



DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN HIDALGO

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO (PMU)

PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN Y NUEVO ENFOQUE



Problemática

- El rezago social, la marginación urbana y la precariedad de los servicios públicos **se agudiza en los asentamientos urbanos irregulares.**
- Existen entre 7 y 7.5 millones de predios **no regularizados.**
- Existe un crecimiento urbano desordenado y no planificado.
- Solamente el 27 % de los municipios cuentan con su Programa Municipal de Desarrollo Urbano.



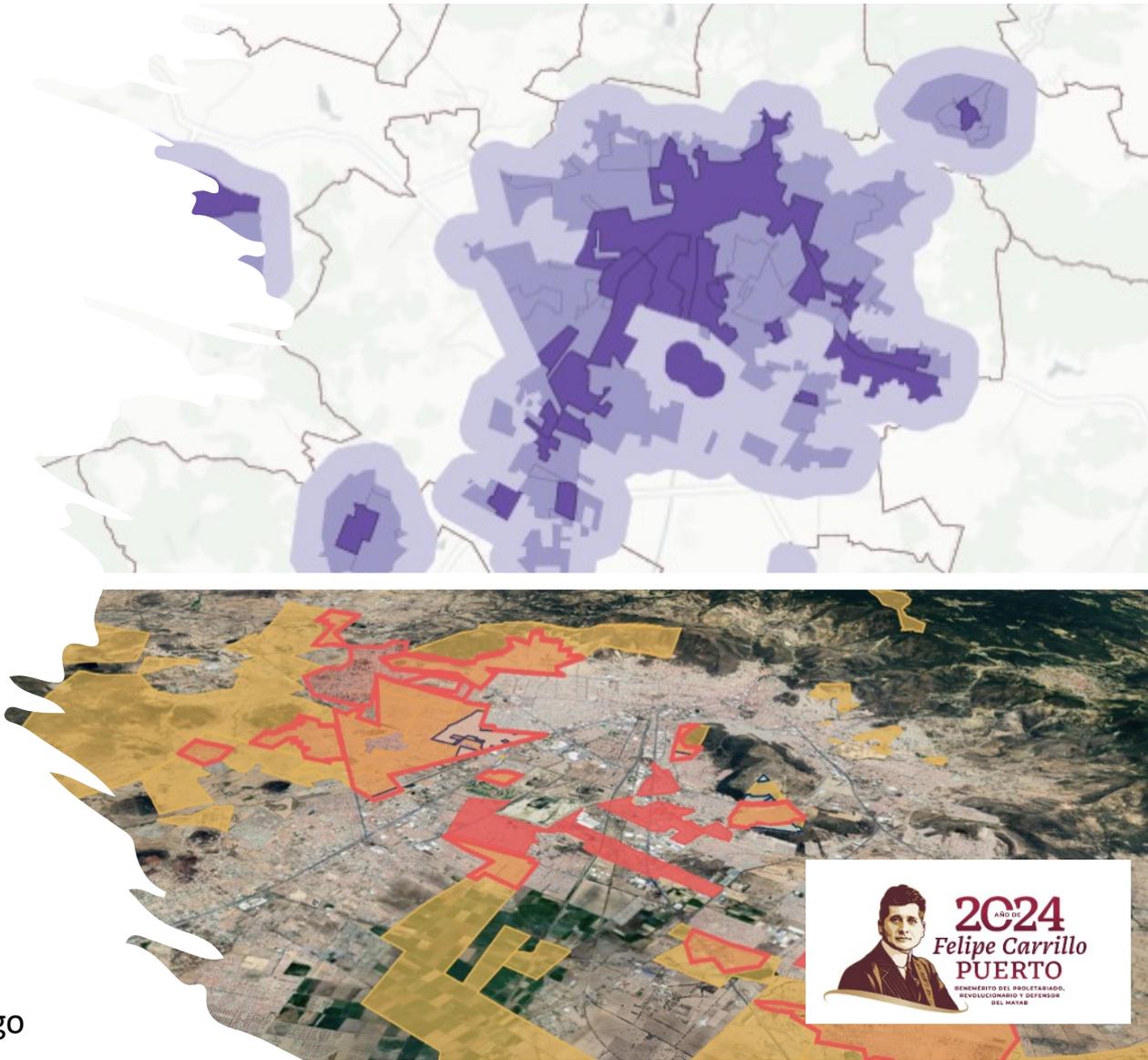
Tipos de asentamientos humanos en zonas irregulares

1. Zonas de riesgo
2. Zonas protegidas por el ordenamiento ecológico o de conservación
3. Zonas de origen de propiedad privada o propiedad de gobierno
4. Fraccionamientos no recepcionados por la autoridad
- 5. Zonas de régimen social que pueden ser parceladas, uso común o de asentamientos humanos.**

Los primeros 2 tipos restringen el uso de suelo habitacional, el tercer tipo es un tema civil, el cuarto es competencia de la Entidad y/o municipio. **Y el último tipo es el objeto de atención del Gobierno Federal a través de la SEDATU.**

Asentamientos Humanos Irregulares

- Las imágenes corresponden al municipio de Pachuca y de Mineral de la Reforma.
- La primera muestra el crecimiento de la mancha urbana.
- La segunda muestra en amarillo la propiedad ejidal y en rojo los asentamientos humanos irregulares cuyo origen de la tierra es ejidal.



Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo

En los asentamientos urbanos irregulares:

- Las personas **compran de buena fe** al ejido, de forma directa o mediante intermediarios, sin el respaldo legal que acredite su propiedad, solo pueden acreditar la posesión.
- El ejido fracciona y lotifica sin las autorizaciones correspondientes para vender lotes como solares; o vende parcelas completas sin contar con el dominio pleno.
- La autoridad se encuentra limitada en los procesos de regularización. ya sea por expropiación, por contrato mandato en parcelas o regularización como solares, ya que **en todos los casos requiere de la voluntad del Ejido** para hacerlo.



RETO

Es una deuda histórica y de justicia social la dotación de servicios públicos básicos y certeza jurídica de los asentamientos urbanos irregulares.

El gobierno permitió, solapo, y en ocasiones promovió la irregularidad. El proceso engorroso de solares o dominio pleno obliga a los ejidatarios a vender en la irregularidad. Por ello es fundamental cambiar el paradigma para liberar la autorización del dominio pleno, que actualmente puede tardar hasta 3 años.

El ejidatario tiene derecho a vender, pero no a fraccionar.

La SEDATU debe atender la certeza de la propiedad, no pretender regular el uso de suelo, que ese le corresponde a la autoridad local. Entorpecer la regularización NO DETIENE EL CRECIMIENTO URBANO.

OBJETIVO DEL PMU

Mejorar las condiciones de habitabilidad, mediante el acceso a bienes y servicios de las personas que habitan en AGEBS Urbanas de Medio, Alto a Muy Alto grado de rezago y marginación.

Actualmente se divide en 4 vertientes:

- 1. Mejoramiento Integral de Barrios**
- 2. Regularización y Certeza Jurídica**
- 3. Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial**
- 4. Obras comunitarias**

Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo



1. Mejoramiento Integral de Barrios

Mantener la realización de obras y proyectos de equipamiento urbano y espacio público, movilidad e infraestructura urbana, con arquitectura social y espacio abierto. Como pueden ser espacios deportivos, plazas públicas, parques, espacios de convivencia en espacios abiertos, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, estaciones de bomberos, renovación de oficinas gubernamentales para la atención del ciudadano.

Evitar por parte de SEDATU la realización de obras como mercados públicos, escuelas, clínicas que traen consigo problemáticas adicionales al proceso constructivo y de activación natural .

Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo



Infraestructura urbana

En esta modalidad dotar de infraestructura de agua potable, drenaje y alcantarillado, pavimentación y alumbrado público de aquellos **polígonos de asentamientos urbanos irregulares que sean atendidos en la vertiente de certeza jurídica**, garantizando una atención integral de la zona marginada y con rezago social.

2. Regularización y Certeza Jurídica

1. Ampliar el programa de subsidios otorgado por el **INSUS**.
2. Adicionar en estas Reglas de Operación el programa **RRAJA**, que de manera conjunta realiza el **RAN, la PA y la SEDATU**, para ampliar las localidades de atención, así como disminuir restricciones en el programa para atender polígonos completos sin excluir lotes.
3. Establecer la declaratoria de polígonos de asentamientos urbanos irregulares, para su posterior terminación de régimen social por pérdida de su valor productivo mediante **decreto presidencial o mediante proceso expropiatorio**.
4. Establecer la coordinación con municipios para las autorizaciones cartográficas y de desarrollo urbano para la incorporación de **solares y su titulación**.



2. Regularización y Certeza Jurídica

Todos los polígonos de atención mediante los diferentes procesos de regularización podrán participar en la modalidad de infraestructura urbana de la vertiente de mejoramiento integral de barrios y dotar de servicios públicos al asentamiento humano posterior a su regularización integral.

Es indispensable que el municipio cuente con su Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

3. Programas de Ordenamiento Territorial

Actualmente esta vertiente lleva el nombre de Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial. Sin embargo, en la elaboración de dichos instrumentos municipales los consultores dejan fuera las zonas no urbanas al programa de ordenamiento ecológico a pesar de existir asentamientos humanos. Se requiere promover una reforma que permita la integración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano con el Programa de Ordenamiento Ecológico en un solo instrumento que podría llevar el nombre de **Programa de Ordenamiento Territorial y cumplir con los objetivos de ambos instrumentos.**

3. Programas de Ordenamiento Territorial

Una vez cumplido, o no, lo anterior, esta vertiente provee financiamiento para la elaboración de los instrumentos. Esta vertiente se convierte en el primer paso del PMU para cualquier municipio. Cualquier municipio que desee participar en otra vertiente deberá contar con su Programa vigente.

Actualmente el Gobierno Estatal es el gestor para decidir los municipios beneficiados, dejando en total indefensión a los gobiernos municipales que desean participar.

4. Obras comunitarias

Esta vertiente es un instrumento que te permite atender programas emergentes como el caso de Acapulco, y su generalidad en la aplicación de sus reglas te permite la flexibilidad en su operación.

Adicionalmente, es la modalidad de las reglas que podrían utilizarse para obra de infraestructura en el impulso de proyectos productivos de los Ejidos y Comunidades, descritas en el Anexo.

CONCLUSIONES

1. Refrendar, ampliar y modificar el Programa de Mejoramiento Urbano como principal estrategia de operación de la SEDATU.
- 2. Atención de forma integral del ordenamiento territorial.** Las obras y proyectos se realizarán donde se encuentren vigentes los Programas de Desarrollo Urbano, así mismo donde se atienda la regularización de sus asentamientos urbanos irregulares, y además estos podrán ser dotados de la infraestructura de los servicios públicos básicos por parte del Gobierno Federal.
- 3. El beneficio que los gobiernos municipales tendrán con la inversión de recursos federales permitirá la colaboración en temas álgidos y complicados como son la regularización de la tenencia de la tierra.**

Anexos

Reforma a la Ley Agraria

Reforma Constitucional de Ordenamiento Territorial

Impulso a un Sistema Registral Positivo

Proyectos Productivos para Ejidos y Comunidades

Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo



Reforma a la Ley Agraria

Ley Agraria, modificación al Artículo 94

En el caso de la fracción V del artículo anterior, para asentamientos urbanos irregulares se emitirá un Decreto Presidencial de terminación y desincorporación del régimen ejidal al polígono declarado como asentamiento urbano irregular, y corresponderá al Gobierno del Estado o al Gobierno Municipal solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano el trámite de escrituración en favor de los poseedores, sin que se requiera de la anuencia del núcleo ejidal. Deberá hacerse por Decreto Presidencial que determine la causa de utilidad pública a que se refiere la fracción V, así como la terminación del régimen de propiedad social por la nula vocación productiva agraria del polígono identificado como asentamiento urbano irregular dentro de los bienes ejidales o comunales, previamente declarado por el Instituto Nacional de Suelo Sustentable, el cual podrá hacer la declaratoria del polígono en cualquier momento.

El decreto deberá publicarse en el Diario Oficial de la Federación dándose el núcleo ejidal por notificado con dicha publicación, y corresponderá exclusivamente a el Instituto Nacional de Suelo Sustentable proceder con la escrituración de los terrenos comprendidos en el polígono a favor de los poseedores, quienes deberán pagar los derechos correspondientes de regularización. El Instituto Nacional de Suelo Sustentable podrá iniciar el proceso de regularización y escrituración del polígono afectable al día siguiente de la publicación del decreto.

Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo



Reforma al Art 115 Constitucional

Adición en la Fracción V., el inciso j) para decir:

j) Formulará e integrará como Plan Municipal de Ordenamiento Territorial lo establecido en el inciso a) y g).

La elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico son facultades de los municipios, deben ser compatibles entre sí, desarrollan procesos de elaboración similar, son interdependientes uno del otro, son obligatorios y ambos ordenan el territorio; el primero en materia desarrollo urbano y el segundo en materia ecológica, no pueden contradecirse, pero ambos concluyen con un mapa de zonificación primaria donde se ubica la zona urbanizable y no urbanizable, en ambos se debe identificar dentro de la zona no urbanizable la zonas ecológicas protegidas, por lo que la integración de ambos en un solo Plan Municipal de Ordenamiento Territorial es lo más eficiente, para reducir costos, tiempo y procesos en su elaboración y aprobación.

Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo



Sistema Registral Positivo

Actualmente los Registros Públicos de la Propiedad y los Institutos Catastrales registran e inscriben la propiedad en sus sistemas, el **primero de forma documental y el segundo en forma cartográfica**. Sin embargo, el RPP no cuenta con la ubicación geográfica de lo que tiene documentalmente y el Catastro no cuenta con la totalidad de la información del territorio ubicado de forma geográfica, solo de aquellos que realizan un registro de forma voluntaria.

El Sistema Registral Positivo significa integrar ambos sistemas en uno solo para contar con el respaldo documental ubicado cartográficamente, **REFORMA fundamental para el ORDENAMIENTO TERRITORIAL**.

Dr. Raúl Ángel Otero Díaz – Titular OR Hidalgo



Proyectos Productivos para Ejidos y Comunidades

El 52 % del territorio nacional es ocupado por Ejidos y Comunidades, los cuales además de actividad agropecuaria también se dedican a diferentes actividades productivas, administran minas, parques ecoturísticos, tala controlada, balnearios y en general toda aquella naturaleza explotable de diferentes formas. Sin embargo, no acceden a programas de impulso productivo, ni financiamiento, debido a que son Ejidos y Comunidades, aún y cuando muchos están constituidos como Sociedades Cooperativas o Mercantiles de acuerdo con la Ley Agraria. Por su parte la SEDATU que atiende a Ejidos y Comunidades de forma integral, también carece de estos programas.



Proyectos Productivos para Ejidos y Comunidades

Con las reglas vigentes de PMU se puede realizar infraestructura turística y logística entorno a los proyectos productivos de Ejidos y Comunidades, mediante la vertiente de obras comunitarias. Y permitir que un 20% del recurso autorizado se pueda invertir de manera directa al interior de la propiedad agraria o en mobiliario, equipo y tecnología. Así mismo establecer convenios con el Gobierno Estatal y Municipal para complementar las obras y productos de inversión.

Los Ejidos y Comunidades participantes deben estar libres de conflictos, juicios y certificados por el PROCEDE.

