conducción del proceso de regularización de la Tenencia de la Tierra en el Distrito Federal, deben ser los siguientes: la participación activa y organizada de los colonos beneficiarios; dimensión masiva, integral y efectiva en la atención y resolución de problemáticas de regularización, otorgándose costos a valor social; simplificación de procedimientos; incremento permanente en la eficiencia y productividad en la descentralización, la operación del programa y la atención a los colonos; así como una relación directa e interactiva entre la Dirección General y los propios colonos, estableciendo de esta forma las bases para el reordenamiento urbano de la Ciudad.

2.6.7. SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

Esta concepción metodológica, se materializa en un mecanismo orgánico y operativo que define la propia estructura de la Subdirección de Desarrollo Social. A partir de la política establecida para descentralizar las funciones operativas, al tiempo de unificar las acciones normativas y de evaluación, es posible definir nuevos criterios metódicos. Los cuales permiten coordinar el funcionamiento de las diversas áreas a los dos niveles mencionados, mismos que a continuación se enuncian:

Homogeneidad: Todas las áreas correspondientes al ámbito social, llevarán a cabo sus funciones siguiendo criterios comunes.

Eficiencia: El proceso social se dirige hacia la específica realización de sus objetivos, con un mínimo de inversión, su máximo aprovechamiento y productividad.

Referencia: Todo el mecanismo dará a conocer a lo largo del proceso, de modo oportuno y veraz, el desempeño de todos los agentes participantes en el acontecer social.

Sistematicidad: Las políticas, normas y criterios rectores estarán entrelazados de modo orgánico.

Coherencia: Todos los elementos se han de complementar mutuamente y estarán interconectados.

Coordinación: Los procedimientos y funciones se dispondrán metódicamente para que sean eficaces.

Versatilidad: Los procesos serán sencillos y capaces de adecuarse a situaciones nuevas, autocorrigiendo y mejorándose mediante su continua evaluación.

2.5.3. ORGANIZACIÓN MODULAR

Una de las modalidades administrativas, que hacen novedoso al programa masivo de regularización y que le permiten alcanzar dimensiones extensas, se encuentra sustentada en los mecanismos de vinculación directa con la población. Para este fin y atendiendo también la desconcentración administrativa, la operatividad del programa se realiza, a través de la instalación de módulos de regularización territorial en la misma zona de los grandes predios a regularizar, brindando atención a varias colonias simultáneamente.

Los módulos, en cuanto a unidades administrativas desconcentradas, se encargan de analizar y aprobar los dictámenes de los predios susceptibles de ser regularizados, así como, de proponer vías de regularización para los diferentes lotes o colonias, con base en los resultados del diagnóstico situacional de zona. También los módulos son responsables de acatar las normas, procedimientos y políticas establecidas, mantienen una coordinación con las áreas centrales de la Dirección General de Regularización Territorial cuya participación es necesaria para el desarrollo del trabajo, quienes a su vez mantienen la coordinación con las dependencias y entidades vinculadas a la regularización; el módulo busca la conciliación de intereses entre los

colonos y propietarios de predios, y la concertación para celebrar convenios que permitan a los poseedores de lotes irregulares obtener su escrituración. Estas instancias operativas están concebidas también, como unidades de trabajo multidisciplinario cuyo objetivo central es ser responsable del inicio, operación y culminación del proceso de regularización.

Para cumplir con este objetivo, los módulos se encuentran organizados por áreas y departamentos que realizan un conjunto de actividades complementarias que permiten a su vez, mantener una relación horizontal.

El área social es el enlace de comunicación entre institución y los sujetos de regularización, que realiza diversas funciones en todas las etapas con el objetivo de incorporar a este proceso el mayor número de colonos poseedores de lotes irregulares, mediante una labor intensiva de promoción e investigación social que permite identificar sus características socio-económicas. También establece el grado de demanda, organización y participación de la comunidad, para promover la concertación y sensibilización necesaria en el desarrollo de la etapa operativa del levantamiento censal; integración de expedientes, requerimientos jurídicos complementarios y la comunicación constante en las etapas posteriores, de acuerdo a la vía de regularización y hasta la entrega de escrituras. Estas formas de operación se caracterizan por el trato directo entre población y ejecutores, es decir, existe una fluidez en la comunicación e información de institución colonos a través de la motivación individual y colectiva.

2.5.9. ORGANIZACIÓN INTERNA DE LAS ÁREAS EN EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

La Dirección General de Regularización Territorial cuenta con una organización modular mediante la cual opera la desconcentración administrativa con el fin de generar un mayor número de títulos de propiedad. La principal característica organizacional en la estructura administrativa de cada módulo es que no existe una centralización del trabajo en donde las normas, los procedimientos, funciones y documentos no son privativos de una sola área. Si bien existen áreas de especialización, resulta indispensable la interacción de todas ellas, tanto para la generación de la información, como para su recepción.

Destacan seis áreas dentro del proceso de regularización:

- Área de costos

En ésta se manejan las bases, procedimientos y normas del cobro de los costos de operación y gastos de escrituración durante el proceso de regularización de la Tenencia de la Tierra. Su función consiste en determinar el lote tipo, para delimitar la tabla de costos y la elaboración del Informe para la Subdirección de Costos, conteniendo los importes mensuales y acumulados de recibos emitidos, pagados y pendientes de pago.

- Área de evaluación y seguimiento

Sus funciones son evaluar y seguir el proceso de regularización asignado al módulo; observar que las actividades se realicen en la forma y tiempos programados, así como formular recomendaciones pertinentes para solucionar los problemas que se presentan. Retroalimenta a cada una de las

áreas a partir del seguimiento que ésta da a la información que aquellas generan. Su objetivo es lograr que los diversos departamentos especializados que intervienen interdisciplinariamente, realicen las actividades propias de su área, para lograr minimizar los problemas de la coordinación y contar con una visión general del desarrollo y logros del programa de regularización.

- Área de topografía

El área de topografía, proporciona los elementos técnicos que permitan obtener escrituras las cuales amperan las dimensiones y superficies. Son datos referentes a colindancias y medidas, plasmados en planos y memorias descriptivas, como base para la elaboración de documento. Ello se hace a través de planos generales o manzanos, elaborados en este departamento, por lo que es indispensable su desempeño en el módulo.

- Área de archivo

El departamento de archivo atiende el resguardo, control, clasificación y canalización de documentos durante el proceso de regularización. Como área, conserva la evidencia documental de derechos y actividades con el fin de protegerlos en beneficio del colono.

- Área jurídica

A partir de que el programa tiene un carácter jurídico, esta área procura y vigila que se haga dentro del marco legal con el objeto de otorgar la seguridad jurídica del patrimonio familiar. Determina, en términos generales,

la validez legal de los documentos que integran los expedientes necesarios en la regularización de la Tenencia de la Tierra.

- Área de trabajo social

Se caracteriza por ser el enlace entre la institución y los sujetos de regularización, para lo cual realiza diversas funciones en todas las etapas del Programa con el objetivo de incorporar al proceso el mayor número de colonos que están en condiciones para regularizar sus lotes, mediante una labor de investigación y promoción social que identifique sus características.

En síntesis, la estructura orgánica de la Dirección General de Regularización Territorial, en su conjunto, y de la Subdirección de Desarrollo Social y los módulos, como instancias encargadas de la promoción social, en lo particular, es la expresión funcional de la concepción expuesta anteriormente.¹⁷

2.6. AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA IRREGULARIDAD.

El problema de la irregularidad de la Tenencia de la Tierra involucra a varios sujetos, por un lado a aquellos que presentan el problema en sí y que requieren que sea solucionado; y por otro, aquellas instancias que tienen los medios necesarios para dar soluciones viables a dicho problema, es decir el Estado, quién a través de sus distintas instituciones se convierte en el mediador entre las necesidades y los recursos disponibles para solventarlas. Sin embargo, existe un tercer sujeto aquel que aprovechándose de la necesidad de la población lucra con el mercado inmobiliario.

¹⁷ Manual. Clave social, Op. Cit. pp. 9-14

Ahora bien, la necesidad de la población en materia de suelo, vivienda y servicios urbanos se han canalizado hacia un vasto mercado inmobiliario de las periferias; a cuyo cargo se encuentra una amplia red de agentes quienes de alguna manera han dirigido una parte del proceso de urbanización en condiciones de ilegalidad. Estos se definen como el conjunto de agentes inmobiliarios que gestionan el acceso al suelo, la vivienda y los servicios urbanos, pero que no tienen un reconocimiento legal para desempeñarse como tales.

Por lo general, este tipo de grupos cuenta con el amparo político de las autoridades o instituciones oficiales para dirigir o efectuar operaciones inmobiliarias. Tal conjunto de agentes inmobiliarios que participa directa o indirectamente en la venta ilegal de tierras está formado por fraccionadores clandestinos, "corredores", líderes de colonos, representantes de organismos políticos, miembros de ordenes religiosas e incluso funcionarios o representantes de instituciones públicas.

"Se denomina como agentes inmobiliarios del mercado del suelo de las periferias a aquellas que participan directamente como fraccionadores o intermediarios de las transacciones de compra-venta de la tierra y que se caracteriza por no ser los destinatarios finales del suelo. Su principal función y característica como agentes es la incorporación de tierra al mercado. Dichos agentes podrían caracterizarse además por el tipo de relación que guardan respecto a la propiedad (o usufructo) del suelo y al nivel de control que ejercen sobre el mercado".¹⁸

Una definición precisa del agente inmobiliario es la figura del fraccionador clandestino de la Ciudad de México: Este agente adquiere por mecanismos legales o ilegales terrenos ejidales o comunales para promover fraccionamientos residenciales o populares va a operar en condiciones muy particulares pues combinará mecanismos de carácter económico con factores de poder político e ideológico para ser reconocido como propietario. Su participación en la venta del

¹⁸ Benítez Zeteno, Raúl. - "Grandes Problemas de la Ciudad de México", pp. 110-111

suelo ejidal o comunal, por lo general se acompaña de métodos no económicos. Ciertamente la intervención de este agente permite vencer los obstáculos legales que impiden la entrada de los terrenos ejidales y comunales al mercado del suelo, pero al mismo tiempo se trata de un rentista que vende el suelo sin introducir un sola mejora.

- **El Agente Propietario o Usufructo.-** Es quién detecta el dominio legal sobre la propiedad o usufructo de la tierra que se vende. Es el caso de los agentes agrarios como son pequeños propietarios ejidatarios y comuneros.
- **Agentes Intermedios.-** Son aquellos que sólo ejercen un control transitorio sobre la tierra, pues no tienen derecho legal alguno sobre la propiedad o el usufructo. Dicho control durará el tiempo que ocupe su gestión como intermediarios entre los colonos y el propietario o usufructuario, durante el proceso de fraccionamiento y venta. A estos agentes se les puede denominar como urbanos, pues generalmente se encuentran desvinculados política y organizativamente de las estructuras agrarias aunque existen agentes agrarios que cumplen el papel de intermediarios; es el caso de los Comisarios Ejidales.
- **Agentes Públicos.-** Dependencias oficiales de gobierno o de administración cuya participación es activa o pasiva en función del momento coyuntural en el que se encuentre el desarrollo de los poblamientos irregulares y del tipo de relaciones que se establezcan con los agentes propietarios o intermediarios. Dentro de este grupo figura la personificación de empleados y funcionarios de los organismos públicos relacionados con la tierra, vivienda y servicios o bien, se trata de autoridades municipales, estatales y federales.

- **Agentes Eventuales.**- Son aquellos que en calidad de poseesionarios -y ocasionalmente como propietarios- realizan transacciones unitarias con la tierra, es el caso concreto de las transacciones comúnmente conocidas como traspasos, generalmente entre los propios colonos.

Analizando lo anteriormente expuesto, tenemos que los agentes inmobiliarios bajo sus distintas formas actúan en la venta de predios de las periferias urbanas y con diferentes grados de intervención controlan el mercado ilegal de tierras. Estos agentes incorporan la tierra al mercado inmobiliario ilegal en un proceso de valoración del suelo que antes de su intervención no se había dado o se había desarrollado en forma muy incipiente o indirecta sobre todo en relación que guarden tanto agentes propietarios como intermediarios con las instancias oficiales (de gobierno y administrativas) es determinante en el desarrollo y consolidación de los asentamientos promovidos por ellos. También será importante en la proyección de los propios agentes dentro de los asentamientos que controlan.¹⁹

¹⁹ Benitez Zenteno, Raúl.- op. cit. p. 47.

CAPITULO 3

DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL TRABAJADOR SOCIAL EN EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN EN LA TENENCIA DE LA TIERRA.

La regularización de la tierra es un programa institucional donde se produce un proceso único relacionado con fenómenos jurídicos, sociales, económicos y políticos que tienden a globalizarse.

Para abordarla de forma integral, las áreas de módulos trabajan interdisciplinariamente.

Sin embargo, dentro del proceso de regularización el área de trabajo social debe de sistematizar metodológicamente dicha complejidad de los fenómenos, en este sentido se establecen cuatro fases que concentran la operatividad del área:

- . Diagnóstico y factibilidad.
- . Promoción e incorporación.
- . Emisión de escritura.
- . Evaluación e impacto social.

Es necesario apuntar que las siguientes actividades, enmarcados en cuatro pasos, han sido sistematizados en función de la práctica que el área realiza en algunos casos parece que rebasan el ámbito o que se apropian de aquellas que pertenecen otras, pero es necesario señalar el quehacer diario del Trabajador Social.

3.1. FASE DEL DIAGNÓSTICO Y FACTIBILIDAD.

La importancia de la fase inicial, radica en que contempla un estudio general de la zona o colonia a regularizar (diagnóstico). Este estudio es básico y de él se desprenden las estrategias y recomendaciones de trabajo así como la factibilidad para llevar a cabo un programa de regularización.²⁰

El diagnóstico es un instrumento, insustituible al inicio de la regularización de una colonia dada, ya que aporta elementos y herramientas para el Trabajador Social; es además una responsabilidad que recae en el área social". Sin embargo, ésta tiene que involucrar a los otros elementos del módulo, es decir, trabaja con un grupo multidisciplinario (área técnica, área jurídica) para integrar una visión global, al recobrar la información de los antecedentes registrales, y al definir usos de suelo y delimitación de poligonales.

3.1.1. MOMENTO DEL DIAGNÓSTICO.

Como proceso de conocimiento, es un mecanismo de geoinformática social por los aspectos físicos y sociales considerados en la regularización, se planea en dos momentos:

Uno de reconocimiento, que se centra en la fase donde diagnóstica, en la cual se utilizan herramientas previstas por diversas disciplinas, mediante las cuales los ámbitos geográfico y sociales, es decir, el diagnóstico situacional se constituye como un método del conocimiento de la realidad a la que nos entrenamos en el desempeño de nuestras actividades orientadas hacia la ejecución de la Dirección General de Regularización Territorial (D.G.R.T.), el cual habrá de dotarnos de elementos fidedignos, para planear

²⁰ Manual. Clave Social, Op. Cit. p. 20

las acciones específicas que permitan atender eficazmente a la población interesada.²¹

La segunda fase institucional es el levantamiento censal donde se incorpora la población al programa y se integra a la documentación e información referente al lote que se posee.

Esto se logra en virtud de que previamente se sensibiliza y se efectúa labor de promoción que se da con el contacto personal y directo por parte del área social.

3.1.2. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS PARA LA ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO SITUACIONAL DE ZONA.

La realización del diagnóstico, es una actividad interdisciplinaria de cada área operativa: técnica, jurídica y social donde cada una asume sus responsabilidades y tareas específicas a cumplir que permiten converger entre sí, tanto en el trabajo de operación como en la operatividad del programa.

Como objeto de trabajo, se considera a la colonia, barrio, pueblo o unidad habitacional ya que es la unidad geográfica sobre la que se aplican los operativos de regularización y se considera a los habitantes, como actores sociales susceptibles de movilidad para participar en la consecución de los objetivos que mejoren su calidad de vida.

²¹ Ibidem p. 21.

El diagnóstico situacional de la zona, es una fase del proceso de regularización en el cual se aplica un método de investigación para el reconocimiento de una comunidad y la población que lo ocupa, a partir de un objeto de estudio específico: la irregularidad en la Tenencia de la Tierra en el régimen de la propiedad privada en el Distrito Federal; en este sentido, se concibe a la irregularidad como un fenómeno social, con tiempos y espacios particulares en los cuales acontecen las relaciones entre diversos agentes colectivos e individuales, que a su vez interactúan directa o indirectamente con factores tales como el propio entorno u otros objetos de diversa naturaleza. Esta se expresa en una dificultad para acceder al suelo y contar con una vivienda digna, ante la imposibilidad de participar en el mercado formal inmobiliario, obligando a atender esta necesidad básica a través de la ocupación forzada, compra-venta o transmisiones ajenas a todo derecho.

A partir de las funciones de la DGRT, el estudio de un fenómeno social como la irregularidad en la Tenencia de la Tierra, cobra el profundo sentido de una investigación aplicada, es decir, no se busca solamente generar más conocimiento sobre la problemática que nos ocupa, sino aportar también elementos que permitan instrumentar de modo eficiente y consensado alguna de las vías de regularización existentes. Esto trae como consecuencia que la realización del diagnóstico situacional se haga de acuerdo con las necesidades y los recursos institucionales existentes, sin detrimento de su calidad metodológica.

Dada la complejidad de un objeto de estudio como la irregularidad en la Tenencia de la Tierra, es fundamental para el desarrollo de la investigación, considerar que las formas metodológicas de campo y documental en que se realice el diagnóstico situacional son complementarios. Del mismo modo, las técnicas utilizadas corresponden a diversas disciplinas sociales, en completo

apego a la concepción interdisciplinaria del proceso de regularización y de los módulos que operan en cada zona atendida.

3.2. ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

Para la elaboración del diagnóstico situacional de zona, es importante identificar una serie de consideraciones metodológicas y criterios normativos sobre los que se realice en el marco del programa de regularización territorial.

En primer lugar, es necesario señalar que los módulos de regularización territorial son unidades administrativas, operativas y de planeación contralados por la Secretaría General de Gobierno del Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial.

La realización del diagnóstico, es una actividad interdisciplinaria de cada área operativa; técnica, jurídica y social donde cada una asume sus responsabilidades y tareas específicas a cumplir, que permiten converger entre sí, tanto en el trabajo de operación como en la operatividad del programa.

Esto engloba, un proceso de conocimiento del universo de trabajo sobre el cual se aplicará el programa de regularización de manera planificada, lo que nos permite considerar como objetivo básico, la identificación de fuentes de información hacia donde se orientarán las actividades específicas del área de trabajo social en dos vertientes:

- La comunidad con que se trabaja

Aquí se identifican los factores más relevantes de organización social de los demandantes de la regularización, ubicando a los líderes formales y naturales de las organizaciones que actúan en la demarcación; ya sean vecinales, políticas y culturales así como las redes informales de organización mediante las cuales se desenvuelve la comunidad en su conjunto.

Simultáneamente la vinculación con la población sirve para que el Trabajador Social capte las impresiones que estas tengan sobre la problemática de irregularidad, servicios, etc.; así mismo, se efectúan acciones de información y sensibilización, con el fin de incorporar el mayor número de poseedores de lotes irregulares al programa.

- En la zona geográfica identificada como irregular

Se identifican las características topográficas de la zona, su patrón de crecimiento, aspectos específicos del entorno que lo determinan, así como cuantificar el número de manzanas y lo que se considera como universo de trabajo a atender.

Paralelamente, se realiza una investigación indirecta sobre el asentamiento como objeto de trabajo, consultando fuentes documentales: bibliográficas, hemerográficas y cartográficas, entre otras.

Por lo tanto es necesario realizar siempre un entrelazamiento de información obtenida en los dos ámbitos mencionados verificando su correspondencia, la utilidad y vigencia para conseguir un mayor conocimiento de la zona que se atiende.

Estas actividades se efectúan a partir de recorridos generales y parciales (manzaneros) de la zona de trabajo, los cuales se efectúan a pie siendo recomendable la participación de todos los integrantes del área de trabajo social para que la población los pueda ir identificando.

Estos recorridos deberán realizarse las veces que se consideren pertinentes, contemplados con la revisión de mapas, planos y cartas geográficas; registrando las características de las zonas observadas, durante el recorrido en el diario del campo.

Es preciso insistir en la necesaria participación de los colonos y sus representantes en esta etapa del proceso, ya que éstos son la fuente directa de información sobre la zona.

Tomando como premisa que la zona a regularizar es una unidad social de investigación, sin ser necesariamente homogénea en su composición puede poseer características similares; el factor de desarrollo histórico permite conocer las constantes sociales imperantes en la población como son:

- * El origen del asentamiento y procedencia de la población.
- * Los patrones culturales.
- * La similitud en las formas de adquisición y/o posesión de los lotes.
- * Los mecanismos de traslado de dominio de los lotes a regularizar.
- * El grado de irregularidad de la zona, su distribución geográfica y la magnitud de la demanda de regularización.
- * El mosaico de fraccionadoras de la zona a regularizar.
- * La problemática, conflictos y demandas sociales.
- * Las características físicas del asentamiento.

Por otra parte la investigación con respecto al proceso de urbanización de la zona (dotación de servicios públicos) y equipamiento permite conocer su grado de consolidación habitacional, los usos de suelo predominantes, así como los niveles de movilidad social organizada que utilizan los colonos para conseguir la dotación de servicios. Es importante definirlos, ya que a partir de dicha delimitación será posible diseñar las estrategias de promoción y sensibilización de los poseedores irregulares con el fin de alcanzar la aplicación del programa de regularización.

3.2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PUEBLO SAN BERNABÉ OCOTEPEC.

El origen del Pueblo Ocotepc "lugar de ocotes" data de la época prehispánica y su origen de filiación chichimeca.

Sus primeros pobladores habitaron en las montañas y dormían en las cuevas y en las matas de los montes, eran recolectores y cazadores se les conocía o se les llamaba otomies.

La fundación de San Bernabé Ocotepc se remonta al año de 1535 cuando se repartieron las tierras a los habitantes de Ocotepc. Una vez que las dignidades que componían el estado determinaron la formal reducción del señorío de Coyoacán, se fundaron barrios y se dieron tierras de tributo para que las cultivaran sus pobladores.

Fue creado el marquesado del valle cuando a Hernán Cortés le fueron otorgadas las famosas mercedes del 6 de Julio de 1529, que consistieron en la donación de 23,000 vasallos y las concesiones de título de marqués y de

Capitán General de la Nueva España. En la cédula se incluiría Coyoacán y sus barrios; San Bernabé Ocoatepec quedó bajo su jurisdicción".

El cacicazgo de Coyoacán y Ocoatepec por el marqués del valle reconociendo al cacique de Coyoacán Tzitolinque quien prestó la más valiosa ayuda a la conquista de México, y al convertirse al catolicismo adoptó el nombre de la O.

Juan Guzmán Tzitolinque, tenía grandes extensiones de terrenos y riquezas que perdió durante la conquista, pues sus tierras fueron incluidas en la donación del marquesado del valle que comprendía al señorío de Coyoacán.

Durante el período independiente San Bernabé Ocoatepec se integraba a las colonias de Coyoacán (San Agustín de las Cuevas, San Ángel, Contreras, Ocoatepec, Cuajimalpa, Tacubaya etc.) quienes participaron activamente en busca de su libertad, lo que lograron con la entrada triunfal del ejército trigarante el 27 de Septiembre de 1821, concluyeron así tres siglos de dominación española.

En los primeros años de la independencia, México inaugura una nueva forma de gobierno que se ve consolidada con la Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos publicada el 4 de Octubre de 1824. En este documento se asentaron las bases de la propiedad privada y establecieron la fundación del Distrito Federal como asiento de los poderes de la Unión.

San Bernabé quedó comprendido en el Estado de México hasta el 16 de febrero de 1854, cuando se decreta una mayor extensión del Distrito Federal. Y se dividió en las prefecturas centrales, interiores y exteriores. La Colonia de Ocoatepec quedó en la prefectura de Tlalpan.

En el Distrito Federal hubo cambios en vías de la descentralización, creándose los distritos y las municipalidades.

A partir del 7 de diciembre de 1927 La Magdalena Contreras, San Jerónimo, Aculco, San Bernabé Ocoatepec y San Nicolás Totolapan forman una nueva municipalidad de Contreras.

Esta nueva división política ocasionó que parte de los terrenos ejidales pasarán a formar parte de la delegación Alvaro Obregón, conservándose en la Magdalena Contreras el núcleo central de cada colonia.

Ya en el Porfiriato, el Pueblo de San Bernabé Ocoatepec solicitó a la Reforma Agraria la restitución de sus tierras el 16 de Noviembre de 1920, pero le fue negada por el presidente Porfirio Díaz.

Para concluir con los antecedentes históricos del pueblo siempre ha estado conformado a través de su historia en dos tipos de propiedad:

- El núcleo central de la propiedad privada comprende el pueblo y sus parajes.
- Los terrenos de Ocoatepec que se ubican en los alrededores del pueblo, es decir, en sus montes; durante el período de la colonia parte de ellos pertenecieron a la propiedad comunal de San Ángel y la otra a los caciques de Coyoacán, la familia Iztolinque quienes heredaron la mitad de los padres Carmelitas, que pierden sus propiedades con la demortización de los terratenientes.

Señalaremos como ejido a San Bernabé en 1924, se repartieron los montes y los terrenos que habían pertenecido a los carmelitas y a la hacienda "La cañada" convirtiéndose en zona ejidal.

En cambio el núcleo principal del colonia nunca perdió su carácter de propiedad privada hasta la fecha. Transmitiéndose en herencia, contratos de compra y venta e inmatriculaciones, incluso algunos cuentan con escritura.²²

3. 2. 2. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA.

El pueblo de San Bernabé Ocoatepec se ubica en la porción norte de la delegación Magdalena Contreras, Distrito Federal a una distancia de 31 Km. del centro de la ciudad de México, y 2.5 Km. al noroeste del edificio delegacional, entre las coordenadas geográficas de 19° 19'00" de latitud norte y a 99° 15 '00" de longitud del meridiano de Greenwich.

Este poblado se encuentra a una altitud de 2,650 metros sobre el nivel del mar con una superficie de 109-00-00 has. Y está situado al norte de la delegación entre los Cerros del Judío o Manzatepetl y el Papaloteca en colindancia con la delegación Alvaro Obregón.

En la actualidad se encuentra rodeado por los polígonos de dotación de tierras a los ejidos San Bernabé Ocoatepec y la Magdalena Contreras en los puntos cardinales norte, oriente y poniente por el primero y lado sur por el segundo a una topografía desnivelada formada por accidentes naturales por escurrimientos pluviales.²³

²² Información tomada del Proyecto de Decreto Expropiatorio del Pueblo San Bernabé Ocoatepec. Módulo Magdalena Contreras. México. 1993. pp. 10-23.

²³ *Ibidem* p. 10

3. 2. 3. DOTACIÓN DE EJIDO.

En los años 1914 - 1915 Contreras fue ocupada por lo Zapatistas, en donde establecieron un cuartel general; durante los años de la revolución el parecer la hacienda de La cañada dejó de ser cultivada y los campos fueron abandonados.

Al concluir la revolución, la población de San Bernabé Ocotepéc regresó a la colonia y la reconstruyó iniciándose una nueva etapa, en 1920 solicitaron a las autoridades agrarias la restitución de sus tierras comunales y con la solicitud, los vecinos presentaron cuatro cuadernos que contenían planos y títulos de propiedad, además hacían referencia del lienzo de San Bernabé.

El 29 de Marzo de 1921, los vecinos del pueblo de San Bernabé Ocotepéc solicitaron que se retirara el expediente de restitución y que se les devolvieran sus títulos; las autoridades agrarias rechazaron la petición de los vecinos, porque probablemente se debía a presiones ejercidas por los terratenientes; el 24 de Octubre del mismo año los vecinos presentaron otra solicitud pidiendo que se siguiera curso al trámite de restitución.

La solicitud fue respondida por el perito paleógrafo que declaró que los planos y títulos presentados eran apócrifos y que la letra y la redacción no correspondía a la época. El 23 de Agosto de 1922 presentaron otra solicitud donde decían Dado que el informe del perito, dice que los documentos son apócrifos, no podemos comprobar cuando pasaron nuestras tierras a propiedad particular, presumimos que el despojo se consumo antes de 1856. por lo cual pedimos dotación del ejido; de inmediato la autoridades de la Reforma Agraria mandaron hacer un censo que quedo definitivamente

elaborado el 19 de Diciembre de 1922, el censo arrojó un total de 279 personas que vivían en el pueblo de San Bernabé Ocoatepec.

El 5 de Marzo de 1924, el pueblo de San Bernabé Ocoatepec, recibió la resolución presidencial donde se les dotaba de 383 has, de las cuales 49 has. correspondían a la hacienda La cañada; las tierras afectadas son montuosas y accidentadas, consideradas de temporal y de segunda clase, que producen: maíz, haba, frijol, cebada y arvejo. La tierra la dieron al pueblo según sus usos y costumbres. Están obligados a mantener la vegetación forestal y se les concede la explotación en común, además deben de respetar por un año las plantaciones de maguey.

La dotación del ejido de San Bernabé Ocoatepec, afectó al pueblo que fue considerado propiedad de los nativos. Al parecer, a cada uno de los 143 ejidatarios les correspondía aproximadamente 1.5 hectáreas cultivables de temporal de segunda y tercera clase. La mayor parte de las tierras dotadas a San Bernabé Ocoatepec eran dos Cerros bastante pronunciados: el Cerro del Judío y el Papatoteca.

En 1934, diez años después de la dotación, los ejidatarios hicieron una solicitud de ampliación de ejidos, con la que se afectaría nuevamente la hacienda La cañada; la solicitud fue rechazada, y el ejido no fue ampliado.

El 6 de Abril de 1937 se realizó un censo agrícola para ver si procedía la ampliación, éste concluyó que había 168 necesitados de una parcela ejidal; en el censo sólo constan 87 de los ejidatarios dotados en 1924, faltando 56. En San Bernabé la población había crecido. Más tarde, el día 22 de Noviembre de 1937, se dio la respuesta oficial de que no procedía la ampliación, desintegrando lentamente el ejido y el fraccionamiento de la pequeña propiedad ubicada en el pueblo de San Bernabé lo que trajo consigo

el agotamiento de los recursos forestales en 1947; el bosque se agotó por la explotación irracional de leña y carbón que se sacaba del monte y que era vendida en el mercado de La Merced, debido a esto los habitantes buscaron otras alternativas de trabajo.²⁴

3.2.4. FRACCIONAMIENTO DE LA PROPIEDAD PARTICULAR.

Con el fraccionamiento del pueblo de San Bernabé a partir del año de 1856, la propiedad particular se fragmentó con mayor rapidez a partir de ese año se inscribieron en la prefectura de Tlalpa una gran cantidad de predios de gran extensión como México que fue adquirido por Jesús Ruiz en un costo de catorce pesos y todavía medido en varas, la venta se registró el 23 de Julio 1890.

A fines del siglo XIX se registraron varios contratos de inmuebles en "Atlaco" en el precio de \$11.00.

El fraccionamiento del colonia continuó en la primeras décadas del siglo XX Gregorio Eslava adquiere el predio Tepetipac a un costo de \$35.00 en 1911.

Juan Tenorio compra en el paraje "Metepitongo" en 1915 en \$350.00 y el 19 de Abril de 1928, Anastacio Reyes compra el predio "El Horno" a un costo de \$100.00.²⁵

²⁴ *Ibidem* pp. 23-25.

²⁵ *Ibidem* pp. 25-26.

3. 2. 8. METODOLOGÍA EMPLEADA EN EL ESTUDIO SOCIOECONÓMICO DE SAN BERNABÉ OCOTEPEC PARA LA ELABORACIÓN DEL DIAGNÓSTICO SITUACIONAL.

3.2.8.1. Metodología de Trabajo Social

Se inició con el planteamiento y definición del problema, para poder delimitar el área de estudio formulando las hipótesis de lo que se pretendía comprobar determinando la forma de investigación, a través de establecer los métodos, las técnicas e instrumento de trabajo.

• Planteamiento del problema.

Debido al crecimiento poblacional del pueblo San Bernabé Ocotepc, a partir de los años cuarenta, trajo consigo la desintegración de la comunidad agrícola creándose asentamiento irregulares, careciendo de todo tipo de servicios e inseguridad social y sobre todo anarquía en la Tenencia de la Tierra.

• Definición del problema.

La desintegración del ejido y su lotificación desbordó la antigua traza del pueblo invadiendo la propiedad particular, al fragmentarse en pequeños lotes, presentándose una irregularidad jurídica en la Tenencia de la Tierra.

• Delimitación del área de estudio.

Al norte con el Cerro "El Judío" y las Cruces. Al oeste con la colonia "La Era" de la delegación Alvaro Obregón y al este con las colonias "El Rosal Alto" y "Villa Hermosa".

Cabe destacar que la propiedad privada se encuentra rodeada por poligonales oficiales de los ex-ajidos de San Bernabé Ocoatepec y de la Magdalena.

La colonia San Bernabé Ocoatepec tiene aproximadamente una superficie de 1,094,387.68 m², se encuentra en terreno accidentado y con pequeñas elevaciones, sobresalen los Cerros de "Nexinco y Teopanixpa" que llevan el nombre del paraje de donde se encuentran.

La traza antigua del pueblo de San Bernabé Ocoatepec estaba constituida por 20 parajes de origen prehispánico cuyos nombre aún conservan como Oyametla, Tiatenpan, Zacapa, Atiaco (tierra colorada), Teopanixpa, Cholapa, Coloxtitla, Palaxtla, Nexinco, Tlapatlachitlic, Ahuatla, Tlanapaune, Tloloapan, Axoyetla, Memetla, Miltipitongo, Tecolocalco, Xosco, Manglantehuico y Micete.

El paraje principal es Teopanixpa, en este lugar se encuentra el centro del rector del colonia en el que reside la actividad económica, religiosa y de servicios. En cambio el paraje Oyametla cuenta con la mayor superficie y de construcciones consolidadas, en un universo aproximado de 333 lotes contrastando con el paraje Palaxtla que solo tiene 3 predios sin urbanizar.

**ESTOS TESTES NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

Los parajes con áreas de alto riesgo más accidentados son: "Tierra colorada", que está cortado por una barranca de muy difícil acceso, intransitable en tiempo lluviosos; "Mitipitongo", "Memetla" y Oyamelita cuya comunicación es a través de servidumbres de paso, andadores con escaleras de concreto y pequeñas veredas sin urbanizar.

Otra de las zonas de alto riesgo son los límites de los parajes Tecolocalco y Mitipitongo que se comunican por medio de un puente que carece de seguridad, pues no tiene barandal, es un acceso principal entre ambos parajes.

La mayor parte de los parajes cuentan con un promedio de menos de 100 lotes solo 4 rebasan este universo.

A partir del análisis territorial de la colonia San Bernabé Ocotepéc, se estimó el universo aproximado en 2000 lotes y se hicieron las siguientes hipótesis.

- **Formulación de Hipótesis.**

A partir del trabajo social a desarrollar en la superficie de la polígona trazada en San Bernabé Ocotepéc, se conformarían los linderos de la colonia.

A través del trabajo de campo se lograría el acopio de documentos, en corto plazo, que permitirían conocer, mediante análisis, las características jurídicas de la Tenencia de la Tierra y su grado de irregularidad.

Mediante el levantamiento de una encuesta se conocerían las características socioeconómicas, infraestructura, equipamiento y organización social en la zona.

• **Determinación del campo de investigación.**

Zona geográfica, el plan de trabajo de área social se determinó considerando que el área a regularizar se encuentra conformada por 20 parajes, por lo cual se constituyeron grupos de promotores sociales, que efectuaron las investigaciones de campo y con apoyo de las áreas jurídica y técnica se programaron y realizaron reuniones informativas con diversos representantes vecinales, agrarios y delegacionales.

Grupos humanos, en la colonia también se encuentran colonos originarios de diversos estados, principalmente de Michoacán, Puebla y Oaxaca agrupados en manzanas constituyéndose así, comunidades independientes en relación al resto de la población, es importante destacar a los diversos grupos de poder, líderes naturales, asentamientos de reubicados con la finalidad de conocer el grado de conciencia política y su arraigo con la población, para facilitar el trabajo de regularización territorial y de sensibilización a la población, así como, detectar los antagonismos vecinales que generan problemáticas sociales y urbanas.

- Establecimiento de los métodos, técnicas e instrumento de trabajo.
- Diagnóstico preliminar.

Acopio de datos. Las actividades preliminares de trabajo en San Bernabé Ocoitepec se iniciaron en el mes de Enero de 1992, al recibir información:

En diversas dependencias gubernamentales: delegación del D.D.F. en Magdalena Contreras C.E.G.R.U.P.E., INEGI, etc. los datos acopiados fueron estudios socioeconómicos, cartografía, uso del suelo, el plan parcial de desarrollo y datos fonográficos.

- Trabajo de Campo.

El trabajo de campo consistió en la realización de recorridos parciales por paraje y en la perimetría de la colonia, los que se llevaron a cabo conjuntamente con las autoridades delegacionales, representantes de la H. Junta de vecinos, colonos y prestadores de servicios de la Dirección General de regularización territorial (Una antropóloga social, una socióloga y cinco trabajadores sociales).

Se efectuaron asambleas por paraje para informar acerca de las características y beneficios del programa de regularización, así como, de los avances logrados en cada fase de la aplicación del mismo; con lo que se logró un alto grado de sensibilización y participación de la población en la integración de expedientes, y visitas de consulta, asesoría.

La aplicación de encuestas por paraje en visitas domiciliarias por parte de las trabajadoras sociales, se constituyó una base de información básica para precisar las características integrales de San Bernabé Ocoatepec y su grado de irregularidad con lo que se encausó el programa en su fase subsecuente.

- Diseño del Cuestionario.

Para el levantamiento de la encuesta se diseñó un cuestionario, basándose en los resultados del diagnóstico preliminar de San Bernabé Ocoatepec. En su construcción se requirió un procedimiento estricto que cumpliera con los requisitos del programa de regularización territorial.

Con la aclaración previa, de que el contenido de los cuestionarios fueron resultado de la evolución del conocimiento gradual, en corto plazo se tuvieron las características generales del área a regularizar:

- * Datos generales del poblado.
- * Datos demográficos.
- * Datos económicos.
- * Origen y situación actual del lote.
- * Servicios.
- * Organización vecinal y liderazgo.
- * Problemática social

Este primer planteamiento carecía de elementos por lo que hubo necesidad de reelaborarlo, en una segunda versión mas completa.

La nueva versión comprende los siguientes aspectos:

- Datos poblacionales.
- Estado civil del propietario del lote.
- Ocupación.
- Grado de escolaridad.
- Ingresos mensuales.

- Características del lote.
- Superficie del lote.
- Uso del suelo.
- Tipo de construcción.
- Como adquirió el lote.
- En que año se fundó la colonia.
- Datos globales del lote.
- Documentos que acreditan el lote.

- Servicios (infraestructura y equipamiento).
- Servicios públicos.

- Organización vecinal y liderazgo.
- Asociación de residente (junta de vecinos).
- Militancia política y social.

- Preguntas generales.
- Principales problemas de la colonia.
- Preguntas acerca del programa de escrituración.

- Zona de alto riesgo y de propiedad federal.
 - Lotes situados bajo cables de alta tensión.
 - Lotes ubicados a orillas de barrancas.
 - Lotes cercanos al río, o cauces naturales.
-
- Lotes que no tienen definido el tipo de propiedad y que tengan indicios de propiedad particular.
 - Propiedad ejidal.
 - Propiedad ejidal urbana.
 - Propiedad comunal.

Las técnicas utilizadas fueron las siguientes:

- Observación participante.
- Encuestas a poseedores.
- Entrevistas a líderes y personalidades de la comunidad.
- Consulta de fuentes de primera mano (archivos).
- Consulta a fuentes de segunda mano (hemerográficas y bibliográficas).
- Fichas de trabajo informativas.

La encuesta consistió en "recoger datos referentes a las condiciones de vida y de trabajo de la población de cierta zona a fin de contribuir a la adopción de medidas sociales prácticas, se reúnen los hechos y sobre su base se esboza un plan de acción".²⁰

²⁰ Gómez Jara Francisco. Técnicas de desarrollo comunitario. de Fontamará. S. A. 1986, México p.p. 52-53.

La entrevista se caracteriza por tener la ventaja de tener a la fuente viva, pero al igual que el cuestionario, padece con la aparición de espectros subjetivos tanto el entrevistador como el entrevistado.²⁷

Y la entrevista se dio también como la "habilidad más importante y la que se emplea con más frecuencia en el trabajo social, definiéndola como la conversación con un propósito deliberado, mutuamente aceptado por los participantes que comprende comunicación verbal y no verbal entre las personas, durante su transcurso se intercambian ideas, actitudes y sentimientos."²⁸

• Fijación de la muestra.

Para efectuar el estudio socioeconómico del área a regularizar fueron seleccionadas, al azar, muestras representativas en cada uno de los 21 parajes que conforman la colonia San Bernabé Ocoatepec.

El proceso se realizó en dos etapas:

- La primera consistió, en hacer una prueba piloto sobre los parajes Tecolocalco y Oyametla con el fin de precisar los indicadores básicos sobre el cual se harían los análisis correspondientes sobre el universo total.

Los resultados obtenidos en esta primera fase, permitieron instrumentar el cuestionario definitivo que se aplicaría a la segunda etapa, la que abarcó la totalidad de los parajes, en los

²⁷ Ibidem p. 68.

²⁸ Kadushin Alfred. La entrevista en el trabajo social. De. Extemporáneos. México. 1974. p 15.

que se practicó una encuesta sobre el 35% de los actuales poseedores de la colonia.

La técnica, de encuesta contempló su aplicación en puntos extremos cardinales y en la zona centro de cada paraje, con lo que se buscó la mayor representatividad posible que permitió conocer la situación socioeconómica y política en la propiedad particular de San Bernabé Ocoatepec, es decir, se seleccionó una muestra basados en el siguiente criterio:

La "muestra está constituida, por los elementos o unidades que comprenden el universo de trabajo. El proceso de selección de la muestra se obtiene a través de procedimiento de selección encaminados a conseguir representatividad de la población."²⁹

La selección del tamaño de la muestra es una plataforma básica de la cual se parte para establecer inferencias y estimaciones sobre resultados probables. La importancia de esta selección consiste en equilibrar el tamaño de la muestra con la precisión y longitud de intervalo de incidencia propuesto; de lo contrario el análisis estadístico carecerá de utilidad en su conjunto".³⁰

El muestreo fue tomado como "el procedimiento por medio del cual algunos miembros de la población - personas o cosas, se seleccionan como representativos de la población completa. La principal ventaja de muestreo es que nos capacita para conocer algo acerca de una gran población con un costo bajo, razonable

²⁹ D.G.R.T. *Manual geoinformática social: una metodología de regularización*. México, 1994, p19

³⁰ *Ibidem*

y con mayor rapidez comparada con una enumeración completa de la población (censo).³¹

• Estudio piloto de los parajes Oyametla y Tecolocalco.

Oyametla y Tecolocalco fueron los primeros parajes en incorporarse al programa de regularización de la Tenencia de la Tierra, siendo el primero uno de los de mayor superficie y de mayor densidad de población asentada en el Pueblo de San Bernabé Ocoatepec, mientras que el segundo, resulta ser uno de los parajes con menor superficie aunque, en proporción, está conformado por un asentamiento con alto índice de población.

Por tal motivo, estas zonas resultan ideales para realizar el estudio piloto de diagnóstico y así, con base en los datos que se obtuvieron, desarrollar al respectivo estudio socioeconómico en toda la colonia sujeta a regularización.

La aplicación de este instrumento llevó 3 días aproximadamente lo más laborioso fue el análisis de la información (la codificación) interpretación y la elaboración del informe final, que se cubrieron en un período de 15 días.

³¹ Gómez Jara Francisco. *Técnicas de desarrollo comunitario*. Op. Cit. p. 36

3. 2. 5. 2. Metodología de Trabajo del Área Jurídica.

Con el fin de definir la vía idónea para regularizar la Tenencia de la Tierra en el pueblo de San Bernabé Ocoatepec, delegación Magdalena Contreras, Distrito Federal, se realizaron los respectivos trabajos, bajo la siguiente metodología.

- Identificación física de la zona de trabajo.
- Identificación en cartografía de la zona de trabajo.
- Investigación registral en el registro público de la propiedad y del comercio.
- Acopio y análisis jurídico de documentos con que los colonos acreditan sus derechos sobre los lotes a regularizar.
- Determinación de la vía de regularización idónea para la zona a regularizar.

Para tal efecto, en conjunto con el área social y técnica, el área jurídica participó en la ubicación, de la zona a regularizar sobre cartografía, recorridos y precisión de la perimetría de la colonia con régimen de propiedad particular, así como los 21 parajes que la conforman, reuniones con representantes de manzanas y colonia además de sensibilización e información.

Desde un principio se realizaron las investigaciones registrales en los libros del registro público de la propiedad y del comercio (R.P.P. y del C.) donde se obtuvo que 29 grandes predios de San Bernabé Ocoatepec se encuentran registrados en las secciones 1ª, 2ª y 3ª y por delegación Magdalena Contreras, Tlalpan y Villa Alvaro Obregón con lo que se pudo conocer el nombre de las personas que realizaron las

correspondientes operaciones así como la fecha, superficie de las mismas, predio y ubicaciones respectivas.

Con esta información se diseñó la estrategia de acopio, clasificación y análisis de documentos.

El análisis jurídico de los expedientes se efectuó considerando fundamentalmente el año en que se realizaron las respectivas operaciones, por medio de las cuales se ha transmitido la tierra, tipo de operaciones (compra-venta, cesión de derechos, inmatriculaciones, escrituraciones etc.) así como quienes fueron principales fraccionadores y los antecedentes registrales existentes cotejando estos últimos con los localizados en el R.P.P. y C.

Fue así como se llegó a la definición de la vía de regularización idónea para el pueblo San Bernabé Ocotepéc.

ANÁLISIS JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CON QUE SE HA TRANSMITIDO LA PROPIEDAD EN EL PUEBLO SAN BERNABÉ OCOTEPEC.

El pueblo San Bernabé Ocotepéc, se compone por los siguientes parajes:

- Ahuatla.
- Atacaxco.
- Atlayco- Atlayco tierra colorada.
- Atzoyatla- Axoyatla.
- Coloxtitla.
- Miltipitongo.
- Huayatla.

- Manglantahuixco.
- Memetla.
- Micté.
- Nexinco o Mexinco.
- Oyametla.
- Palaxtla.
- Tecolocalco.
- Totolapan.
- Teopanixpa.
- Tlapalchitic. (Atacaxco 2).
- Tlatempa.
- Xasco.
- Zacapa.

Así como otros diferentes predios, detectados con la investigación realizada en el registro público de la propiedad, que se encuentran dentro de estos parajes.

El colonia está conformada aproximadamente por 2,000 lotes, distribuidos en 20 parajes, estos se encuentran envueltos por lo que fue el ejido de San Bernabé.

En 1978, la delegación política Magdalena Contreras, inicia un programa de inmatriculaciones administrativas y protocolizaciones de contratos privados. En San Bernabé Ocoatepec se aplicó este programa al igual que en las demás colonias que conforman perímetro delegacional, beneficiándose a algunos vecinos, la mayoría con grandes extensiones.

A pesar de que este programa duró cuatro años, aproximadamente el 80% del universo total no se incorporó por no contar con los medios económicos suficientes.

Actualmente en el pueblo San Bernabé Ocoatepec, sólo el 3.1% de los lotes tienen inmatriculaciones administrativas con titulares vigentes, debido a que en el 16.9% restante no existe ningún documento.

Esta es la causa por la que los vecinos han solicitado a diferentes autoridades (D.D.F., Delegación y D.G.R.T.) ; colectiva e individualmente la regularización de la Tenencia de la Tierra.

En virtud de que en San Bernabé Ocoatepec, es un asentamiento irregular, dentro de la jurisdicción de Magdalena Contreras, conformado por predios cuya lotificación o fraccionamiento se efectuó sin contar con las autorizaciones correspondientes; que han sido enajenados a terceros, careciendo los actuales poseedores de un título válido, impidiendo su enajenación con las formalidades legales, provocando inseguridad en la Tenencia de la Tierra, el Departamento del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Regularización Territorial, ha incorporado este pueblo a su universo de trabajo con la finalidad de regularizar jurídicamente aquellos predios que se encuentren al margen de la propia ley, otorgando a sus poseedores la seguridad jurídica y mediante la escritura pública correspondiente, en los términos del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra, siendo una garantía social en nuestra constitución, el que cada familia, debe disfrutar y gozar de vivienda digna y decorosa, (art 4o constitucional), disponer de ella como propietario, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. (art 830 código civil), pudiendo el

gobierno federal, expropiar las cosas que pertenecen a los particulares (art. 833 código civil) y siendo considerada como utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados (art. 832 código civil) y considerada por la ley de desarrollo urbano como causa de utilidad pública e interés social "La regularización de la Tenencia de la Tierra" (art. 2º) y tomando en cuenta la complejidad detectada, al haber realizado el análisis de los documentos, aportados por la comunidad, de donde se desprende que por generaciones la propiedad se ha transmitido verbalmente; entre parientes, se han simulado compra-ventas entre herederos, se ha transmitido a terceros la posesión mediante contratos privados, de compra-venta, cesiones de derechos y comodatos, todo esto sin formalidad alguna.

Se considera la expropiación con fines de regularización como la vía idónea para regularizar la superficie de propiedad particular del pueblo San Bernabé Ocotepéc que se encuentra en la poligonal marcada en el plano es necesario iniciar la regularización de la Tenencia de la Tierra de los actuales poseedores, que la mantengan a título de dueño, publica, pacífica y de buena fé, así como a los que demuestren tener derecho alguno sobre los bienes inmuebles que conforman la propiedad privada en el poblado de San Bernabé Ocotepéc, a través de la vía expropiatoria³².

3. 2. 6. 3. Metodología de Trabajo del Área Técnica.

Para llevar a cabo las acciones del área técnica, durante el proceso de regularización de San Bernabé Ocotepéc, fue necesario marcar como actividad preliminar la delimitación entre áreas con

³² Proyecto del Decreto Expropiatorio. Op Cit. pp. 173-180

régimen de propiedad particular y la propiedad social, para posteriormente definir los linderos de la perimetría que envuelve a la zona de trabajo.

Considerando que este pueblo está conformado y organizado por parajes también hubo necesidad de precisar los linderos correspondientes antes de iniciar el levantamiento topográfico.

Por lo antes señalado las actividades desde al inicio se desarrollaron en 3 etapas las cuales comprendieron trabajo tanto de gabinete como de campo.

- Trabajo de gabinete.

La primera etapa consistió en el acopio de documentos, análisis, y delimitación, sobre cartografía, de la propiedad particular con respecto a la propiedad social.

Los documentos referidos se obtuvieron de diversas fuentes, entre otras, Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) Secretaría de la Reforma Agraria, Tesorería del D.D.F., Comisión Coordinadora de Desarrollo Rural, delegación política del D.D.F. en Magdalena Contreras, Subdirección de Topografía de la D.G.R.T., H. junta de vecinos y colonos.

Los cuales sirvieron de base para que en la segunda etapa se configurará de manera preliminar, sobre cartografía, la poligonal de la zona a regularizar, así como las poligonales por paraje dentro de esa área.

La tercera etapa consistió en la demarcación definitiva de la poligonal envolvente de la colonia, una vez que fueron realizados diversos recorridos conjuntamente con las empresas que hicieron el respectivo levantamiento Topográfico con apego a la guía de especificaciones técnicas, expedidas por la Subdirección de Topografía de la Dirección General de Regularización Territorial.

• Trabajo de Campo.

En la primera fase, se efectuaron recorridos conjuntos con los representantes de colonos y delegaciones con el fin de ubicar la zona de trabajo en lo que respecta tanto a los linderos como a su topografía, tomando como base la información documental con anterioridad recabada.

En la segunda etapa, se reconoció y entregó físicamente la poligonal a las empresas que efectuaron levantamiento topográfico. Estas acciones se realizaron conforme a la normatividad de la Dirección General.

La tercera etapa del trabajo técnico, consistió en la percepción y verificación de los plenos que las empresas entregaron como producto de las actividades que le fueron asignadas.

Es oportuno mencionar que en todo momento, las acciones de coordinación, verificación y observaciones llevadas a cabo con las empresas que hicieron levantamiento topográfico, se asentaron en

bitécora en corresponsabilidad con el área de supervisión de la subdirección topográfica.³³

3.2.6. RESULTADOS OBTENIDOS DEL ESTUDIO SOCIOECONÓMICO DE SAN BERNABÉ OCOTEPEC

• Ubicación Geográfica.

El pueblo San Bernabé Ocotepc colinda al norte con las colonias, El Tanque, Las Cruces y El Judío (ex-ejido de San Bernabé Ocotepc); al sur con las colonias de Lomas de San Bernabé, Huaylla y Ampliación Potrerillo (ex-ejido de Magdalena Contreras); Al poniente con la colonia La Era (Ex-ejido de San Bernabé Ocotepc) Delegación Alvaro Obregón, al oriente con las colonias El Rosal Alto (Ex-ejido de la Magdalena Contreras).

La traza antigua del Pueblo de San Bernabé Ocotepc, estaba constituida por parajes de origen prehispánicos cuyos nombre y linderos aún se conservan, sobre todo, en predios que tienen escrituras o contratos de compra-venta del siglo pasado o principios de este.

El régimen de propiedad privada de San Bernabé Ocotepc se ubica en los parajes: Ahuatla, Atacaxco o Tiapatlachitic, Atlaco (tierra colorada) Axoyatla, Coloxtilla, Cholapa, Huayalla, Ixtotilla, Memetla, Micté, México, Oyametla, Palaxtla, Tecolocalco, Totolspan, Teopanixpa, Miltipitongo, Tlatenapan, Xoxco, Zacapa y Temazcal.

La traza urbana de San Bernabé Ocotepc esta conformada por los parajes: Oyametla, Tlatempan, Zacapa, Atlaco (tierra colorada), Teopanixpa,

³³ Proyecto del Decreto. Op. Cit. pp. 210-211

Cholalpa, Coloxtitla, Palaxtitla, Nexinco, Tiapatlachitic, Ahuatla, Tlanapane, Toloapan, Axoyatla, Memetla, Mitipitongo, Tecocalco, Xoxco, Manglantahuixco y Micté, en ellos se encuentran distribuidos 1587 lotes.²⁴

• El centro del Pueblo San Bernabé Ocotepéc.

El paraje principal es Teopanixpa, en él se encuentra el centro del pueblo San Bernabé Ocotepéc, donde residen las principales actividades económicas, políticas, sociales y religiosas.

El paraje Teopanixpa es el asentamiento humano más antiguo de la región, habitado desde épocas prehispánicas, en la actualidad se conservan vestigios arqueológicos en la iglesia de San Bernabé Ocotepéc. El pueblo fue construido en el siglo XVI, es uno de los pocos momentos coloniales que tiene la delegación; en una pared de la sacristía se cuelga el lienzo de San Bernabé Ocotepéc, documento de gran valor histórico que vendría siendo el título primordial del pueblo de San Bernabé Ocotepéc, el paraje Teopanixpa se encuentra representado en uno de los cuadrantes del código.

En el pueblo de San Bernabé Ocotepéc, se aplicó una encuesta al 44.29% del total de lotes que la conforman, lo que corresponde a 703 entrevistas a los poseedores que viven en los parajes, mediante un cuestionario dirigido de 33 preguntas cerradas relacionadas a la Tenencia de la Tierra, el régimen de propiedad, el estado jurídico que guarda, el aspecto físico del terreno y su usos; teniendo como finalidad obtener datos para elaborar un diagnóstico y conocer la situación actual socio-económica de los colonos; las condiciones que guardan los bienes inmuebles que van a regularizarse tanto físicas (ubicación, conformación de terreno, etc.), así

²⁴ Proyecto del Decreto Op. Cit. pp. 98

como la organización social que guardan los vecinos, su perfil político y los servicios con que cuentan, en cuanto a infraestructura y equipamiento.³⁵

Los resultados del estudio fueron los siguientes:

- **Uso de Suelo.**

El pueblo de San Bernabé Ocotepéc tiene una superficie de 1,094,387.88 m² fraccionada en 2,000 lotes aproximadamente, del total de lotes, el 65% son de uso habitacional, el 15% son baldíos, el 14% tiene uso habitacional-comercial (se incluyen pequeños talleres), el 4% son comerciales, el 3% de equipamiento. (Ver anexo 1)

- **Baldíos.**

La superficie de terrenos baldíos se calcula en 17.50 hectáreas con las siguiente proporción; en tierra colorada 6 hectáreas, Teopanixpa (incluye Tlapatlachitic) 3 hectáreas, Ahuatla 2 hectáreas, Oyametla 2 hectáreas nexinco 1.5 hectáreas, Axoyatla 1 hectárea, Xoxco 1 hectárea, Miltipitongo 0.5 hectáreas y Manglantlanhuixco 0.5 hectáreas.

- **Zonas de riesgo.**

La zona de riesgo en el pueblo de San Bernabé Ocotepéc, se ha calculado en un promedio de 60,000 m² comprendidos en 300 lotes con superficies aproximadas de 200 m² ubicados en pendientes mayores de 54° o en colindancias con barrancas.

³⁵ Proyecto del Decreto Op. Cit. pp. 98-99

Los lotes situados en barrancas propensos a desastres se ubican en los parajes de Atexaco, Tecocolcalco, Oyametla, Tlatempan, Manglantehuixco, Memetla y Atlaco (tierra colorada); Atexaco Tecocolcalco, Oyametla, Manglantehuixco y Memetla. Los parajes que colindan con fuertes pendientes son: Oyametla, Atlaco.

- Lote tipo.

La superficie por lote que predomina en el pueblo de San Bernabé Ocotepéc fluctúan entre 50 y 50 m² el 47.7% de los encuestados posee este rango de superficie. El lote promedio es de 150 m². El 16.8% viven en lotes de entre 201 y 300 m²; en cambio el 12.6% tiene lotes que no alcanzan los 100m², en relación a la superficie que rebasa los 300 a 400 m² representa el 6.2%, el 6.4% de 400 a 500 m² y al 3.8% son predios mayores de 400 a 500 m². (Ver anexo 2)

- Tipo de construcción.

En cuanto al tipo de construcción de los lotes del pueblo presenta un fenómeno urbano, los parajes céntricos y mejores comunicados se encuentran bien consolidados, los inmuebles son definitivos lo que representa un 72.7%; en cambio los parajes que se alejan del centro presentan construcciones provisionales y predominan grandes baldíos, en tanto que el 4.8% está en proceso de construcción. (Ver anexo 3)

Estos indicadores nos determinan que la antigüedad del poblado varía en cuanto los parajes; en el centro los asentamientos humanos rebasan los 450 años, esta fecha la señala la fundación del templo de San Bernabé y en su contorno predominan construcciones de principio de siglo.

En cambio en los parajes que limitan el pueblo, están los asentamientos más recientes, con un tiempo comprendido de 1 a 30 años; esto se apreció en las respuestas del tiempo que llevan de habitar en el lote. De una antigüedad mayor de los 20 a 40 años.

- Formas de adquisición de los predios.

La mayoría de los adquirientes de los lotes de San Bernabé, lo obtuvieron por contrato de compra-venta; esto representa un 78.6%; por herencia el 16% y por cesión de derechos el 5.4%. (Ver Anexo 4). Estas cifras reflejan el grado de irregularidad en la transmisión de la tierra, predominando la posesión de los predios con un 81.8% y los que aseguran ser propietarios con los documentos protocolizados del 17.3%. (Ver anexo 5)

Cabe resaltar que a pesar de que la mayor parte de los poseedores celebraron contratos privados de compra-venta al adquirir sus lotes, la realidad física señala que dichos lotes han sido fraccionados para viviendas de sus parientes.

- Aspectos generales de la población.

El estudio realizado a una muestra de 44.29% de los poseedores de los lotes arrojó los siguientes resultados:

- En cuanto al origen de los vecinos de la colonia de San Bernabé, el 8.4% es nativo del lugar y el 81.6% proviene de otros lugares. (Ver anexo 6)

Este poblado es una muestra del proceso de conurbanización que ha desarrollado esta ciudad en su constante crecimiento anárquico, recibiendo población de distintos lugares, siendo estos migrantes del campo o de otra

ciudad, que llegan para asentarse en lugares alejados del centro poblacional.

- La ocupación de la población la determinan tres aspectos principales: los empleados privados con un 19.7%, los empleados públicos con el 18.3% y los que se dedican al hogar 18.1%; aunque al lugar se le reconozca como zona rural, en el pueblo la actividad agrícola es muy baja, sólo un 2.2% son campesinos. Los que trabajan por su cuenta son un 16% y los obreros un 10.5%. (Ver anexo 7)
- Con respecto al grado de escolaridad la mayoría de la población informó tener hasta primaria con un 25% y un 24.7% dijo no haberla terminado, sumando ambos un 49.7%, casi la mitad de los encuestados, después en menor porcentaje está la secundaria con un 15.2% y los que no la terminaron el 8.5% sumando, éstos representan la cuarta parte con un 23.7%; los que llegaron al nivel licenciatura son solamente de 2 a 3 por ciento y el 10.3% dice no haber estudiado. (Ver anexo 8)

Los ingresos mensuales de los poseedores se manifiestan de la siguientes manera, la mayoría de la población dijo ganar hasta 400.00 pesos (43.5%) es decir la mitad de la población obtiene ingresos equivalentes a un salario mínimo mensual; casi la cuarta parte de los encuestados gana 2 veces el salario mínimo (VSM). Y los que no perciben ingresos representan un 18.7%; éstos son su mayoría amas de casa. (Ver anexo 9)

El ingreso familiar es aportado por 1 a 2 personas en una proporción de 47% a 30% respectivamente sumando estos un 77% total. En el 13% son 3 las personas que aportan al ingreso familiar y de 4 a 9 personas son el 10%. (Ver anexo 10)

El ingreso mensual familiar es el 20.3% hasta 1 SM, 1 a 2 (VSM) el 36.2% de la población mayor y de 2 a 3 (VSM) 20.8%. (Ver anexo 11)

- En cuanto al número de familias por lote es el siguientes: el mayor porcentaje, lo tiene el de una familia con 68.5% con dos familias son 18.5%, de tres familias son el 8.4%. El número de integrantes por familia destaca de 4 a 5 personas con 43.4%, de 1 a 3 con 29.1% y de 6 a 10 con un 26.6%. El total de personas por lote es de 1 a 5 miembros con 45.3% de 8 a 10 personas con un 42.9% y el 11.8% más de 11 miembros. (Ver anexo 12)
- La diferenciación de los encuestados con respecto al sexo, predominó más el masculino con un 63.5%, y el femenino con un 36.5%; si notamos que este último, cada vez va teniendo mayor participación en el manejo y control de documentos posesorios. (Ver anexo 13)
- La edad de los encuestados se refleja en su mayoría dentro de un rango que va de 31 a 40 años con un porcentaje del 35.3%, siguiéndole el rango de 41 a 50 años con 29%; si sumamos estos dos rangos da un 64.9%, esto nos demuestra que se trata de una población relativamente joven; la población adulta con un menor porcentaje la población de 51 a 60 años con 14.5%, a continuación la de 26 a 30 años con un 10.7% después la de la tercera edad, de 60 años en adelante con un 5.9% de 19 a 25 años con un porcentaje de 3.6 y por último la población más joven que es hasta 18 años con 0.4%. (Ver anexo 14)
- Haciendo mención a su estado civil, el 78% de la población informó estar casada, en unión libre el 9.5% y soltero el 7.3%, los divorciados representan el menor porcentaje con 1.3%. (Ver anexo 15)

- **Infraestructura de San Bernabé Ocoatepec.**

Vías de acceso. El colonia de San Bernabé Ocoatepec, tiene dos vías de acceso: la primera corre de norte a sur por avenida Guerrero - Avenida San Bernabé - Es doble vialidad hasta Luis Cabrera, la segunda corre de sur a norte por avenida Porterillo y continúa hasta el puente del Rosal, para seguir por San Jerónimo hasta el periférico.

Existe una tercera vía de acceso poco transitable, de San Bernabé Ocoatepec a la colonia la Era, delegación Alvaro Obregón; este camino es poco usado, aparte de ser muy estrecha, presenta grandes pendientes y curvas altamente peligrosas y en tiempos lluviosos es intransitable, no se puede utilizar, debido a los escurrimientos pluviales que corren en la barranca Oxaitla e impiden el paso vehicular.

El estado de conservación de estas avenidas presenta diversos problemas por el trazo que es irregular sin ningún sentido urbano; la topografía del terreno no ayuda a su mantenimiento, las vialidades son demasiado estrechas en algunos lugares sin guarniciones ni banquetas; los baches son frecuentes, la fluidez vehicular es lenta a consecuencia del incremento de rutas de peseros que suplen la carencia de camiones de la ruta 100; además la situación se ha agravado en los últimos años debido al movimiento vehicular de la delegación política que se ha incrementado mucho.

- **Vialidad en los parajes.**

La vialidad en el colonia de San Bernabé Ocoatepec, esta compuesta por una red interna que se concreta en el centro de los parajes, Teopanixpa, Micté, Coloxtitla, Toloapan, Colaipan y Ahuatla, de norte a sur; corre la calle

de Guerrero, atraviesa los parajes Ahuatla, Palaxtla, Tololoapan, Coloxtilla, Zacapa, Nexinco, Axoyotla, Xoxco, Micté, de oriente a poniente; el pueblo está cortada por las calles del Ayuntamiento y Emiliano Zapata.

El acceso vehicular en el pueblo de San Bernabé es limitado por su conformación cerril con pendientes pronunciadas y grandes barrancas, el problema se agrava en los que están enclavados sin ninguna vía de acceso vehicular en Palaxtla, Tlaneoame, Xoxco, Memetla, Tlapatlachitic, Miltipitongo y Tacolocalco.

- Equipamiento.

El equipamiento del pueblo de San Bernabé Ocotepéc, no es suficiente en relación a las demandas de los vecinos en materia de educación, salud, recreación, cultura, deporte y abasto.

- Educación.

El pueblo de San Bernabé cuenta con tres escuelas pre-primarias, un jardín de niños "Neyeli-Nenetli" localizado en el paraje Micté, un Cendi en Teopanixpa y un Kinder en Ahatla; estos planteles no cubren las necesidades de la población.

Al igual, son insuficientes las escuelas primarias (3) con que cuenta la colonia de los parajes Huayatlé, Teopanixpa y Allaco.

En relación a los planteles de educación media, sólo existe un inmueble que alberga a dos planteles: la Escuela Secundaria para Trabajadores nº 57 "Vito Alessio Robles" y la Escuela Secundaria Diurna No. 166.

Respecto a las alternativas de estudio en el colonia, son pocas, sólo existe un plantel de educación técnica - media superior, CONALEP.

- **Salud.**

En materia de recursos médicos y asistencia, la colonia no cubre sus necesidades primarias.

En el paraje Teopanixpe se encuentra ubicada la única clínica que atiende a la población; el Centro de Salud "Las Cruces" de la Secretaría de Salubridad y asistencia pública, que funciona de 8 A.M. a 14 P.M.; la mayor parte de la población acude a otros lugares externos a la colonia y en ocasiones de la delegación para recibir sus servicios médicos y de emergencia.

Además, existe la proliferación de fauna nociva y animales callejeros, representando un riesgo latente para la población.

- **Recreación y cultura.**

El desarrollo social de los colonos está limitado por las carencias de infraestructura, sólo existe un centro de asistencia social (CENDI) y sus aulas son de uso múltiple y la biblioteca "Solidaridad" que está ubicada en las afueras de San Bernabé.

- **Deporte.**

El desarrollo físico de la población es casi nulo, el deporte no se fomenta, salvo en los planteles educativos, la única alternativa que existe se

reduce a una cancha deportiva ubicada en tierra colorada perteneciente a una sociedad civil.

- **Abasto.**

La población satisface sus necesidades de abasto en mercados sobre ruedas, que periódicamente se instalan en Teopanixpa, los días Lunes y Jueves y en Huayatia el día Miércoles.

El pueblo San Bernabé carece de mercados públicos, la población sólo se beneficia con las instalaciones de Liconsa en Vista hermosa y Axoyatia, en relación al comercio es bueno, existen diversas tiendas de abarrotes, carnes frías, recauderías, carnicerías, loncherías, etc. El paraje Teopanixpa es el principal centro de abasto de la población. El día Lunes se realiza un tianguis y el domingo se concentran un gran número de comerciantes que venden todo tipo de mercancía y antojitos, además de los comercios de comestibles, existen tlapalerías, zapaterías, tiendas de ropa, papelerías, y diversos talleres, de herrería, carpinterías, servicios domésticos y automotrices.

- **El panteón.**

Originalmente el panteón se encontraba en el atrio de la iglesia de San Bernabé, pero fue trasladado al paraje Atlaco (tierra colorada) donde ha crecido aceleradamente, agotando su capacidad, a causa del incremento de la población en la región y el aumento del número de defunciones.

En cuanto a los servicios religiosos en San Bernabé predomina la religión católica, en el centro del colonia se ubica el templo de San Bernabé.

En tanto que la población católica de Atacaxco y Vista Hermosa ha construido una pequeña capilla.

- Servicios con que cuentan los lotes.

En relación al abastecimiento de agua potable, existen dos tanques de almacenamiento de los parajes Nexinco y Tlapatlachitic, que se conectan a las redes primarias, por las cifras que arrojó la encuesta se detectó que el 91.6% tienen tomas domiciliarias, el 81.5% con drenaje y el 82.6% gozan de suministro de energía eléctrica; esto no quiere decir que los servicios se encuentren regularizados. (Ver anexo 16)

- Urbanización de la colonia.

En cuanto a la urbanización de los parajes existe un déficit bastante marcado. Tan solo se favorece el 29.6% de la población de guarniciones y banquetas y con pavimento el 53.9% de los encuestados. Además, la colonia cuenta con unos lavaderos públicos en el paraje Teopanixpa en donde acuden señoras de escasos recursos, que carecen de este servicio, ya que viven en vecindades pequeñas habitaciones. en ocasiones sin agua ni drenaje. (Ver anexo 17)

- Alternativas de empleo.

Las alternativas de empleo en el pueblo San Bernabé son pocas, no existen medianas o grandes industrias, solamente pequeños comercios.

- El ambulante y el subempleo prolifera en las principales calles de la colonia.

La población económicamente activa utiliza como dormitorio el pueblo San Bernabé Ocoatepec; la mayor parte de ella trabaja fuera de la jurisdicción delegacional; este fenómeno se observa en la demanda de transporte, en el paradero de la ruta 100 y en las bases de colectivos en donde a determinadas horas aparecen grandes filas de usuarios agotando la capacidad del transporte.

- Organización vecinal y actitud de los colonos ante la propuesta de expropiación.

La estructura organizativa del pueblo reside en la Asociación de Residentes del pueblo de San Bernabé Ocoatepec.

El pueblo está conformado por 21 manzanas, en ellas se eligieron 1005 comités, las elecciones se hicieron con el consenso y participación de la población; los comités vecinales están compuestos con su respectivo presidente, un secretario y 3 vocales sumando un total de 105 ciudadanos que participan en las mejoras de la colonia.

Entre los 21 presidentes de manzana se eligió al representante de la colonia, la señora Elba Hernández Hernández, quien los representa en la junta de vecinos de la delegación Magdalena Contreras.

En relación al programa de regularización territorial la presidenta Elba Hernández, fue el enlace con sus 20 presidentes de manzana en reuniones informativas, manzaneras y generales, en campañas de sensibilización entre

los vecinos, acopio de documentos, levantamiento de cédulas censales y de encuestas.

Además, apoyaron con simpatía la vía de expropiación con fines de regularización que determinó la D.G.R.T., mediante diversos oficios que enviaron al módulo de regularización territorial de la Magdalena Contreras.

- El centro de San Bernabé y su participación.

El grado de politización de la población del centro de San Bernabé Ocotepéc, es elevado; en el pasado existió una subdelegación de la delegación política, la Magdalena Contreras y las autoridades que se nombraban eran nativas de San Bernabé. La última subdelegada fue la Sra. Pilar Villaverde G. originaria de Teopanixpa.

En cuanto a las autoridades agrarias, el Comisariado ejidal estaba a un costado de la iglesia ya mencionada y sus asuntos se discutían en el atrio del templo.

Respecto a la participación de la población civil, ésta goza de prestigio y su influencia repercute en toda la delegación política, basta con señalar, que el último presidente de la H. junta de vecinos fue nativo de Teopanixpa.

En cuanto a asociaciones civiles, existe "La asociación de colonias Unidas de San Bernabé Ocotepéc, A. C.". Algunos de sus miembros viven en el paraje.

Los asuntos religiosos juegan un papel importante en el status social de los habitantes de San Bernabé Ocotepéc. durante las fiestas participan grupos de danzas de concheros de la localidad. El fervor religioso rebasa el

ámbito local y goza de prestigio ante las autoridades eclesiásticas; la Iglesia y el pueblo llegan a ser visitados por el Cardenal Ernesto Corripio Ahumada, Arzobispo primado de México.

- Los partidos políticos y la población.

En lo referente a la participación política de San Bernabé Ocoatepec, el 30% de los entrevistados ven con agrado a los partidos políticos y algunos de ellos militan en las organizaciones políticas.

- Problemas sociales.

El núcleo poblacional de San Bernabé Ocoatepec no escapa a los problemas sociales, entre sus principales calles abundan indigentes, alcohólicos, gente sin empleo, vendedores ambulantes y ancianos desahuciados.

En los parajes abundan clandestinamente la venta de pulque y bebidas embriagantes, bandas juveniles y drogadictos, propensos al pandillerismo; la juventud del pueblo San Bernabé Ocoatepec tiene pocas alternativas de desarrollo social, las adolescentes tienden a ser madres solteras o a juntarse en vida marital, ejemplo de ello: en la escuela secundaria ha habido abortos en su interior, de acuerdo con la información obtenida, estos problemas, reflejan los efectos de la sobrepoblación, la desintegración familiar, la falta de alicientes de estudio y sobre todo, fuentes de empleo.³⁶

³⁶ Proyecto del Decreto Op. Cit. pp. 99-101

3.3. FASE DE PROMOCIÓN E INCORPORACIÓN

La fase de incorporación y promoción propiamente dicha, se caracteriza por un trato cotidiano con la población, durante la cual se convocan asambleas de orientación general, con el objetivo de favorecer la participación activa y propositiva de la comunidad. Para ello, se utilizan medios de difusión como la notificación al domicilio mismo de los colonos y nuevamente asambleas por manzana; también el área técnica precisó los planos correspondientes de la zona a regularizar.

Cubiertas estas actividades se procede a realizar (por parte del área social) el levantamiento censal a nivel lote, ante el poseedor, verificando tanto los documentos que se entregan como las medidas del lote, con el fin de incorporar de modo formal al colono al proceso de regularización. En esta fase se aplican las técnicas de sensibilización a la población de tal forma que se establezcan canales fluidos de información.

En este momento la participación del área de archivo, es decisiva para la continuidad de la recepción de documentos ofreciendo una atención adecuada a los colonos. También es muy importante la acción conjunta con áreas como la jurídica y técnica, para que, mediante el asesoramiento necesario, se den fusiones o subdivisiones de los lotes, ya incorporados al programa.

Teniendo definidos los planos manzaneros, a partir de la acción conjunta de las áreas técnica, jurídica y social fundamentalmente, se convoca a los colonos para que corroboren la información contenida en ellos referente a medidas, colindancias, y titularidad mediante su propia firma. Finalmente, se realiza la revisión respectiva de las cédulas de identidad que se proporcionan a los colonos y las cartas de aceptación que ellos firman.

3.3.1. EL LEVANTAMIENTO CENSAL.

Después de lo realizado en la fase anterior, se entrará a la fase del levantamiento censal que es sin duda un punto medular y trascendente del trabajo, en efecto el censo es el mecanismo por medio del cual se incorpora al colono en el programa, de ahí la necesidad de dotarlo con los elementos necesarios que le permitan abrir un espacio donde se asiente el punto de vista social en forma de dictamen.

El procedimiento del levantamiento censal, se considera de vital importancia porque en un documento se plasma la forma de organizar el trabajo del área social, esta fase suele organizarse de diferente manera en dos distintos módulos.

Es vista como la fase formal de inclusión del colono al programa masivo de regularización territorial, por lo que representa una fuerte responsabilidad para el Trabajador Social, que debe de realizar el levantamiento censal en forma global y óptima obteniendo así una mayor cobertura de la información en esta etapa.

3.3.2. LA CÉDULA CENSAL.

Uno de los objetivos bajo los que fue formulado el programa masivo de regularización territorial. Comprende el otorgamiento de seguridad pública en la tenencia de la tierra, mediante la expedición de títulos legales que cumplan con las formalidades que la ley establece, conforme a ello, la Ley General de Asentamientos Humanos dispone, que la regularización territorial se vincula directamente a los programas y planes de reordenación urbana.

Para este fin, el instrumento que permite sintetizar los esfuerzos institucionales que conlleva el proceso de regularización territorial, en sus aspectos técnicos y administrativos es el denominado plano manzanero, que constituye el inicio de las actividades operativas que se desarrollan en el proceso.

El plano manzanero viene a significar la zonificación, con nombre y apellido, de quienes se sustentan jurídicamente como propietarios de los lotes de las zonas susceptibles de regularizar, así mismo, es la unidad de trabajo sobre lo que logísticamente se despliegan los operativos de promoción social, que permiten hacer funcionar al programa desde sus unidades centrales o modulares.

La regularización, forma parte de los mecanismos de reordenamiento urbano, la elaboración de planos autorizados en los que se integra la nomenclatura por lote, manzanas y calles, define los usos y destinos del suelo y asigna las claves catastrales de las zonas que se regularizan; ésto forma parte de las atribuciones Institucionales que cumple la DGRT, conjuntamente con otras instancias, siendo ejecutadas sobre la base de mecanismos que garantizan la veracidad de la información social, técnica y jurídica, generada durante el proceso de regularización.

Es de gran importancia dar cumplimiento cabal a estas disposiciones técnicas, que son la columna vertebral del proceso; la captación de información general que da cuenta del tipo de posesión, antigüedad de la misma y servicios de que dispone la comunidad, además de los documentos probatorios que avalen dicha información, permite aportar mayores elementos informativos que agilicen las etapas de dictaminación jurídica, técnica y social. La cédula censal es el documento que cumple con esa función y objetivos.

El diseño de la cédula censal, está conformado por siete rubros en función de los aspectos que requiere conocer acerca de los poseedores de los lotes irregulares incorporados al programa; fue diseñada por las oficinas centrales y se toma la opinión de los módulos que son quienes la aplican, los temas incluidos en la cédula son:

- **Datos generales.**

En este rubro se determinan los datos de identificación tanto del lote como del beneficiario. A través de este se registra el nombre del poseedor del predio a regularizar y su domicilio así como la asignación de la nomenclatura que para efectos de regularización que asignará el módulo a todos y cada uno; este constituye el mecanismo ordenador en el proceso de regularización territorial, tanto para su control administrativo interno como externo.

- **Datos personales.**

El objetivo principal es concentrar los datos generales del poseedor, ya que resulta imprescindible contar con la descripción de la personalidad civil del beneficiario, desde el momento en que el programa masivo de regularización territorial se aplica sobre la base de normas jurídicas. Para ello el diseño del presente rubro, permite recoger los datos y constatar su fidelidad a través de la documentación correspondiente. De forma complementaria, se integra la variable de ingresos del poseedor, con el fin de obtener información precisa sobre las capacidades de pago de los beneficiarios.

- **Documentos que entrega en la visita**

En este apartado, se efectúa el registro de la documentación recibida al momento del censo, que integra el expediente individual del poseedor, aclarando que sólo se reciben copias de los originales; es importante verificar el contenido, cotejando con los originales a la vista, con el fin de evitar distorsiones en la información que se recoge.

- **Superficie por lote.**

Este rubro permite identificar y clasificar las características generales del lote, en relación a la superficie acreditada sobre documentos probatorios y planos existentes, origen y tiempo de la posesión, según el documento que se presente o según el plano.

- **Datos de posesión.**

El rubro se subdivide en el tipo de posesión, el cual delimita el status del lote con respecto al colono que se beneficiará con el proceso de regularización, para el uso del suelo (es muy importante referirse a las descripciones que se hacen en los conceptos sobre el uso del suelo, del presente capítulo); además de destacar los tiempos de posesión expresa la temporalidad del poseedor a partir del día en que pasó a ser titular, para quienes viven desde su infancia, o desde que empezaron a vivir de modo continuo hasta la actualidad y, quienes obtuvieron el inmueble por otros medios.

Hay varios tipos de lotes:

- **Lote habitacional.** Es aquel que cuenta con una vivienda o espacio en el cual se tienen las condiciones mínimas para la convivencia y reproducción de la familia.
- **Lote con uso comercial o de servicio.** Se considerará que en un lote se presenta uso de servicios, cuando se realice la compra venta de bienes o la prestación de servicios.
- **Lote de uso industrial.** Se considerará que en un lote se presenta uso industrial, si en él se realizan actividades de producción de bienes intermedios y terminados o transformación de la materia prima.
- **Lote en construcción.** Es aquel que se encuentre en obra, sea en la etapa de cimentación, levantamiento de muros y colado de lozas; como aspecto adicional, pueden existir materiales de construcción en el área del inmueble o alrededores al mismo. Puede o no ofrecer condiciones de habitabilidad.
- **Lotes baldíos.** Se considera que es un lote baldío cuando se trata de un terreno en bruto, el cual no haya sufrido modificaciones para definir un uso específico.
- **Lotes de arrendamiento.** Se considera lote en arrendamiento cuando el inmueble o parte de él, se arrienda a terceras personas.

- **Problemas sobre la posesión.**

Se dividen en técnicos y jurídicos. En el primer caso se clasifican en colindancias, derechos, fusiones, subdivisiones y en el caso de encontrar "otro", se especificará, del mismo modo que si no hay conflicto alguno.

- **Observaciones.**

En el último apartado se utiliza el espacio para las anotaciones complementarias, pero indispensables que se tengan según lo requiera el rubro. Es importante el uso del mismo ya que en algunos casos la forma de solicitar un dato, a través de las variables establecidas y estructuradas por medio de preguntas cerradas, no alcanzan a cubrir toda la gama de respuestas requeridas.

- **Dictaminación social.**

El levantamiento censal implica básicamente el llenado del formato respectivo, siguiendo criterios específicos determinados a partir de una metodología establecida para este efecto.

La importancia de la cédula como instrumento del levantamiento censal, radica en que la información obtenida en campo es de tal magnitud que debe ser tratada como un cúmulo de datos que trasciendan esta fase.

Esta acumulación de información confiable, fidedigna y completa sobre el lote y el colono, observada físicamente en campo, es de vital importancia para enriquecer el proceso de regularización y complementar el de las demás áreas.

- Para sugerencias.

Este apartado es utilizado para sugerir o comentar alguna cuestión encontrada en campo que no se haya mencionado en alguna otra parte del formato.

3.4. FASE DE EMISIÓN DE ESCRITURAS.

En esta fase se vierten y concentran todos los esfuerzos organizativos, de investigación, análisis y coordinación de las diferentes áreas del módulo, la concentración y promoción de éste con el pueblo. Como los trabajos más difíciles y susceptibles de generar conflicto han sido sorteados en las fases anteriores aquí el carácter es administrativo, más de ventanilla y organización del trabajo de escritorio. El cuidado y la atención, debe ponerse en la conducción y orientación adecuada de los poseedores para la realización de los últimos trámites que deberán cumplir.

La entrega de las escrituras en un acto público, es una forma de expresar institucionalmente la decisión política adoptada al inicio del proceso. Por ello es necesario, poner especial cuidado en el hecho de su posible capitalización por grupos organizados de la zona regularizada, para evitar confrontaciones internas, reconociendo con objetividad la ayuda y colaboración de los líderes locales. Debe hacerse lo posible para dejar claro que la obtención de escrituras es, efectivamente, el triunfo de una gestión ciudadana. La acción institucional, conjuntamente con la participación de los colonos, ha logrado concretar en escrituras los principios de concertación, simplificación, descentralización y recuperación financiera.

- Actividades complementarias.

Durante esta fase, se elaboran los recibos de pago por parte de la Dirección de Control y Ejecución del Programa, mediante los cuales se da un paso definitivo al proceso; cuando no se puede concretar se procede a la intervención conjunta de las áreas del módulo o en su caso del Comité interno de regularización para su resolución. En este momento se orienta a los beneficiarios sobre la forma de efectuar pagos, directamente en una sucursal bancaria imprimiendo transparencia al programa; al tiempo que se les entrega su correspondiente cédula de identidad.

Finalmente, se lleva a cabo la firma de protocolos, para la cual se elabora el listado correspondiente y se realiza una revisión definitiva de los documentos para el trámite respectivo antes de proceder a la inscripción de los documentos firmados en el Registro Público de la Propiedad (R.P.P), concretando el acto regulatorio, y así organizar con la instancia respectiva en cuestión de logística y procedimiento, la entrega de los mismos. Es fundamental la orientación que se da a la población para la recepción del documento, sea cancelación de reserva de dominio, sentencia jurídica, escritura, finiquito u otro similar que asegure su patrimonio al estar inscrito en el R.P.P.

3.6. FASE DE EVALUACIÓN E IMPACTO SOCIAL.

En esta fase posterior a la entrega de escrituras, el objetivo es evaluar los resultados obtenidos y el impacto social del programa ejecutado, así como la posibilidad de recuperar la experiencia del programa. Lo que implica un seguimiento y orientación a la población, sobre la transmisión de su propiedad y la revisión en el caso de que existiera un remanente.

Para evitar que a futuro se repita la irregularidad de forma masiva, se sugiere orientar a la población sobre la transmisión de su propiedad, sobre la función de los notarios públicos y los testamentos, así mismo, es importante dar seguimiento a los convenios vecinales delegacionales para uso de áreas comunes.

La evaluación debe realizarse hacia el interior y exterior del módulo, confrontando el diagnóstico y las observaciones del área de campo con los resultados obtenidos, así como las dificultades, los aciertos y los errores, evaluando, las acciones programadas al inicio con las metas alcanzadas al finalizar el proceso para comparar lo obtenido. En lo externo evaluar comportamiento del mercado del suelo, los conflictos de posesión o consolidación del patrimonio familiar y el paulatino mejoramiento de las condiciones de vida.

Cabe mencionar que en este momento el módulo brinda cobertura a otras colonias o pueblos pendientes por escriturar, que se ubican en los perímetros de la Delegación Política Magdalena Contreras, empezando nuevamente el proceso de escrituración.

Actualmente se está dando inicio a trabajar las colonias: Plazuela del Pedregal, Puente Sierra, Barranca Seca, Barrio San Francisco, San Francisco y Pueblo Nuevo Bajo.

CAPITULO 4

**ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA
PROFESIONAL.**

En este capítulo se trata de explicar de manera objetiva los logros, fallas y problemas a los que se enfrentó el responsable del área social durante el desempeño de su quehacer profesional a través del desarrollo del proceso de escrituración llevado a cabo en el pueblo San Bernabé Ocotepéc.

4. 1. LOGROS, FALLAS Y PROBLEMAS.

El análisis de la experiencia profesional, obtenida durante los últimos tres años dentro del Programa de Regularización Territorial en el Pueblo San Bernabé Ocotepéc perteneciente a la Delegación Magdalena Contreras, se puede analizar en dos ámbitos: en los objetivos específicos del programa y en los objetivos del Trabajador Social como profesional, lo anterior para vislumbrar los logros alcanzados hasta el momento.

Primeramente, se evaluarán los logros obtenidos por el Programa de regularización territorial dependiente del Departamento del Distrito Federal, el principal resultado del trabajo desarrollado para regularizar la tenencia de la tierra es sin duda la confianza y la colaboración por parte de los habitantes del pueblo hacia el programa así mismo es necesario señalar que el Trabajador Social cumple una función básica en este proceso, realizando trabajo interdisciplinario con las áreas jurídica y técnica para alcanzar el objetivo primordial "abatir la irregularidad territorial".

El Trabajador Social y es, quien mantiene contacto directo con la comunidad durante las cuatro etapas del proceso antes mencionado, en el ámbito de la promoción social, es la comunidad misma y el trabajo que se organiza con la población el fin orientado a alcanzar el bienestar social y el desarrollo comunitario.

Los resultados obtenidos de la puesta en marcha del programa, pueden ser evaluados desde la escrituración misma por esto cuando se concluye el proceso de inscripción de escrituras y se tienen depositadas en la Dirección General de Regularización Territorial, es llevada a cabo la entrega de las mismas en eventos de carácter socio-político que causan impacto en la población beneficiada.

Una visión general del proceso de escrituración del pueblo San Bernabé ocoitepec se muestra en el siguiente cuadro:

RESULTADOS OBTENIDOS .
DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL.
MODULO: MAGDALENA CONTRERAS.
ESCRITURAS ENTREGADAS.

No. PROG.	FECHA	LUGAR	NO. DE ESCRITURAS ENTREGAS.
1	4 Julio 1994	Sala de Armas Magdalena Mixhuca	495
2	31 Octubre 1994	Parque del Seguro Social	250
3	25 Noviembre 1994	Archivo General de Notarías	12
4	8 Julio 1995	"Casa Popular" Magdalena Contreras	290
Total			1048

La observación de los efectos de la regularización de esta zona, ha mostrado un proceso de inversión mayor en la ampliación y el mejoramiento de las viviendas una vez que han logrado la regularización del suelo.

La transformación ha sido notable en tan breve tiempo, ello a consecuencia de que se han dado cambios mayores en el equipamiento a introducción de los servicios.

Es decir el pueblo ha cambiado, con evidentes mejoras, ya la mayoría de sus calles tiene pavimentación y cuentan con banquetas esto anima a los pobladores a mejorar sus habitaciones; también el centro del pueblo ha sido remodelado para dar una imagen agradable sin perder los rasgos "de pueblo" porque es aquí don de se concentran la mayor parte de los comercios y servicios de la comunidad.

De los 2356 lotes que configuraron el universo real del programa de regularización a mediados del sexenio pasado, se han logrado escriturar 1268 a partir de la acción de la D.G.R.T., sólo faltan 1088 lotes por escriturar. Sin embargo, hay que considerar que los 1088 pendientes se distribuyen de la siguiente manera: 383 lotes no susceptibles de regularizar por diferentes causas; 112 lotes en zona de riesgo, 85 lotes en zona federal, 1 lote es condominio, 16 lotes no están autorizados en plano, 11 lotes pertenecen a CORETT, 21 lotes son servicios públicos, 13 lotes presentan conflicto y 120 lotes son renuentes es decir no les interesa integrarse al programa.

Quedando así 685 lotes susceptibles por regularizar considerando lotes ausentes, baldíos y de superficie mayor. Indiscutiblemente que otro resultado de la experiencia se concentra en la profesionalización de los grupos de trabajo, cada vez es mayor la capacidad de gestoría y las habilidades técnicas para acortar el tiempo de aplicación del programa haciéndolo mas efectivo y mas concreto.

Se puede concluir, que cualquiera que sea el lugar y el momento donde se aplique el programa de regularización de la tenencia de la tierra del Distrito Federal

el proceso será diferente en ese tiempo y lugar específico, trayendo consigo una experiencia diferente donde la gestoría social, realiza un esfuerzo de negociación con los organismos públicos y las dependencias gubernamentales para responder a las necesidades y demandas de la población y de cara a la comunidad como gestores de la política urbana.

Por otra parte, resulta de interés analizar el ámbito de los logros alcanzados por el Trabajador Social como profesionista, para lo cual se describirán brevemente las fases del proceso de regularización de la tenencia de la tierra, haciendo énfasis en las actividades más importantes, las fallas y problemas detectados.

La fase del diagnóstico se realizó de manera adecuada, porque en ésta se logró delimitar físicamente la zona irregular para conocer las características generales del asentamiento su historia, su población rescatando sus principales rasgos para descubrir el perfil socioeconómico de los habitantes, así como la transición de la propiedad señalando con que documentos acreditan.

También, sirvió para detectar a los líderes naturales y formales con los que se trabajó durante todo el proceso de escrituración, en un principio fungiendo como enlace con la comunidad y en otro momento sirviendo de apoyo para transmitir información, auxiliando en la organización de algunas actividades en beneficio de la misma.

Durante esta fase el Trabajador Social realiza investigaciones documentales y de campo en las diferentes instituciones y en comunidad, recaba información por transmisión oral, aplicando entrevistas informales con representantes del pueblo, jefes de manzana y presidente de colonia. Efectúa recorridos generales para conocer la zona de trabajo y las manzanas que comprende para así, poder reconocer la comunidad a trabajar.

También lleva a cabo la aplicación de encuestas (estudio socioeconómico) para la elaboración de diagnóstico situacional, en el que se encarga desde la aplicación del instrumento hasta el procesamiento de la información y el análisis de la misma, elaborando gráficas representativas y contribuye a la redacción del documento final llamado Proyecto de Decreto.

En la realización de estas actividades, los problemas presentados fueron: al principio la apatía de la población para participar en la investigación ya que existía desconfianza, poco a poco y apoyados en la sensibilización, se ganó la simpatía y confianza de los colonos, otro problema encontrado en esta fase fue el tiempo establecido para la realización de las actividades sustentadas en los objetivos generales, que se debían cumplir en un lapso relativamente corto para los recursos humanos existentes que entonces eran pocos, sólo había 4 personas (1 socióloga, 1 trabajadora social técnica y 2 licenciadas en trabajo social).

Con respecto a la redacción del documento final, se participó sólo con la información correspondiente a los aspectos socioeconómicos de la población, aquí se tuvo la ayuda de un antropólogo y un abogado.

De lo anterior se concluye, que la investigación realizada sirve para la elaboración del proyecto, que propone la vía de expropiación por poligonal como forma idónea para regularizar los predios del pueblo San Bernabé Ocotepéc.

En la siguiente fase de promoción e incorporación, se alcanzó el objetivo primordial, integrar al mayor número de colonos al programa de regularización territorial a través de acciones tendientes a sensibilizarlos, señalando la importancia de tener un documento que les proporcionara seguridad jurídica de los predios que han venido habitando, logrando la participación organizada y comprometida de los diversos grupos o sectores de la comunidad con el objeto de satisfacer su demanda de regularización. Aquí, surgió la necesidad de utilizar técnicas de manejo de

grupos, expositivas, etc., así como la adecuada difusión y promoción que se logró incorporar al programa a un 80% del total de la población censada, según datos obtenidos del censo aplicado.

Cabe señalar que cuando se realizó el levantamiento censal, se reportaron 2220 lotes y fueron cuantificados 2536 lotes, encontrándose; usos habitacionales, baldíos y comerciales. De aquí se desprenden algunos rubros de lotes que no pueden ser regularizados como por ejemplo: los ubicados en zona de riesgo y en zona federal o los condominios, porque el programa es de carácter social, que beneficia a familias de escasos recursos, que adquieren terrenos a bajo costo ubicados en zonas marginales que tienen como mínimo 5 años de haber adquirido de buena fé y 10 años de mala fé.

En esta fase el Trabajador Social, realizó la sensibilización para establecer el compromiso con la comunidad que se integra al programa, donde ellos mismos son parte importante del proceso de escrituración, realizando reuniones informativas con la comunidad para darles información básica de lo que es el programa, explicándoles ampliamente los beneficios y facilidades otorgadas, de esta manera, se lleva a cabo la difusión y promoción no sólo con reuniones para reforzarla, se utilizan carteles y trípticos.

La siguiente actividad, es el levantamiento censal lote por lote y el acopio de documentos, elaborando a su vez un concentrado general, que consiste en el registro de la información obtenida en el censo, informando a las demás áreas si se encontró algún problema en campo.

También es este momento, donde se oriente e informa a la comunidad en campo y en gabinete, para la posible integración al programa y se realizan verificaciones de uso de suelo, para checar si ha existido algún cambio con respecto a los usos de suelo de cuando se pasó a censar a la fecha.

Los problemas presentados en la realización de estas actividades son: la lenta autorización de los planos manzaneros por parte de la institución correspondiente (CEGRUVI), ya que ésto retrasa las actividades programadas y por otra parte el gran número de lotes en zona de riesgo o en zona federal que no se pueden escriturar hasta obtener su autorización; a esto no se le puede dar solución satisfactoria por parte del módulo, sólo a través de la D. G. R. T.

Por otro lado cuando se realizó el levantamiento censal, no fue posible encontrar al 100% de los propietarios de los lotes visitados y fue necesario visitar 2 o 3 veces el mismo predio para cumplir el objetivo trazado.

Es necesario tomar en cuenta que si en el diagnóstico situacional existen lotes con características particulares como: con superficies mayor a la autorizada, condominios, en zona federal y en zona de riesgo, se debe considerar la posibilidad de excluirlos desde el inicio; es decir realizar la expropiación lote por lote o cortar la zona de trabajo para evitarse problemas futuros.

Se concluye, que sólo con una adecuada promoción social será posible realizar la mayor incorporación de colonos al programa, además de que los profesionales que lleven a cabo esta actividad, deben ser gente con determinadas características para lograr la participación de la comunidad. Por lo menos, deben contar con conocimientos sobre manejo de técnicas grupales y tener una amplia visión de desarrollo comunitario, asentamientos humanos e irregularidad en la tenencia de la tierra.

Durante la fase de emisión de escrituras, se optimizaron los recursos humanos y materiales que se tenían para lograr la eficiencia del proceso. aquí fue necesario realizar visitas domiciliarias para entrega de notificaciones al colono donde se le informaba el asunto, por ejemplo: firma de planos manzaneros, firma de cédula de

identidad, entrega de recibos de pago de escrituras y firma de protocolo abierto especial (escritura pública). Aquí el Trabajador Social realiza actividades un tanto administrativas junto a la información y orientación de los vecinos.

En esta fase, fue necesario solicitar el apoyo de otros profesionales del mismo módulo y de oficinas centrales, puesto que se tenía que notificar a 300 colonos en un tiempo corto y no era posible realizar dicha actividad con los recursos humanos del área social.

También surgió la necesidad de trabajar los días no hábiles (domingos), que era cuando la gente podía asistir a las diferentes citas; además fue posible organizarse en pequeños equipos de trabajo para trasladarse a puntos estratégicos de la misma comunidad para llevar a cabo la firma de los documentos antes mencionados, ésto se logró con la constante participación y simpatía de la gente que en todo momento apoyó el programa de regularización, prestando un espacio en su casa, en la escuela o en las canchas deportivas.

Cabe mencionar que la Delegación Magdalena Contreras, ha brindado apoyo con material y mobiliario para la realización de las actividades mencionadas a través del Delegado y del Director de Tenencia de la Tierra.

Los problemas enfrentados en esta fase son, como ya se mencionó, la falta de recursos humanos, la cual se resolvió de forma adecuada con el apoyo de las demás áreas del módulo; para la organización del trabajo, se conformaron equipos que atendieran a los colonos en la misma comunidad, a una misma hora, en un mismo día, pero en diferente lugar y así no crear filas o esperas innecesarias logrando agilizar la atención a los colonos. El problema de no poder pagar los recibos de escrituración, por parte de los colonos debido a los escasos recursos económicos

familiares, no fue posible solucionarlo por parte del módulo; lo resolvieron ellos mismos en su momento.

El profesional en Trabajo Social realiza nuevamente actividades de notificación, pero esta vez para entrega de escrituras donde la población deberá participar en un acto político-social, que refleja la culminación de todos los esfuerzos realizados por parte de ellos y de la Dirección General de Regularización Territorial; este día es entonces de fiesta y júbilo porque hasta este momento van a tener la seguridad jurídica de sus predios.

Se puede concluir entonces, que cuando existe una adecuada participación y organización de la comunidad, será posible lograr los beneficios otorgados por el Programa de Regularización Territorial donde el Trabajador Social tiene una tarea muy importante: la promoción social.

La organización del evento queda a cargo de las oficinas centrales (Subdirección de Desarrollo Social) con la participación del módulo donde sus diferentes áreas acompañan al colono hasta la entrega de sus documentos.

En la última fase de evaluación e impacto social, se concluye el proceso de Regularización de la Tenencia de la Tierra, demostrando que la regularización de una colonia o de un pueblo es el mejor mecanismo de difusión de este programa, por el impacto social que causa en la comunidad.

Por otra parte es solicitada la extensión de cobertura del programa, a través de la orientación para la integración al Programa de Testamentos Populares, llevado a cabo también por la D.G.T.R., donde sólo es posible tramitar testamento de los predios escriturados por el Programa de Regularización Territorial a otras colonias aledañas. El trabajo de regularización realizado debe preservarse de modo que en

el futuro no reaparezca la irregularidad y se enfrenten nuevamente problemas, como los aquí descritos.

4. 2. CONFRONTACIÓN DEL PERFIL DEL TRABAJADOR SOCIAL CON EL PERFIL DEL RESPONSABLE DEL ÁREA SOCIAL

Para confrontar los perfiles se considera conveniente definir que la promoción social, "es la actividad tendiente a lograr la estructuración social de los diversos núcleos de la población, con el objeto de generar en ellos un verdadero desarrollo de la comunidad, en todos los aspectos; infraestructuras y acondicionamientos del territorio, fomento económico, educación, participación política, fomento artístico y deportivo."³⁷

También puede ser considerado como "un variado conjunto de ideas técnicas, cuyo objetivo común es propiciar el desarrollo de la comunidad. De ahí que su esfera de acción es tan extensa como pueden serlo los intereses, necesidades y actividades de los grupos humanos con, que se trabaja en los diversos grupos sociales."³⁸

Retomando los aspectos contenidos en estas definiciones, se puede concluir que la promoción social es el conjunto de acciones tendientes a lograr la participación organizada y comprometida de los diversos grupos o sectores de la población, con el objeto de satisfacer sus demandas y necesidades sociales.

³⁷ Bautista López, E. "El trabajo Social y la Promoción Social de los Sectores de Población Marginada". Rev. Trabajo Social No. 19, ENTS-UNAM. Año III, Julio-septiembre, 1984; citando un artículo de la Revista INDECO, México, 1979.

³⁸ Bautista López, E. Citando la definición del Manual Mimeografiado de Promoción Social, INDECO, México, 1978.

Las funciones específicas que deberá realizar el Trabajador Social en el área de promoción social, llevan a conocer la problemática inherente a la etapa de desarrollo que viven los grupos sociales de una región determinada, entendiendo su dinámica a partir de contradicciones internas (en relación a los recursos propios, cotidianidad, valores, tradiciones, etc.) y externas (las que derivan de su entorno físico, político y social), en donde las distintas clases sociales van a ser actores sociales, e través de la interrelación como sujetos portadores de necesidades o satisfactores.

Los sujetos portadores de necesidades sociales, son sectores desprotegidos y con mayor vulnerabilidad a los problemas y carencias (familias, grupos, y comunidades con alto riesgo o necesidades agudas), mientras que los sujetos portadores de los satisfactores se constituyen en organismos que proporcionan los recursos o beneficios tendientes a la solución de la problemática social (instituciones de los diferentes sectores educativos, económico y organismos internacionales), donde el Trabajador Social funge como enlace, en tanto que se atienden las demandas, carencias y necesidades de los grupos referidos, desarrollando procesos organizados para disminuir los efectos de las contradicciones sociales.

El Trabajador Social que cumple esta función realiza, entonces, una **METODOLOGÍA** específica que le lleve a:

- El conocimiento y la delimitación del área.
- La identificación de los núcleos poblacionales que demandan ser atendidos.
- La identificación de grupos y líderes existentes.
- La detección de necesidades, carencias y problemas (analizando interconexiones).
- La detección de recursos factibles de ser movilizados (humanos, materiales e institucionales).

- La organización de la población para sus demandas y satisfactores.
- La coordinación de actividades.
- La evaluación de las acciones realizadas.

Su objetivo general:

Participar multidisciplinariamente en los programas de promoción social, proyección comunitaria y de organización, y de desarrollo de la comunidad, generando la manifestación y acción organizada de los diversos núcleos de la población, tanto para atender sus demandas y necesidades, como para fomentar la ayuda mutua, el trabajo cooperativo y la búsqueda de alternativas que conlleven a la elevación de sus niveles de vida.

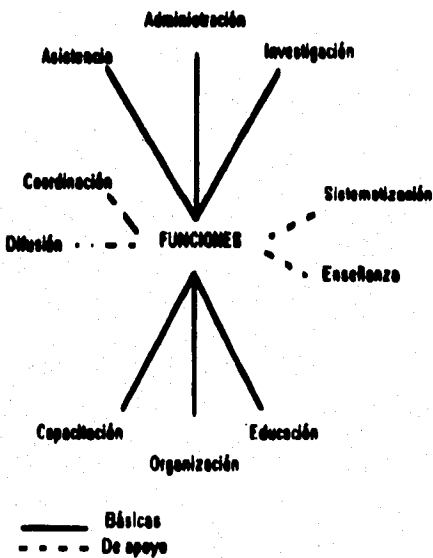
Los objetivos específicos:

- Identificar las políticas del Estado en materia de bienestar y desarrollo social, así como la comprensión de los procesos sociales.
- Identificar las organizaciones específicas de educación social, trabajo, vivienda, alimentación, cultura y recreación.
- Contribuir a la satisfacción de las necesidades básicas de la población y al aprovechamiento de los recursos humanos, materiales e institucionales.
- Organizar actividades de auto-ayuda, asistencia mutua y mejoramiento de la estructura urbana.
- Establecer acciones coordinadas de apoyo a situaciones de emergencia.
- Relacionar las experiencias de los trabajadores sociales, con la teoría y consolidar modelos de promoción a intervención organizada.

En cuanto a las funciones particulares que corresponden al profesional del Trabajo Social en el área que nos ocupa, son las siguientes:

- Investigación.
- Administración.
- Organización.
- Capacitación.
- Asistencia.
- Coordinación.
- Difusión.
- Sistematización.

El siguiente esquema que a continuación se presenta ilustra las funciones del perfil ideal del Trabajador Social en la Promoción Social.³⁹



³⁹ Tomado de la Revista de Trabajo Social No. 38. UNAM-ENTS, México, Abril-Junio de 1989, p. 29

En cuanto a la confrontación con el perfil del Responsable del Área Social, se puede decir que las funciones y actividades desempeñadas son en base a la promoción social, donde dicho profesional, investiga auxiliado de una metodología específica que sirve para diagnosticar la problemática social del asentamiento, también, el Trabajador Social en el perfil señalado anteriormente ejecuta esta actividad.

El siguiente paso será entonces la administración y organización de las técnicas y actividades para ayudar a resolver la problemática encontrada en la comunidad (irregularidad territorial); con la difusión se logra la sensibilización, para que sea la población misma, gestora de sus cambios, valiéndose de los recursos humanos, materiales e institucionales que el Trabajador Social pueda presentarle sirviendo como enlace para la institución portadora de satisfactores en este caso la Dirección General de Regularización Territorial, contemplaron dichas funciones.

El objetivo general del responsable del área social es, trabajar con un equipo interdisciplinario, que lleve a cabo la promoción social con la comunidad para atender su demanda de regularización participando con ella en la búsqueda de alternativas de solución.

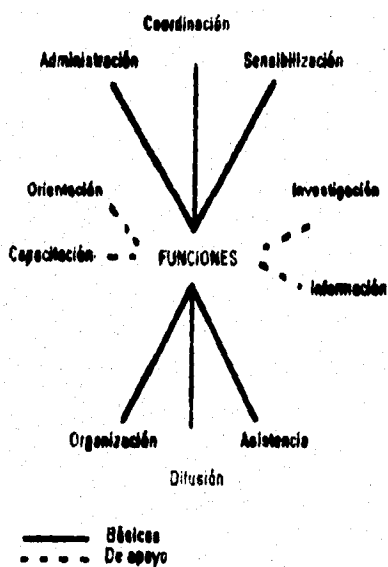
Con respecto al objetivo, se asemejan los dos perfiles porque buscan la organización para llegar al desarrollo Comunitario.

Las funciones que desempeña el responsable del área social durante su quehacer profesional son:

- Investigación.
- Sensibilización.

- Organización.
- Difusión.
- Asistencia.
- Información.
- Orientación.
- Coordinación.

El esquema que a continuación se presenta, muestra el papel del Responsable del Área Social en la Promoción Social.



De los dos perfiles presentados se puede concluir que existen similitudes en los objetivos, solo presentan diferencias en la manera de llevarlo a la práctica porque es necesario adaptarlo al espacio y tiempo determinado o adecuarlo a los objetivos específicos del programa; en este caso sólo se promueve la solución de uno de los problemas prioritarios presentado por la comunidad en el pueblo San Bernabé Ocotepéc.

4. 3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LOS FORMATOS EMPLEADOS.

Los formatos utilizados en el desempeño del programa fueron varios, este análisis solo se referirá a quince, que son los más importantes presentados en el orden en que se utilizaron durante el proceso de escrituración.

El primero es la cédula socioeconómica, que sirve para obtener información general de los poseedores del lote, de la comunidad y de la irregularidad. El formato consta de cinco hojas y tiene muchos espacios en blanco que se pueden suprimir, su contenido es de veinticinco preguntas de las cuales, la mayoría son cerradas para facilitar su codificación. (Ver anexo 16)

El formato número 2, es la notificación para realizar el levantamiento censal, explica claramente, el motivo de la visita domiciliar y la información que se recabará, sólo le falta señalar que de la documentación requerida solo se deberá entregar una copia, debiendo presentar los documentos originales para su debido cotejo.

Este formato tiene utilidad y es de fácil manejo porque solo es una hoja que trae espacios en blanco para completar con los datos generales de poseedor y el día y hora de cuando se realizará la visita. (Ver anexo 18)

El formato no. 3, es la cédula censal provisional que contiene datos personales del poseedor y del lote, es necesario que quién proporcione la información sea el mismo colono o un familiar directo, con el objeto de no tener errores o contradicciones en la información recabada. Es útil, porque se puede tomar como pre-censo para después pasar dichos datos a la cédula censal foliada, además su aplicación es fácil porque consta de pocas preguntas y algunas se apoyan en la observación para ser contestadas. (Ver anexo 20)

El formato no. 4, es la cédula censal foliada, que contiene datos similares a la anterior pero no esta elaborada en papel membretado, ni tiene un número de folio; no se puede presentar con tachaduras o borrones, es decir, se debe elaborar con más cuidado y atención, porque de ésta se toman datos para la elaboración de la escritura que son capturados en informática y no fácilmente se pueden hacer cambios.

No es conveniente el manejo de este formato para alguien que acaba de integrarse al Programa de Regularización sin haber manejado antes el documento llamado cédula censal provisional, porque podría tener algún error y las cédulas están numeradas. Al principio del levantamiento censal en San Bernabé Ocoatepec se aplicaron cédulas provisionales en campo y después se pasaba la información a la cédula foliada, esto representaba doble trabajo. Por esto resulta conveniente aplicar en campo la cédula censal foliada con el debido cotejo de la documentación entregada. (Ver anexo 21)

El formato no. 5, es de documentación básica necesaria, enumera los documentos que deberá presentar el colono que desee integrarse al programa de escrituración. La información que contiene es clara y sencilla, sólo que indica proporcionar dos copias de cada documento y en realidad se necesita solo uno. (Ver anexo 22)

El formato no. 6, es una circular, que sirve para avisar cuando pasaran los Ingenieros en Topografía a visitar dicho lote con la finalidad de verificar las medidas, colindancias y superficie del mismo, así los poseedores tendrán conocimiento de la fecha y hora para que puedan recibirlos. Su utilización es conveniente porque los colonos no pueden negar que se les informa de la visita de los ingenieros pues quizá no pudieran estar de acuerdo con las medidas, colindancias o superficie de su lote. (Ver anexo 23)

El formato no.7, es una notificación para convocar a asambleas informativas donde se cita en diferentes lugares a los poseedores de los predios, por esto no tiene impresa una dirección específica; en ocasiones es necesario dividir a la población y los lugares donde se convoca cambiarán aunque la hora sea la misma. Este formato es considerado útil para realizar la asamblea. (Ver anexo 24)

El formato no. 8, es la notificación de citatorio general, la más utilizada durante el proceso de escrituración, porque en ella es posible citar a los colonos para varias cosas su llenado es fácil y específica en qué áreas y con quién deberá presentarse el poseedor del lote, puntualizando la documentación que deberá presentar en dicha cita. Este citatorio puede ser utilizado por cualquier área del módulo (jurídica, técnica, evaluación y social). (Ver anexo 25)

El formato no. 9, es una notificación específica para firma de planos, cédula de identidad y entrega de recibos de pago, sirve para realizar tres actividades en una

sola ocasión que acuda el colono; en éste se indica también la documentación que deberá presentar especificando el día y la hora, para que no se conglomere la población o tenga que esperar para llevar a cabo dicho trámite. (Ver anexo 26)

El formato no. 10, es una notificación para firma de protocolo abierto especial (escritura pública), que sirve para informar al colono el día, la hora y el lugar donde se realizará la firma de escritura. Cabe mencionar que este formato ya no se utiliza porque las invitaciones actuales las edita, el depto. de informática de las oficinas centrales y el módulo solo se encarga de distribuirlos, resultando menos trabajo para el área social. (Ver anexo 27 y 27A)

El formato no. 11, es una invitación para la entrega de escritura pública, sin especificar donde se llevará a cabo la entrega, por ser un acto político; se cita en un punto estratégico de la comunidad para de aquí trasladarse al lugar del evento donde acude el Presidente de la República o el Regente de la Capital; este formato fue utilizado en las primeras entregas de escrituras, pero actualmente la invitación también es elaborada por las oficinas centrales asignando en esta el asiento y la fila que le corresponde al colono; el área social sólo se encarga entregar las notificaciones y distribuye organizadamente a la población en los vehículos utilizados para su transportación al lugar de la entrega.

Lo anterior ayuda al módulo a tener un mejor control sobre la población organizando desde el inicio la ubicación y acomodo de la genta. (Ver anexo 28 y 28A)

El formato no. 12, es una verificación de uso de suelo, que ayuda a realizar el reporte de los cambios presentados por algún lote desde que se realizó el levantamiento censal hasta la fecha. Este formato debe utilizarlo solo el área social porque es a ella a quién le corresponde definir los usos de suelo y reportar los cambios a las demás áreas del módulo; en ella se especifica quien solicita la

verificación, la fecha, la colonia, el nombre del poseedor, su nomenclatura de manzana y lote. (Ver anexo 29)

El formato no. 13, es un reporte diario del área social; en él se deben describir toda las actividades realizadas en un día, señalando si son de diagnóstico o de operación, sirve como auxiliar para la cuantificación en relación a las metas propuestas. Este formato es útil al principio del proceso, sobretodo para contabilizar los avances actualmente ya no es utilizado, porque el área social cuenta con poco personal (2) y no se considera necesario, ya que cada una de las Trabajadoras Sociales lleva su diario de campo. (Ver anexo 30)

El formato no.14, es el informe semanal del área social, en el se describen las actividades realizadas en el período de una semana en campo y en gabinete; en éste es necesario manejar porcentajes para al final del mes realizar una evaluación de los avances obtenidos en base a lo programado. su manejo es sencillo y útil para todo el proceso de escrituración. (Ver anexo 31)

Por último el formato no. 15, es un cuadro donde se puede programar las actividades del área social correspondientes a un mes, anotando los nombres de quienes deberán realizarlas, los días que se tienen programados y las observaciones correspondientes, este formato sirve para programar las actividades que se realizarán durante todo el proceso. (Ver anexo 32)

CONCLUSIONES

- Los modelos de desarrollo inadecuados en el país han provocado la aparición de problemas sociales, como resultado de la política económica llevada a cabo en los sexenios anteriores.
- La concentración de las actividades productivas en la Ciudad de México, ocasiona la sobrepoblación en un espacio tan pequeño como lo es el Distrito Federal.
- La mayor parte de la población emigra de zonas rurales por falta de fuentes de trabajo en el campo y de los recursos que apoyen este sector productivo.
- El proceso de industrialización, el descuido del campo como sector productivo, la migración del campo a la ciudad y la sobrepoblación han ocasionado que la Ciudad pierda su funcionalidad porque el gobierno como rector del desarrollo del país no ha tenido capacidad para satisfacer las demandas de empleo, educación, salud, infraestructura adecuada y principalmente vivienda.
- La población, ante la insuficiencia de recursos se instala en zonas destinadas a otras actividades de una manera anárquica dando lugar a la formación de los asentamientos humanos irregulares
- Los asentamientos humanos se han convertido en un problema grave que el Estado ha tendido la necesidad de atender, a través de su Plan de Gobierno.

- El gobierno ha creado instituciones como la Dirección general de Regularización Territorial, la cual se encarga de implementar los programas para brindar solución al problema de irregularidad en la tenencia de la tierra.
- Las medidas adoptadas por el Estado son las adecuadas y pueden tener los alcances esperados si se aplican tomando en cuenta las características específicas de la población; un ejemplo es el Programa de Regularización Territorial que se lleva a cabo en el Pueblo San Bernabé Ocotepéc de la Delegación Magdalena Contreras.
- Se logró escriturar a un 70% de los predios programados al inicio del programa con esto se alcanzan satisfactoriamente los objetivos propuestos.
- El Trabajador Social por su formación académica cuenta con conocimientos de investigación, los cuales le permiten determinar objetivamente las características generales de la población a la cual va encaminado el programa.
- Apoyándose en la promoción social el trabajador social sensibiliza, motiva, orienta e informa a la población con la cual pretende trabajar o brindarle el beneficio de la escrituración y lograr así su consciente participación.
- En cuanto a la formación profesional el Trabajador Social debe tener conocimientos sobre: urbanismo; política social; estructura social, política y económica del país; metodología en las ciencias sociales, dinámicas grupales; organización social y elaboración de planes, programas y proyectos para poder intervenir en este tipo de programas de manera eficaz.

- Es conveniente que el Trabajador Social se auto-evalúe periódicamente reflexionando sobre los logros y avances obtenidos no solo como miembro del grupo interdisciplinario con el que trabaja, sino como profesional esto le ayudará a mejorar su trabajo y sistematizar su experiencia profesional.
- La sistematización de la experiencia profesional obtenida en el Programa de Regularización Territorial es un intento por mejorar el quehacer del Profesional en Trabajo Social, así mismo servirá de consulta a futuras generaciones que atiendan este problema.
- La promoción social es un proceso de organización y desarrollo de la comunidad, y es percibido a través de su inserción dentro de los procesos mismos aplicándolo a un aspecto concreto centrado en el proceso y la acción.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DEL TRABAJADOR SOCIAL EN PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

Los asentamientos humanos irregulares son en la actualidad, uno de los problemas más agudos del Distrito Federal.

Es por esto que el Estado, a través del Departamento del Distrito Federal se ve en la necesidad de llevar a cabo una serie de medidas, para dar respuesta a las demandas sentidas por la población de este tipo de asentamientos. Tal es el caso del Pueblo San Bernabé Ocotepéc implementado en la Delegación Magdalena Contreras.

Sin embargo, algunos de estos programas no tienen el alcance esperado ya que su ejecución no contempla los aspectos y características de cada zona; por lo que se hace necesaria la intervención del Trabajador Social en el equipo interdisciplinario, como el profesionalista idóneo para caracterizar el nivel de vida de la comunidad, detectando sus expectativas para llevar a cabo procesos de promoción social de la población que integra los asentamientos humanos.

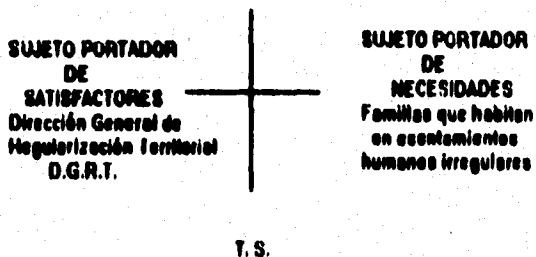
El conocimiento de la población y del proceso comunitario es considerado fundamental para lograr la organización, la promoción y el cambio.

Cabe mencionar que la participación del Trabajador Social en los programas de desarrollo de la comunidad, se logra con la plena interdisciplinariedad, estableciéndose como premisa el trabajo directo con la población, triangulando así los esfuerzos del gobierno, la población y el trabajador social involucrado en el desarrollo integral.

A continuación se describe cuál sería la participación del Trabajador Social, desde la perspectiva de la especificidad a través del cual se intenta delimitar el quehacer profesional, partiendo de la identificación y caracterización de los sujetos que intervienen en el problema de los asentamientos humanos irregulares.

Elementos que constituyen la especificidad del Trabajo Social en el problema de los asentamientos humanos.

**ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES
(Tenencia de la Tierra)**



El objeto de intervención es como lo define: Susana García Salord, "un fenómeno real y concreto que demanda ser atendido. Es también una construcción intelectual, en la medida que se le construya como objeto de estudio; a fin de dar cuenta de él desde una teoría."⁴⁰

⁴⁰ García Salord, Susana, La especificidad del Trabajo Social, Buenos Aires, Humanitas, 1986, p4.

Entonces en el problema de ilegalidad en la tenencia de la tierra, el objeto de intervención son los asentamientos humanos irregulares muy ligado con el nivel socioeconómico de la población.

Los objetos sociales "son los individuos, sectores o instancias sociales que están involucrados en la intervención profesional, por que participan de alguna manera significativa en la relación con el problema social que constituye un objeto de intervención."⁴¹

En trabajo Social se distinguen tres sujetos sociales, que son los siguientes:

- **Sujeto portador de satisfactores**, en este caso la institución encargada de dar solución al problema de irregularidad territorial es la Dirección General de Regularización Territorial, que fue creada por el Estado para dotar de escritura a la población que vive en los asentamientos humanos irregulares para proporcionar seguridad jurídica.

Tiene como función principal operar y controlar los Programas de regularización en coordinación con las Delegaciones Políticas y la comunidad para llevar a cabo la regularización y rehabilitación de las colonias.

Así como garantizar y proteger la posesión legal de los inmuebles de los habitantes del Distrito Federal.

⁴¹ García Salord, op. cit. p4.

- **Sujeto portador de necesidades**, son las familias que constituyen los asentamientos humanos irregulares presentando particulares como son: personas emigradas de zonas rurales, habitan en viviendas provisionales, familias numerosas, etc.
- **Sujeto intermediario**, es el Trabajador Social que sirve como mediador ante la Dirección General de Regularización Territorial (sujeto portador de satisfactores) y las familias que componen los asentamientos humanos irregulares (sujeto portador de necesidades).

Para intervenir, dicho profesional debe tomar en cuenta las representaciones desde las cuales se entiende y conceptúa el problema, a través de las teorías en :

- **Teoría del urbanismo**, es necesaria para poder explicar el proceso urbano de la Ciudad de México y la forma en la que repercute en la formación de este problema.
- **Teoría económica**, el estudio y análisis de los modelos económicos y las líneas de crecimiento del país para comprender objetivamente la problemática urbana.
- **Políticas del estado**, el problema de los asentamientos humanos han alcanzado tal magnitud que el Estado, se ve en la necesidad de contemplarlo dentro de sus planes, programas y líneas de acción, como un problema prioritario de atender, creando instituciones como la Dirección General de Regularización Territorial para atenderlo.

Dentro de estas políticas el Estado ha establecido diversos procedimientos legales para la regularización de la tenencia de la tierra.

- Investigación social, brinda la metodología para identificar cuantitativamente y cualitativamente la situación económica, social, cultural y política de la población en proceso de regularización con la finalidad de planear acciones acordes con la cotidianidad de la población.
- Estadística, auxilia en el procesamiento, análisis y estudio de los fenómenos a través de la utilización de diversos métodos, técnicas e instrumentos.
- Diversas estrategias de Trabajo Social, específicamente de desarrollo comunitario sobre la comunidad (dinámica, características generales, organizaciones formales e informales existentes), además de diferentes procesos metodológicos de intervención del trabajo social (por medio de los cuales se obtienen aspectos de investigación social, planeación, organización, etc.).

El objetivo es entonces, identificar el perfil socio-económico, político y cultural de la población que comprende los asentamientos humanos irregulares, con la finalidad de que los objetivos del programa correspondan a las necesidades de la población. A través de acciones de promoción social lograr la sensibilización, organización, participación y motivación de la comunidad.

A partir de la funciones siguientes:

- . Investigación.
- . Planeación.
- . Programación.
- . Organización.
- . Orientación.
- . Promoción.
- . Sensibilización.

El proceso metodológico deberá contemplar, aspectos de investigación descriptiva, planeación, ejecución y evaluación.

- La investigación descriptiva, es una etapa importante porque nos presenta, de una manera general los aspectos sociales, económicas, políticos y culturales que guarda la comunidad para así poder proponer alternativas de solución a los problemas presentados por la misma.

Estas acciones se llevarán a cabo apoyadas en instrumentos de investigación como son: cuestionarios, entrevistas, cédula de entrevista, etc. Por medio de los cuales se detectarán los niveles de vida de la población, poder adquisitivo, formas de organización, etc. y así poder emprender acciones encaminadas a cubrir las expectativas de vida de la comunidad.

- Planeación, al tener detectados los problemas se elabora un diagnóstico que jerarquiza en orden de importancia a estos mismos, para de esta manera se realicen programas que den respuesta de manera integral a la problemática que se presenta concertando con la población su participación comprometida, la cual estará informada de los propósitos del programa.
- Ejecución, se llevarán a cabo todas las acciones técnico-administrativas y de organización social y que para un funcionamiento adecuado de los programas es necesaria la participación de la comunidad, por lo que es importante que ésta esté debidamente organizada e informada, procurando la intervención de las organizaciones informales con las que cuenta la colonia, así como de las instituciones oficiales del Estado para la solución de estos problemas.

Para lo cual se llevarán a cabo acciones de promoción social para lograr la sensibilización, motivación, orientación y participación de la comunidad; además se formarán grupos para realizar reuniones con los grupos ya establecidos y de nueva creación para discutir los diferentes puntos del programa, y en su caso adecuarlos a lo que la comunidad espera en la implementación de éste.

- **Evaluación.** esta etapa servirá para valorar los objetivos, actividades y metas, así como los alcances y limitaciones que se presentaron durante la ejecución del programa.

BIBLIOGRAFÍA

- APOCADA RANGEL, Lourdes, La sistematización en Trabajo Social, UNAM, ENTS. México 1992.
- ANDER EGG, Ezequiel, La explotación Demográfica y el Proceso Urbano, Buenos Aires, Humanitas, 1982.
- AYALA, José, Antología de problemas económicos, políticos y sociales de México, UNAM, ENTS. México 1988.
- BENTEZ ZENTENO, Raúl, "Grandes problemas de la Ciudad de México", UAM, México, 1983.
- BERMUDEZ, Roberto, Seminario sobre situación agraria, UNAM, ENTS. México, 1983.
- CASTELLS, Manuel, Cuestión urbana, ed. Siglo XXI, México, 1983.
- COORDINACIÓN DE HUMANIDADES, "El desarrollo urbano en México", UNAM, México 1985.
- COVARRUBIAS, Francisco, El desarrollo urbano en México, UNAM, México, 1984.
- GAGNETEN, Ma. Mercedes, Hacia una metodología de la sistematización de la práctica, Universidad de Nuevo León, México, 1987.
- GÓMEZ JARA, Francisco, Técnicas de desarrollo comunitario, ed. Fontamará, S.A., México, 1986.

GONZÁLEZ DE COSSIO, Francisco, Historia de la tenencia y explotación del campo en México, S.R.A., México 1991.

KADUSHIN, Alfred, La entrevista en el Trabajo Social, ed. Extemporáneos, México, 1976.

LEON PORTILLA, Miguel, Los artesanos mexicanos, F.C.E., México, 1974.

LIMA, Boris, Contribución a la epistemología de Trabajo Social, Buenos Aires, Humanitas, 1963.

MENDOZA RANGEL, Ma. del Carmen, Una opción metodológica para los Trabajadores Sociales, A.P.F.M.A.C., México, D.F., 1966.

MORGAN, Ma. de la Luz, Colab., La sistematización de la práctica: Cinco experiencias con sectores populares, Serie colección Humanitas - CELATS, 1966.

MORGAN, Ma. de la Luz, La sistematización de la práctica, Humanitas, Argentina, 1966.

NOLASCO A., Margarita, Cuatro Ciudades: El proceso de urbanización dependiente, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 1961.

PARDIÑAS, Felo, Metodología y técnicas de investigación en ciencias sociales,. Siglo XXI, México, 1979.

SINGER, Paul, "Economía política de la urbanización", Siglo XXI, México, 1981.

UNIKER, Luis, "El desarrollo urbano en México", Colegio de México, México, 1977.

OTRAS FUENTES DOCUMENTALES

BAUTISTA LÓPEZ, Elizabeth, El trabajo y la promoción social de los sectores de la población marginada, Rev. de Trabajo Social, No. 19, UNAM, ENTS, México, año III, Julio-Septiembre, 1984.

CARRASCO, Pedro y otros, Colección de documentos sobre Cooperación, Volumen 1 y 2, SEP, UNAH, México.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, "Decreto expropiatorio", Diario oficial, México, 8 y 9 de Octubre de 1983.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, "Reglamento Interior del D.D.F.", México, Diciembre 1988.

DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL, Manual de procedimientos, México, Junio 1988.

DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL, Manual de organización específico, México, Junio de 1988.

DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL, Manual de clave social para la integración al desarrollo urbano: La promoción social en la estrategia de la Regularización Territorial, México, Junio 1984.

DIRECCIÓN GENERAL DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL, Manual de Geoinformática Social: una metodología de regularización, México, Junio 1984.

INZUA CANALES, Victor, Cuadernos de investigación, cuatro Factores del proceso de urbanización, UNAM-ENTS, México, Año 1, Número 4, Abril, 1991.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Porrúa, México, 1938.

MODULO DE REGULARIZACIÓN TERRITORIAL MAGDALENA CONTRERAS, Proyecto de decreto expropiatorio del Pueblo San Bernabé Ocotzac.

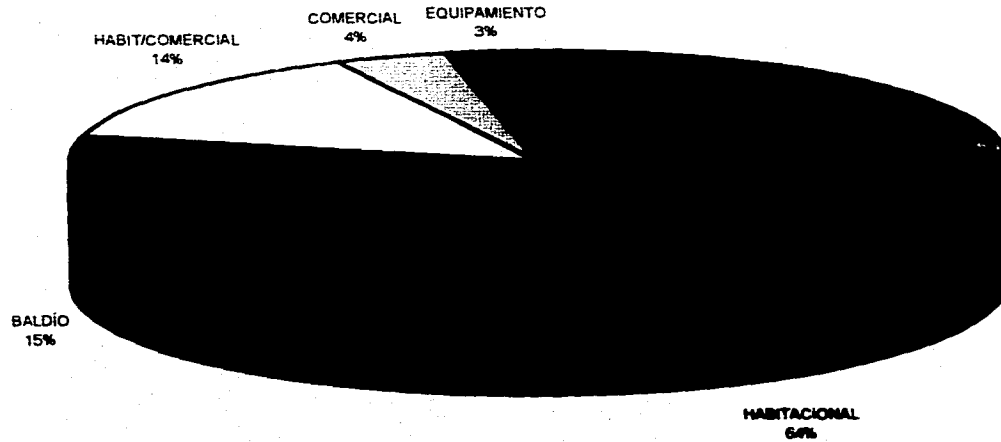
SALINAS DE GORTARI, Carlos, Plan Nacional de Desarrollo 1989-1994, México, Junio 1989.

TERAN TRILLO, Margarita, Perfil profesional del trabajo social, Rev. de Trabajo Social No. 38, UNAM, ENTS, México, Abril-Junio, 1989.

GARCIA SOLARA, Susana, La especificidad de trabajo social, ed. Humanitas, Buenos Aires, 1986.

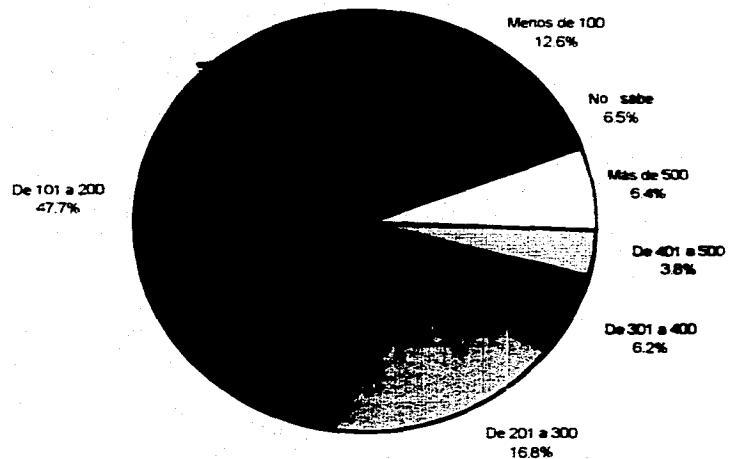
ANEXOS

SAN BERNABE OCOTEPEC
USO DEL SUELO



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

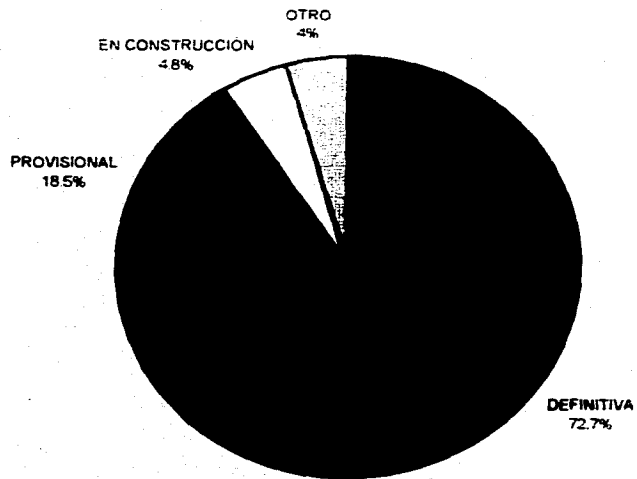
SAN BERNABE OCOTEPEC
SUPERFICIE DEL LOTE TIPO
EN M2



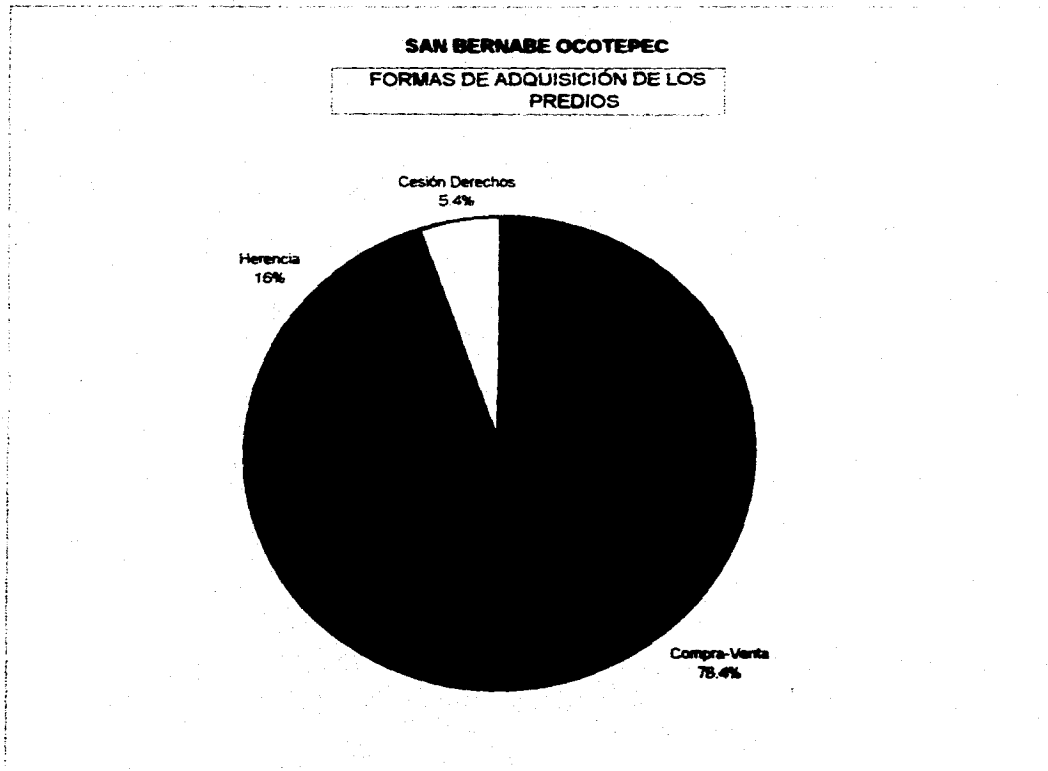
FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC

TIPO DE CONSTRUCCIÓN

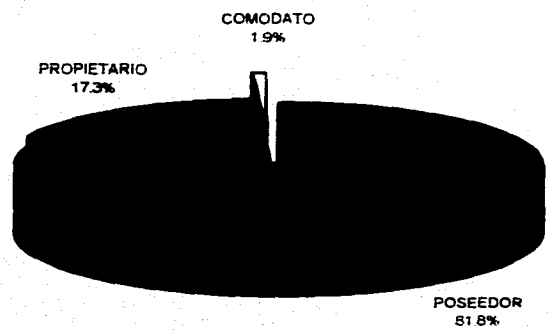


FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

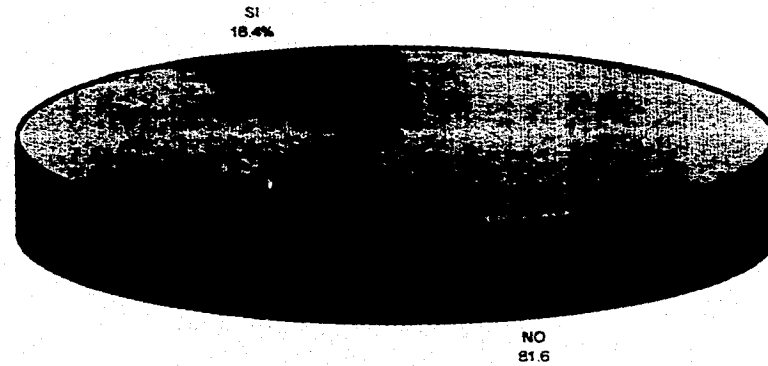
SAN BERNABE OCOTEPEC
CARACTER CON QUE DETENTAN LA POSESIÓN



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

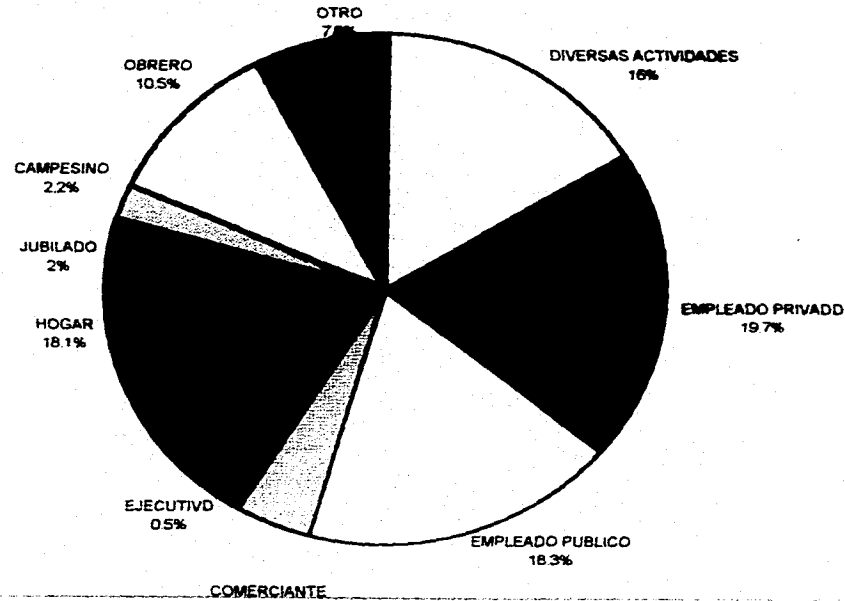
SAN BERNABE OCOTEPEC

**¿ES ORIGINARIO DE SAN
BERNABE?**



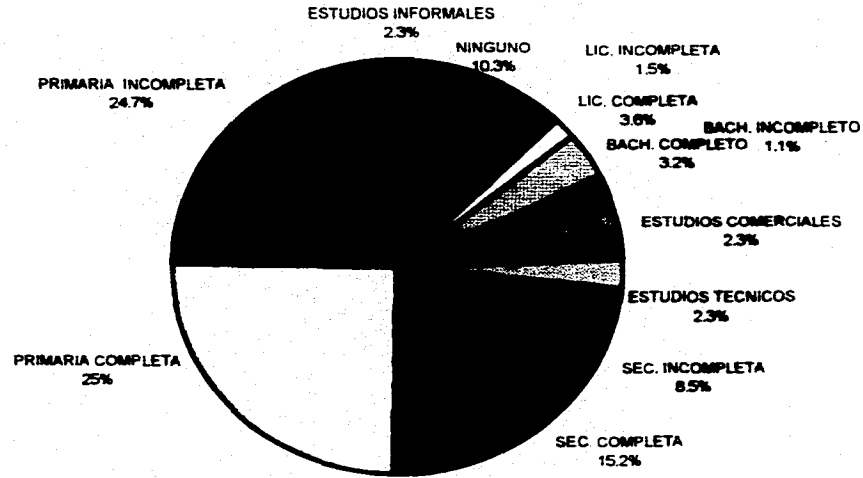
FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC
OCUPACIÓN



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

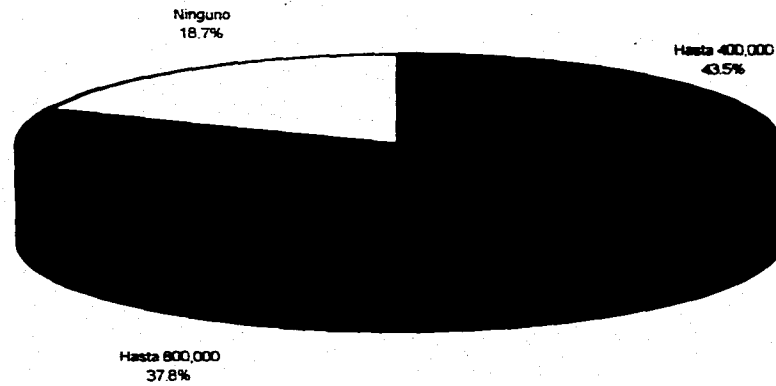
SAN BERNABE OCOTEPEC
ESCOLARIDAD



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC

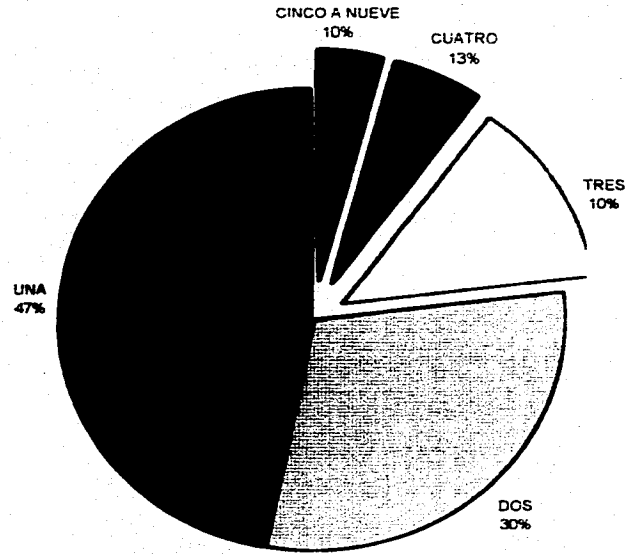
INGRESO



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

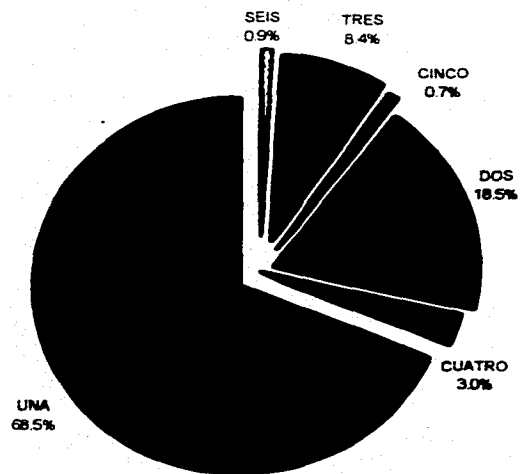
SAN BERNABE OCOTEPEC

PERSONAS QUE APORTAN INGRESOS POR LOTE



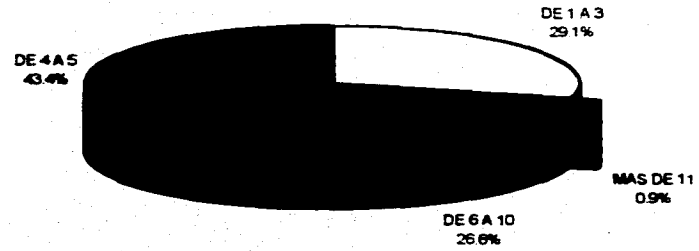
FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC
NUMERO DE FAMILIAS POR LOTE



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

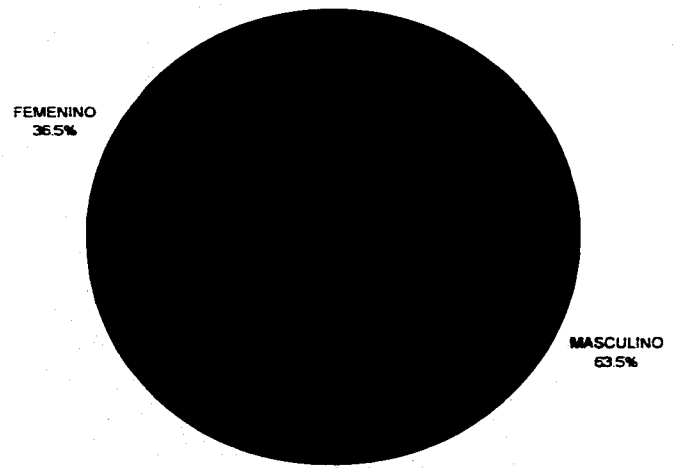
SAN BERNABE OCOTEPEC
INTEGRANTES POR FAMILIA



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC

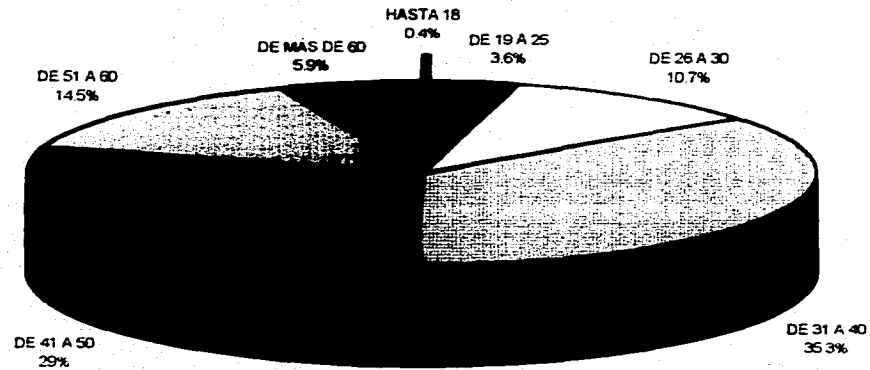
DIFERENCIACIÓN DE SEXO



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC

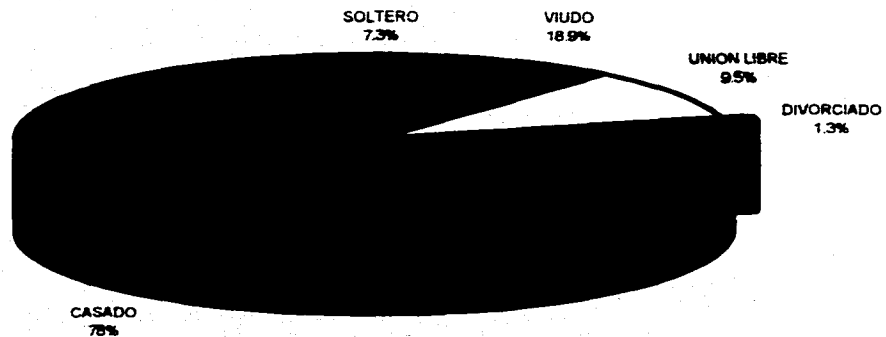
EDAD



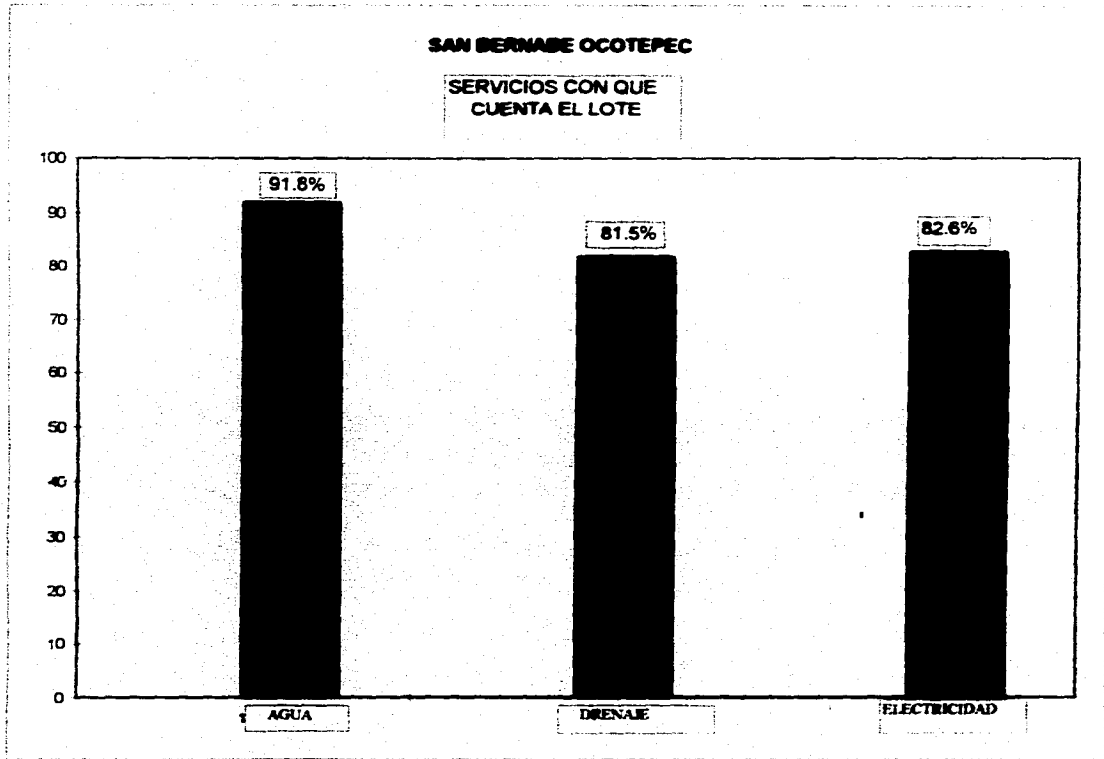
FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.

SAN BERNABE OCOTEPEC

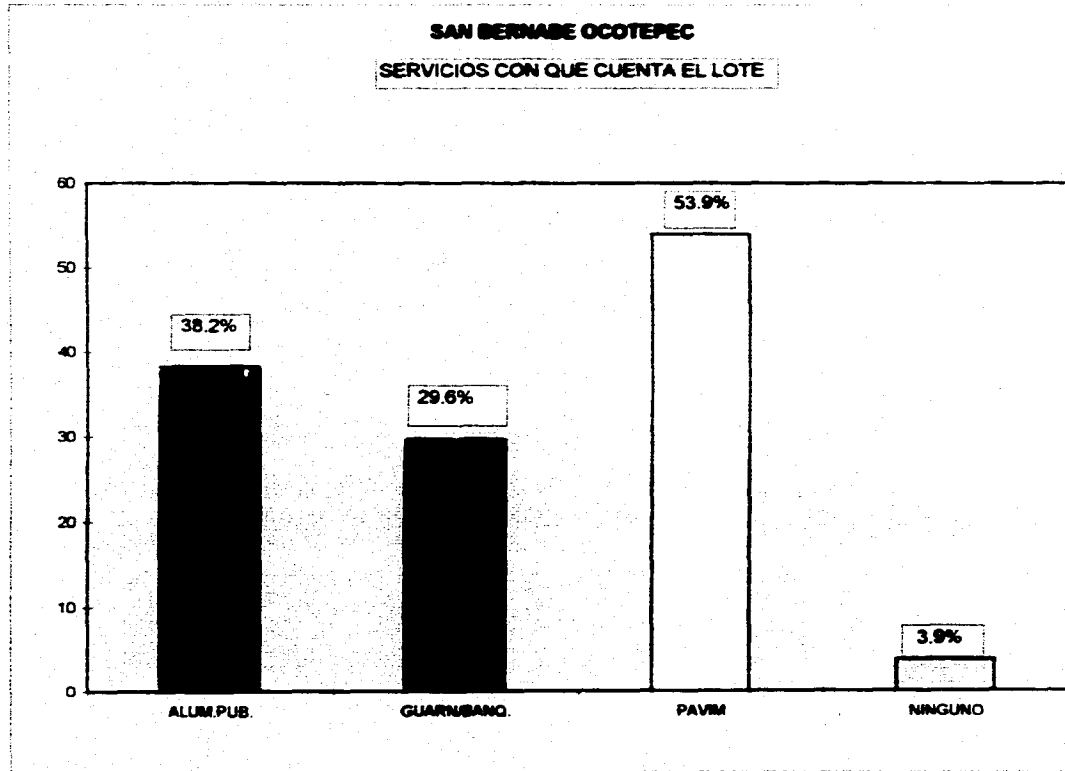
ESTADO CIVIL



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.



FUENTE: Datos tomados de la investigación realizada en Mayo de 1993.



QUESTIONARIO

COLONIA : _____

I.- DATOS PERSONALES .

NOMBRE _____ EDAD _____ SEXO M () F ()

DOMICILIO _____

LUGAR DE NACIMIENTO _____ ES NATIVO DE LA COLONIA SI () NO ()

1.- ESTADO CIVIL .

- CASADO ()
- UNION LIBRE ()
- VIUDO ()
- DIVORCIADO ()
- SOLTERO ()

2.- GRADO DE ESCOLARIDAD .

- SABE LEER Y ESCRIBIR SI () NO ()
- PRIMARIA ()
- SECUNDARIA ()
- ESTUDIOS TECNICOS O COMERCIALES ()
- BACHILLERATO ()
- LICENCIATURA ()

3.- CUANTO DE HABITANTES .

NUM. DE FAMILIAS POR LOTE _____

NUM. DE MIEMBROS POR FAMILIA

1 2 3 4 5 6

NUM. DE PERSONAS POR LOTE _____

II.- DATOS ECONOMICOS .

1.- OCUPACION .

- EMPLEADO PUBLICO ()
- EMPLEADO PRIVADO ()
- COMERCIANTE ()
- ESTABLECIDO _____
- AGRICULTOR ()
- PENSIONADO ()
- AMA DE CASA ()
- DESEMPLEADO ()
- ESTUDIANTE ()
- OTROS _____

2.- INGRESO MENSUAL DEL TITULAR .

- HASTA NS 400.00 ()
- DE NS 401.00 A NS 800.00 ()
- DE NS 801.00 A NS 1,200.00 ()
- DE NS 1,201.00 A NS 1,600.00 ()
- MAS DE NS 1,600.00 ()
- NO PERCIBE ()

3.- NUM. DE PERSONAS QUE TRABAJAN POR FAMILIA

- 1 ()
- 2 ()
- 3 ()
- MAS DE 4 ()
- NINGUNO ()

4.- INGRESO MENSUAL FAMILIAR .

- MEJOS DE NS 500.00 ()
- DE NS 501.00 A NS 1,000.00 ()
- DE 1001 A 1,500 ()
- DE 1,501 A 2000 ()
- MAS DE 2000 ()



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
MODULO MAGDALENA CONTRERAS



III.- CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOTE .

1.- USO DE SUELO .

HABITACIONAL ()
HABITACIONAL-COMERCIAL ()
COMERCIAL ()
BALDIO ()
BALDIO-BARDADO ()
INDUSTRIAL ()
AGRICOLA ()
OTROS _____

2.- TIPO DE CONSTRUCCION EN EL LOTE

DEFINITIVA ()
PROVISIONAL ()
EN CONSTRUCCION ()

3.- SUPERFICIE DEL LOTE .

MENOS DE 100 M2. ()
DE 101 M2. A 200 M2. ()
DE 201 M2. A 300 M2. ()
DE 301 M2. A 400 M2. ()
DE 401 MP. A 500 M2. ()
DE 501 M2. A 1000 M2. ()
DE 1001 M2. A 1500 M2. ()
DE 1501 M2. A 2000 M2. ()
DE MAS DE 2000 M2. ()

4.- SITUACION TOPOGRAFICA DEL LOTE .

SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA NORMAL ()
SE ENCUENTRA EN BARRANCA ()
CERCA DE DERECHO DE VIA DE TREN ()
CERCA DE PASO DE RIO ()
CERCA DE TORRE DE ALTA TENSION ()
OTROS _____

5.- SERVICIOS QUE TIENE EL LOTE .

AGUA ()
LUZ ()
DRENAJE ()
BANQUETAS ()
ALCANTARILLADOS ()
PAVIMENTACION ()
ALUMBRADO PUBLICO ()

IV.- SITUACION JURIDICA

1.- FORMA DE ADMISION .

POR COMPRA-VENTA ()
POR CESION DE DERECHO ()
POR HERENCIA ()
POR POSESION ()
POR REUBICACION ()
POR INVASION ()

2.- DOCUMENTOS CON QUE ACREDITA A P RESERVA DEL LOTE

CONTRATO DE COMPRA-VENTA ()
CESION DE DERECHOS ()
TESTAMENTO ()
CARTA DE POSESION ()
INMATRICULACION ADMINISTRATIVA ()
ESCRITURA PUBLICA ()
TITULO DE PROPIEDAD ()



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL

MODULO MAGDALENA CONTRERAS



3.- CON QUE CARACTER OBTIENE LA POSESION DEL LOTE

PROPIETARIO ()
POSEEDOR ()
ARRENDATARIO ()
COMODATO ()
INVASOR ()

4.- TIPO DE PROPIEDAD DEL LOTE

PROPIEDAD PRIVADA ()
PROPIEDAD DEL D.D.F. ()
PROPIEDAD SOCIAL EJIDO
O COMUNAL ()

5.- EXISTE ALGUN PROBLEMA DE POSESION

SI () NO ()
INTESTADO ()
ESTA EN JUICIO ()
INVASION ()
SUBDIVISION ()
MEDIDAS Y LINDEROS ()
POSESION ()
COPROPIEDAD ()

6.- ¿HA TRATADO DE ESCRIBIR SU LOTE?

SI () NO ()

¿ A DONDE ACUDIO ?

DELEGACION ()
NOTARIO PUBLICO ()
LA D.G.R.I. ()
CORETT ()

¿ CUANTOS AÑOS HACE QUE ADQUIRIÓ
EL LOTE _____

DESDE CUANDO HABITA EL LOTE _____

¿ SABE USTED EN QUE AÑO SE FUNDO
LA COLONIA SI () NO ()

V.- SOCIO - POLITICO.

1.- ¿ EXISTEN ORGANIZACIONES SOCIALES EN SU COLONIA ?

SI () NO ()

DE QUE TIPO ¿ CUALES ?

OFICIAL () _____

INDEPENDIENTE () _____

RELIGIOSA () _____

POLITICA () _____

GRUPO DE PARTIDOS POLITICOS () _____

MOVIMIENTOS URBANOS POPULARES () _____

¿ HAN EXISTIDO MOVILIZACIONES () ()

POR QUE MOTIVO . _____



2.- REPRESENTACION VECINAL Y LIBERAZON .

¿ EXISTE JEFE DE MANZANA ? SI () NO ()
¿ CONOCE AL PRESIDENTE DE COLONIA ? SI () NO ()
¿ CONOCE AL LIDER EN LA COLONIA ? SI () NO () _____

¿ SABE QUIEN CONOCE MAS DE LA HISTORIA DE LA COLONIA ? SI () NO ()

NOMBRE : _____

DOMICILIO _____

¿ EXISTE ORGANIZACION ENTRE SUS VECINOS ? SI () NO ()
¿ ESTA ORGANIZACION HA LOGRADO MEJORAS EN LA COLONIA ? SI () NO ()
¿ USTED PARTICIPA EN ESTAS ACTIVIDADES ? SI () NO ()
¿ PERTENECE USTED HA ALGUN PARTIDO POLITICO O AGRUPACION SOCIAL?
SI () NO () CUAL _____
¿ CON QUE PARTIDO POLITICO SIMPATIZA ? _____

3.- PROBLEMAS Y/O NECESIDADES DE LA COLONIA .

CUALES CONSIDERA QUE SEAN LOS PRINCIPALES PROBLEMAS EN LA COLONIA .

A) SERVICIOS VECINOS .

INSUFICIENTE

AGUA ()	()
LUZ ()	()
DRENAJE ()	()
PAVIMENTACION ()	()
BANQUETAS ()	()
ALCANTARILLADO ()	()
ALUMBRADO PUBLICO ()	()

B) PROBLEMAS SOCIALES .

C) FALTA INFRAESTRUCTURA URBANA .

DELINCUENCIA ()	CARENCIA DE MERCADOS ()
ORGANIZACION ()	CARENCIA DE ESCUELAS ()
ALCOHOLISMO ()	ESPACIOS RECREATIVOS ()
PROSTITUCION ()	OTROS _____
PANDILLERISMO ()	



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
 SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
 DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
 MODULO MAGDALENA CONTRERAS



D) SERVICIOS .

FALTA VIGILANCIA ()	NO HAY CONTROL CANICO ()
RECOLECCION DE BASURA ()	INSUFICIENCIA DE TRANSPORTE PUBLICO ()
SERVICIOS MEDICOS ()	INSUFICIENCIA DE TELEFONOS PUBLICOS ()

4.- DISPONIBILIDAD HACIA EL PROCEDER .

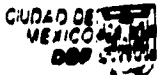
¿ ESTA DISPUESTO A COLABORAR EN LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DE SU LOTE ? SI () NO ()

¿ QUE SIGNIFICA PARA USTED EL TENER SU LOTE ESCRITURADO ? _____

OBSERVACIONES _____

T.S.

FECHA



SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
MODULO MESA DE TRAMITE SAN BERNABE COCOTEPPEC.
NOTIFICACION PARA LEVANTAMIENTO GENERAL



FECHA _____

C _____
POSSESION DEL LOTE _____ MANZANA _____
PRINCIPAL DE LA ZONA _____
PUEBLO O COLONIA SAN BERNABE COCOTEPPEC DELEGACION MACDALENA CONTRERAS

OBJETIVO

CON EL OBJETO DE ATENDER LA NECESIDAD DE LEGALIZAR LA PROPIEDAD DE SU LOTE MEDIANTE ESCRITURA, UNICA Y DEFINITIVA, SE LE COMUNICA QUE EL PROXIMO DIA _____ DEL MES _____ DE 199____, DENTRO DEL HORARIO COMPRENDIDO ENTRE LAS _____ Y LAS _____ HORAS RECIBIRA EN SU DOMICILIO LA VISITA DE UN TRABAJADOR SOCIAL, EL CUAL SE ACREDITARA COMO REPRESENTANTE DE ESTA INSTITUCION.

DURANTE LA VISITA SE LE SOLICITARA LA INFORMACION RELACIONADA CON LA POSESION DE SU LOTE Y 2 COPIAS FOTOSTATICAS DE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

- 1 - IDENTIFICACION PERSONAL CON FOTOGRAFIA ACTUALIZADA EMISIDA POR INSTITUCION PUBLICA O PRIVADA
- 2 - CONTRATO O DOCUMENTO QUE ACREDITE LA POSESION DEL LOTE ESCRITURA, CONTRATO PRIVADO, CARTA DE TRASPASO, CARTA DE FIANZADO, CEBADA DE DERECHOS, ETCETERA.
- 3 - ACTA DE NACIMIENTO Y/O CARTA DE MATRIMONIO. * EN SU DEFECTO CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ACTA DE NACIMIENTO DE LOS HIJOS, PASAPORTE, CARTILLA DEL SERVICIO MILITAR, LICENCIA DE MANEJO, ETCETERA.
- 4 - _____ FOTOGRAFIAS EN TAMAÑO INFANTE (PERSONALES Y RECIENTES)
- 5 - OTROS _____

PARA CUALQUIER ACLARACION, EN RELACION AL PRESENTE PROCEDIMIENTO, FAVOR DE ACUDIR A _____

EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL MODULO DE REGULARIZACION ATENDIENDOLE DE LUNES A VIERNES DE _____ A _____ Y SABADOS DE _____ A _____ HORAS.

ATENTAMENTE
NOMBRE Y FIRMA DEL
RESPONSABLE DEL AREA SOCIAL

Ciudad de México D.F.



SECRETARÍA DE GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRACIÓN TERRITORIAL
RODOLFO MADDALENA CONTRERAS



CENSA CENRAL

I) DATOS GENERALES

COLONIA : _____ MANZANA : _____ DELEGACION : _____
PREDIO : _____ LOTE : _____

II) DATOS PERSONALES DEL PROPIETARIO

NOMBRE DEL PROPIETARIO _____ EDAD _____ SEXO _____
DOMICILIO : _____
LUGAR DE NACIMIENTO _____
FECHA DE NACIMIENTO _____ D.F.C. _____
ESTADO CIVIL _____ REGIMEN PATRIMONIAL _____
OCUPACION _____ NUMERO DE HIJOS _____ NOMBRE FORMAL DE TITULO _____
MOL. DE PUEBLOS POR LOTE _____ MOL. DE PUEBLOS POR LOTE _____ NOMBRE FORMAL CENSA _____

III) DOCUMENTOS DEL PROPIETARIO

FOTOS ()	CONTRATO COMPRA VENTA ()	TITULO DE PROPIEDAD ()
IDENTIFICACION ()	CESION DE DERECHOS ()	OTROS _____
ACTA DE MEDICION ()	INSUBSTITUCION (MODIFICATORIA) ()	_____
BOLETA PREDIAL ()	ESCRITURA PUBLICA ()	_____
BOLETA DE AGUA ()	CARTA DE FIANQUETO ()	_____
CROQUIS ()	CARTA DE POSICION ()	_____
DOC. POSESIONES ()	RECIBO DE PAGO DEL LOTE ()	_____

IV) CARACTERISTICAS DEL LOTE

SUPERFICIE DEL LOTE _____ TIPO DE CONSTRUCCION: DEFINITIVA ()
PROVISIONAL ()
RESIDENCIAL ()

USO DE SUELO :

RESIDENCIAL ()
RESIDENCIAL-COMERCIAL () GIRO _____
COMERCIAL () GIRO _____
BALDIO ()
BALDIO - BARBADO ()
EQUIPAMIENTO URBANO ()
EN CONSTRUCCION ()
INDUSTRIAL () GIRO _____
AGRICOLA () GIRO _____
AGRIAMBIENTO ()
RESERVADO ()

SERVICIOS :

AGUA ()
LUE ()
DRENAJE ()
BANQUETAS ()
PAVIMENTACION ()
ALCANTARILLADO ()
ALUMBRADO PUBLICO ()
TEL. _____

OTROS _____

TIPO DE TERRENO DEL LOTE.

- SE DECLARA LIMPIO EN ZONA RURAL ()
- SE DECLARA EN ZONA URBANA ()
- CERCA DE BARRIO DE VIA DE TIEN ()
- CERCA DE FRENTE DE CALLE ()
- CERCA DE TIENE DE ALTA TENSION ()
- OTROS _____

SITUACION FISICA DE LA SUPERFICIE DEL LOTE.

- A) PLANO () PLANO ()
- B) CUESTA ARRIBA () BAJADA ()
- C) PENDIENTE () PLANO SUBIDA ()
- D) VOLADERO () PLANO CURVO ()
- OTROS _____ CURVO ()

b)

TIPO DE ADQUISICION DEL LOTE.

- POR COMPRA VENTA ()
- POR CESION DE DERECHOS ()
- POR HERENCIA ()
- POR POSESION ()
- POR DELIBERACION ()
- POR INMAGIN ()

TIPO DE TITULO DE LA OPERACION.

- PROPIETARIO ()
- POSESOR ()
- ADQUIRENTARIO ()
- CONDATO ()
- OTROS _____

¿CÓMO CUANTOS AÑOS QUE ADQUIRIÓ EL LOTE _____

¿CUANTOS AÑOS TIENE DE HABITAR EL LOTE _____

¿ EXISTE ALGUN PROBLEMA a) JURIDICO b) TECNICO c) SOCIAL ?

OBSERVACIONES : _____

T.S. _____

N O M B R E

FECHA _____

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION

JOM MA IZAZAGA No. 73

CEDULA DE INVESTIGACION CENSAL A NIVEL LOCAL

AREA RESPONSABLE: _____



Nº 59052

CODIGO:

DELEG. COLOMBIA MUNICIPIO DE SAN CARLOS ACQUILANO DEPARTMENTO

I - DATOS GENERALES

NOMBRE DEL POSEEDOR _____

PREGIO _____ No ORDINAL _____ FECHA ACTOS _____

COLONIA O U HABITACIONAL _____ S. DEMANZANA _____

SECT. E. _____ ACERDAMIENTO _____

MANZANA _____ EMBUDO _____

II - DATOS PERSONALES DEL POSEEDOR

ORIGINARIO DE _____ NUMERO DE HIJOS _____

FECHA DE NACIMIENTO _____ OCCUPACION _____

ESTADO CIVIL _____ REGIMEN MATRIMONIAL _____ INGRESO MENSUAL _____

III - DOCUMENTOS QUE ESTIMA EN LA ESTIMACION

RECIBO DE PAGO DE AGUA	<input type="checkbox"/>	RECIBO DE PAGO DE AGUA	<input type="checkbox"/>
CONTRATO DE COMPRAVENTA	<input type="checkbox"/>	ACTA DE NACIMIENTO	<input type="checkbox"/>
CESSION DE DERECHOS	<input type="checkbox"/>	ACTA DE MATRIMONIO	<input type="checkbox"/>
CONSTANCIA DE PENQUITO	<input type="checkbox"/>	IDENTIFICACION	<input type="checkbox"/>
RECIBO DE PAGO PRECUAL	<input type="checkbox"/>	4 FOTOGRAFIAS	<input type="checkbox"/>
OTROS	<input type="checkbox"/>		

IV - ESPECIALIDAD DEL LOTE

SEGUN DOCUMENTO QUE ACREDITA LA POSESION _____

SEGUN PLANO _____

V - DATOS DE LA POSESION

TIEMPO DE LA POSESION	AÑOS	USO	SERVICIOS
1 PROPIETARIO	<input type="checkbox"/>	1 HABITACIONAL	AGUA
2 ARRENDAMIENTO	<input type="checkbox"/>	2 HABITACIONAL Y COMERCIAL	DRENAJE
3 COMODATO	<input type="checkbox"/>	3 COMERCIAL	SERVICIO ELECTRICO
4 CUIDADO	<input type="checkbox"/>	4 TALLER	ALUMBRADO PUBLICO
5 OTRO	<input type="checkbox"/>	5 INDUSTRIAL	GUARNICIONES Y BANQUETAS
		6 BALDU	PAVIMENTACION

OBSERVACIONES _____

TA _____ NOMBRE Y FIRMA _____ FECHA _____



DEPARTAMENTO DEL
SISTEMA FEDERAL
SECRETARIA GENERAL
DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE
REGULACION TERRITORIAL

MODULO " MAGDALENA CONTRERAS "



DOCUMENTACION BASICA NECESARIA

- 1.- DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PROPIEDAD O POSESION DEL LOTE (ESCRITURA PUBLICA INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, CONTRATO - PRIVADO DE COMPRA-VENTA, CARTA DE FINIQUITO, CARTA DE POSESION, CESION DE DERECHOS, TESTAMENTO, TITULO DE PROPIEDAD, INMATRICULACION ADMINISTRATIVA.)
- 2.- IDENTIFICACION PERSONAL CON FOTOGRAFIA EXPEIDIDA POR UNA INSTITUCION PUBLICA O PRIVADA.
- 3.- ACTA DE NACIMIENTO O BIEN CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ACTA DE MATRIMONIO, ACTA DE NACIMIENTO DE LOS HIJOS, PASAPORTE, CARTILLA DEL SEPVICIO MILITAR, LICENCIA DE MANEJO.
- 4.- BOLETA PREDIAL Y DE AGUA (LA MAS ANTIGUA Y LA MAS RECIENTE)
- 5.- SEIS FOTOGRAFIAS TAMAO INFANTIL DE FRENTE, PERSONALES Y RECIENTES.

DE LOS DOCUMENTOS ANTERIORES SE DEBERA PRESENTAR ORIGINAL Y DOS COPIAS FOTOSTATICAS, ENTREGANDO SOLO LAS COPIAS PREVIO COTEJO QUE SE HAGA DE LOS ORIGINALES.

PARA CUALQUIER ACLARACION RELACIONADA CON ESTE TRAMITE, USTED PUEDE ACUDIR AL MODULO DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA " MAGDALENA CONTRERAS " UBICADO EN :

CALLEJON DON MARGARITO NUMERO 7-D, COLONIA PLAZUELA DEL PEDREGAL, DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS.

ATENTAMENTE

DEPARTAMENTO DE TRABAJO SOCIAL.

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
MODULO MAGDALENA CONTRERAS

ASUNTO: A V I S O

México, D.F., a

de 1995.

C _____
MANZANA _____ LOTE _____
COLONIA _____
DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS

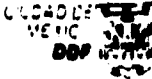
CON EL OBJETO DE CONTINUAR CON EL PROGRAMA DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, EN LAS COLONIAS QUE CONFORMAN LA DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS, LE COMUNICO A USTED QUE A PARTIR DEL _____, DEL PRESENTE AÑO, PASARA A SU LOTE UNA BRIGADA DE INGENIEROS TOPOGRAFOS, PARA REALIZAR VERIFICACION, EN CUANTO A MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE DE SU TERRENO, POR TANTO ES NECESARIO QUE SE ENCUENTRE UNA PERSONA EN SU DOMICILIO.

SIN OTRO PARTICULAR, RECIBA UN CORDIAL SALUDO.

ATENTAMENTE
EL COORDINADOR DEL MODULO
MAGDALENA CONTRERAS

LIC. OSCAR REA SUAREZ





SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL

MODULO MESA DE TRAMITE SAN BERNABE OCOTEPEC

NOTIFICACION PARA ASAMBLEAS INFORMATIVAS



FECHA _____

C _____

POSEEDOR DEL LOTE _____ MANZANA _____

PREDIO O SECCION _____

PUEBLO O COLONIA SAN BERNABE OCOTEPEC DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS

PRESENTE

CON LA FINALIDAD DE INFORMAR A USTED SOBRE EL PROCESO DE REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEL LOTE QUE USTED POSEE EN ESTA COLONIA SE LE INVITA A LA REUNION DE INFORMACION QUE SE LLEVARA A CABO EL PROXIMO DIA _____ DEL MES _____ A LAS _____ HORAS. EN LA SIGUIENTE DIRECCION: _____

ATENTAMENTE
LIC. OSCAR REAL SUAREZ
NOMBRE Y CANTIDAD DEL
COORDINADOR DEL MODULO

CIUDAD DE TETI
VEYCU
000 51001

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
MODULO CASA DEL TRAMITE SAN DOMINGO COATEPEC
CITATORIO GENERAL



FECHA _____

POSEEDOR DEL LOTE _____ MANZANA _____

PREDIO O SECCION _____

PUEBLO O COLONIA SAN DOMINGO COATEPEC DELEGACION NAHUALTEPEC

PRESENTE

A EFECTO DE INFORMARLE Y ESTABLECER COMPROMISOS DE LOS TRABAJOS DE REGULARIZACION DEL LOTE ARRIBA MENCIONADO ES NECESARIO SE PRESENTE EN EL MODULO DE ESCRITURACION UBICADO EN CALLE AYUNTAMIENTO NO 16

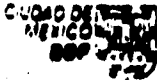
EL DIA _____ DEL MES _____ DE 199 . A LAS _____ HRS. EN EL AREA _____ CON _____

Y ASI PODER CONTINUAR CON LOS TRAMITES SUBSECUENTES.

A DICHA CITA PRESENTE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

ATENTAMENTE

LIC. RAMON CORRALO MEDINA.
NOMBRE Y FIRMA DEL
RESPONSABLE DEL
AREA SOLICITANTE



SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL

MODULO MAGDALENA CONTRERAS

NOTA DE CANCELACION PARA FIRMA DE PLANOS



FECHA _____

C. _____

POSEEDOR DEL LOTE _____ MANZANA _____

PREDIO O SECCION _____

PUEBLO O COLONIA SAN BERNABE OCOTEPEC DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS

PRESENTE

CON EL OBJETO DE SEGUIR CON LOS TRAMITES DE ESCRITURACION DEL LOTE QUE USTED POSEE REQUERIMOS SU PRESENCIA EN EL MODULO DE REGULARIZACION UBICADO EN AV. TAMPICO NO. 16 COL. S. J. O.

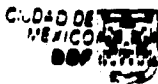
EL DIA _____ DEL MES _____ DE 198 _____ A LAS _____

HRS. EN DONDE SE FIRMARAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: PLANOS MANZANEROS, CEDULA DE IDENTIDAD Y CARTA DE ACEPTACION.

PARA DICHO TRAMITE PRESENTE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION:

ATENTAMENTE,
EL COORDINADOR DEL MODULO
MAGDALENA CONTRERAS.

LIC. *[Signature]*
LIC. OSCAR DE LA ROSA



SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL

MODULO _____

FIRMA DE PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL



FECHA _____

C. _____

POSEEDOR DEL LOTE _____ MANZANA _____

PREDIO O SECCION _____

PUEBLO O COLONIA _____ DELEGACION _____

PRESENTE

POR ESTE CONDUCTO ME PERMITO SOLICITARLE SU PRESENCIA EN _____

PARA QUE LE SEA PERMITIDO FIRMAR EL PROTOCOLO ABIERTO ESPECIAL.

RECORDANDE QUE EN ESE ACTO ES NECESARIO LLEVAR CONSIGO LA CEDULA DE IDENTIDAD QUE LE FUE EXPEDIDA POR ESTE MODULO ASI COMO LOS RECIBOS QUE COMPROBEN EL PAGO DE LOS CONCEPTOS QUE EN LOS MISMOS SE CONSIGNAN. AVISANDE QUE EN CASO DE NO PRESENTARSE, EL NOTARIO PUBLICO PROCEDERA A CANCELAR EL TRAMITE DE SU ESCRITURA.

ATENTAMENTE

NOMBRE Y FIRMA DEL

COORDINADOR DEL MODULO

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL

México, D.F., a 9 de Enero de 1995

NOTIFICACION PARA FIRMA DE ESCRITURAS

C. GONZALEZ TENORIO LETICIA Y COP
MAGDALENA 23 LOTE 16
COL. PUEBLO SAN BERNABE OCOTEPEC

CON EL OBJETO DE QUE FIRME LA ESCRITURA DEL LOTE QUE USTED
POSEE, TIENE QUE PRESENTARSE EN MODULO DE REGULARIZACION UBICADO EN
AYUNTAMIENTO No. 16
COLONIA PUEBLO SAN BERNABE OCOTEPEC
EL DIA 14 de Enero de 1995 A LAS 9:30 HRS.
EN CASO DE NO PRESENTARSE, SU TRAMITE SUFRIRA UN RETRASO
SIGNIFICATIVO QUE REPERCUTIRA EN LA EXPEDICION DE SU ESCRITURA
PUBLICA. PARA DICHO ACTO PRESENTE LA SIGUIENTE DOCUMENTACION :

- 1.- IDENTIFICACION OFICIAL CON FOTOGRAFIA
- 2.- RECIBO DE PAGO ORIGINAL

ATENTAMENTE


LIC. OSCAR REA SUAREZ
COORDINADOR DEL MODULO MAGDALENA CONTRERAS

CIUDAD DE
MEXICO
DDF



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO



INVITACION

EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, EN ACATAMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DEL C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, LIC. CARLOS SALINAS DE GORTARI, HA INTENSIFICADO SUS PROGRAMAS DE REGULARIZACION TERRITORIAL, PRIORITARIAMENTE EN LAS COLONIAS POPULARES DEL DISTRITO FEDERAL, CON EL PROPOSITO DE OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA A LOS CIUDADANOS SOBRE EL TERRENO EN EL QUE HAN EDIFICADO SUS VIVIENDAS.

EN TAL RAZON, SE HARA ENTREGA DE SU ESCRITURA PUBLICA QUE REGULARIZA DEFINITIVAMENTE LA PROPIEDAD DE SU LOTE Y CONSTITUYE SU PATRIMONIO FAMILIAR, EL PROXIMO DIA

NOMBRE: _____
PREDIO: _____ COLONIA/U.N. _____
MANZANA: _____ LOTE _____

AGRADESCIMOS SU COLABORACION PARA CUMPLIR CON ESTE MANDATO PRESIDENCIAL Y LE ESPERAMOS CON LA CONSTANCIA DE FIRMA DE SU ESCRITURA Y COPIA FOTOSTATICA DE UNA IDENTIFICACION.

ATENTAMENTE

LA DIRECTORA GENERAL DE
REGULARIZACION TERRITORIAL
DEL D.D.F.

ARG. MR. DE LOS ANGELES
LEAL GONZALEZ

EL DELEGADO DEL DEPARTAMENTO
DEL DISTRITO FEDERAL EN
MIGDALENA CONTRERAS

ING. FERNANDO DE GARAY Y
ARENAS

ANEXO NO. 28-A

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE GOBIERNO

INVITACION

Sr(a): JUAN CARLOS PEREZ FLORENTINO

DELEGACION: MAGDALENA CONTRERAS

COLONIA: PUEBLO SAN BERNABE OCOTEPEC

MANZANA: 29 LOTE: 11

EL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, EN ACATAMIENTO A LAS DISPOSICIONES DEL C. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, DR. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON, HA INTENSIFICADO SUS PROGRAMAS DE REGULARIZACION TERRITORIAL, PRIORITARIAMENTE EN LAS COLONIAS POPULARES DEL DISTRITO FEDERAL, CON EL PROPOSITO DE OTORGAR SEGURIDAD JURIDICA A LOS CIUDADANOS SOBRE EL TERRENO EN EL QUE HAN EDIFICADO SUS VIVENDAS.

LA ENTREGA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE REGULARIZA LA PROPIEDAD DE SU LOTE, CONSTITUYE SU PATRIMONIO FAMILIAR, POR LO QUE LO ESPERAMOS EN:

**LUGAR: GIMNASIO DE LA CASA POPULAR.
AV. LUIS CABRERA N° 1, COL. SAN JERONIMO LIDICE**

FECHA DE ENTREGA: SABADO 8 DE JULIO DE 1986

HORA: 9:30 Hrs. A.M.

FILA: JJ

ASIENTO: 8

**PARA LA ENTREGA DE ESCRITURA ES NECESARIO TRAER LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
ESTE CITATORIO Y UNA IDENTIFICACION OFICIAL CON FOTOGRAFIA.**

ATENTAMENTE



**LIC. ELENA SOLIS PEREZ
DIRECTORA GENERAL DE REGULARIZACION
TERRITORIAL DEL D.D.F.**

ANEXO NO. 29

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
DIRECCION GENERAL DE REGULARIZACION TERRITORIAL
MODULO MAGDALENA CONTRERAS



AREA SOCIAL

VERIFICACION SOLICITADA POR EL AREA _____

FECHA _____

COLONIA _____

NOMBRE _____

MZ. _____ LT. _____

A S U N T O : _____

R E S U L T A D O : _____

T. S. NOMBRE _____ FECHA _____

INFORME SEMANAL DEL AREA DE _____

DELEGACION _____ MODULO _____	COLONIA O PREDIO _____	PERIODO DE _____ AL _____
--	-------------------------------	---

ACTIVIDAD	OBSERVACIONES

ANEXO NO 31

AREA SOCIAL

PROGRAMACION DE TRABAJO CORRESPONDIENTE AL MES DE DE 1995

NOMBRES	ACTIVIDAD		OBSERVACIONES

ANEXO NO 12