

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS)

El IMEVIS es el organismo público descentralizado de carácter estatal sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, que en su Ley de creación artículo 3 establece como su atribución:

XIV. Regularizar los asentamientos humanos;

XV. Regularizar la tenencia de la tierra en los ámbitos urbanos y rural de conformidad con las leyes de la materia;

Para la regularización de la tenencia de la tierra debemos separar su análisis en dos tipos: régimen privado y régimen social.

1. Para el régimen privado debemos entender aquellas tierras que su origen es de la propiedad privada, y también aquellas tierras que han pasado del régimen social al régimen privado. Este segundo caso, se refiere a la tierra que siendo régimen social se convirtieron en solares, y también aquellas parcelas que fueron autorizadas por la asamblea ejidal como dominio pleno de acuerdo a la Ley Agraria. Esto significa que salieron del régimen social para formar parte del régimen privado.

En el caso de solares, el Registro Agrario Nacional RAN expide Títulos de Propiedad por el solar, pero si este ha sido subdividio de facto y se requiere la regularización y escrituración de cada uno de los lotes, IMEVIS realiza los trabajos técnicos para la incorporación de la tierra al desarrollo urbano y expide Escrituras por medio de convenios con Notarías Públicas. En el caso de parcelas con dominio pleno, también el IMEVIS realiza los trabajos técnicos para su escrituración por lotes urbanos para la regularización en favor de cada poseedor. Cuando se cuenta con la voluntad y participación de los ejidatarios, quienes previamente lotificaron y vendieron de forma irregular, con contratos simples de compra venta, usufructo o constancias de posesión, la regularización es más dinámica. Sin embargo, cuando no se cuenta con la voluntad de los ejidatarios, dueños de los solares o parcelas con dominio pleno, IMEVIS realiza procesos de juicios de preescricpción o de usucapion en favor de los poseedores, esto es posible porque tanto solares como parcelas con dominio pleno salieron del régimen social y pueden utilizarse mecanismo del régimen privado para la regularización de la tenencia de la tierra. Este mismo procedimiento se utiliza en los casos de regularización donde su origen es la propiedad privada.

2. Para el régimen social debemos entender aquellos asentamientos urbanos irregulares que están asentados dentro del polígono de un ejido, en particular dentro de una o más parcelas que no cuentan con la autorización de dominio pleno de acuerdo a la Ley Agraria. Para estos casos, si se cuenta con la voluntad de los ejidatarios, lo ideal es convencerlos para que la asamblea autorice el dominio pleno y sacar estas parcelas del régimen social y darles un tratamiento de régimen privado.

Cabe hacer mención que la autorización del RAN para dominio pleno varía entre 6 meses y 3 años para su autorización. Pero como sucede en la mayoría de los casos, cuando no se cuenta con la voluntad de regularización por parte de los ejidatarios, porque prefieren seguir cobrando constancias de posesión, o regularizar por medio de solares para recibir ingresos por lo que de manera irregular hicieron, entonces la **ÚNICA forma de regularizar es por la vía de la EXPROPIACIÓN.**

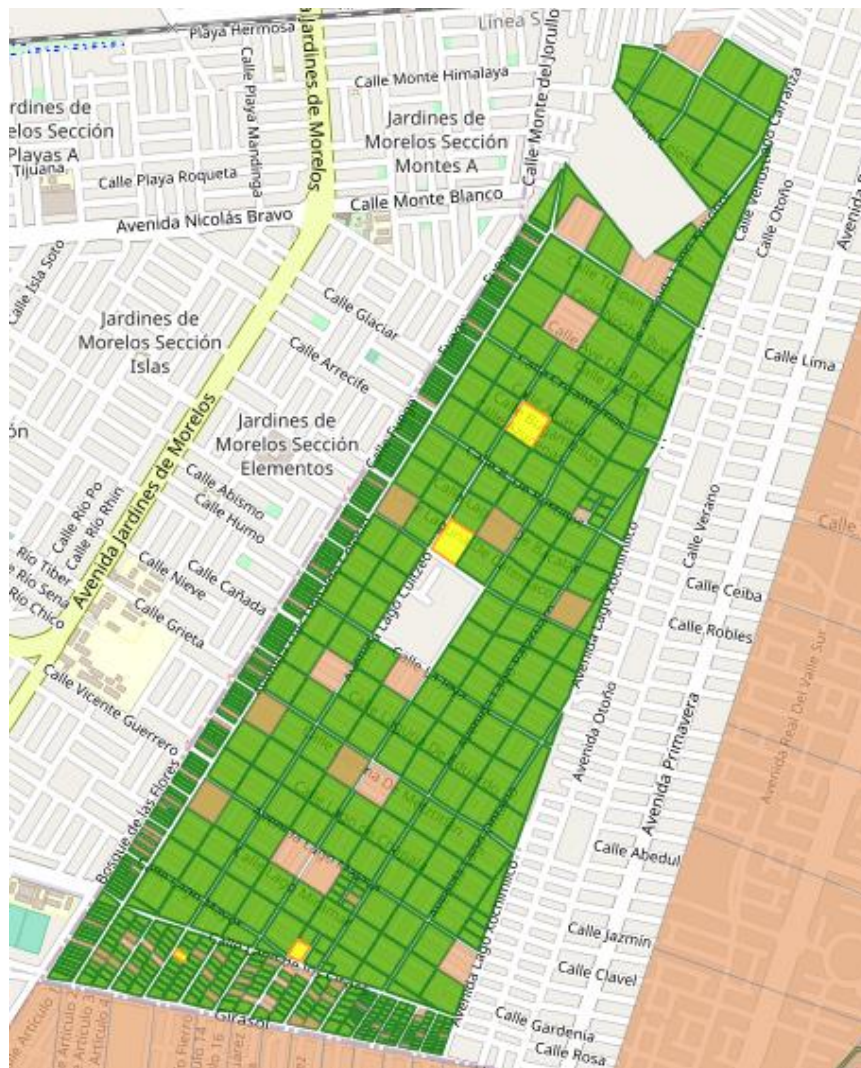
La Ley Agraria contempla en su artículo 93 fracción V. *La regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural*, como causa de utilidad pública para expropiar bienes ejidales y comunales. En su artículo 94 establece que es la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy SEDATU, la que tramita la expropiación y se hace por Decreto Presidencial, la indemnización corresponderá a la cantidad que se cobrará por la regularización. Es decir, el pago que realizan los poseedores por la regularización es el pago de indemnización que le corresponde a los ejidatarios por la expropiación. Cabe mencionar que en este proceso de expropiación el principal promovente es el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) sectorizado a la SEDATU, sin embargo solamente realiza procesos de expropiación cuando se cuenta con la anuencia de los ejidatarios, esto significa que los poseedores que compraron dentro del régimen social NO SON DUEÑOS, solamente son poseedores y se encuentran indefensos para la regularización de sus predios, tal y como se encuentra la Ley Agraria vigente, ya que esta favorece a los ejidatarios y no a los poseedores.

SITUACIÓN REAL DE LA REGULARIZACIÓN

Para dimensionar el problema, ejemplifico el caso de la Colonia La Laguna en el municipio de Ecatepec, el origen de la tierra es de régimen social y pertenece al ejido de Santa María Chiconautla. Como puede observarse en la imagen todo el polígono se encuentra ocupado por un asentamiento urbano irregular, el ejido en su vocación productiva ya no existe. Cada cuadro en color verde es una parcela, de la cual el ejidatario es DUEÑO ACTUALMENTE de toda la parcela y se acredita mediante un Certificado Parcelario. Dentro de cada parcela los ejidatarios lotificaron decenas o cientos de lotes, cada poseedor debe contar con algún documento como contrato simple de compra venta, contrato de usufructo o constancia de posesión, pero ninguno de estos documentos los acreditan como dueños, a pesar de que pagaron al ejidatario la compra de dichos lotes, **legalmente solo son poseedores**.



En la siguiente imagen se pueden observar cuadros o parcelas en color crema, estas son las únicas parcelas que cuentan con dominio pleno. Es decir, son las únicas parcelas que han salido del régimen social y por tanto el INSUS o IMEVIS pueden escriturar los predios dentro de estas parcelas siguiendo los procedimientos comentados anteriormente en régimen privado. El resto de las parcelas en color verde tendrán que esperar una EXPROPIACIÓN para poder ser regularizados, y esta expropiación no puede darse debido a que no se cuenta con la anuencia de los ejidatarios.



Existen intereses económicos de los ejidatarios para no regularizar por la vía de la expropiación, y por eso los ejidatarios proceden de la siguiente manera:

1. Esperar el ofrecimiento del Gobierno para una indemnización mucho mayor a la que establece la Ley Agraria para otorgar su anuencia en una posible expropiación. Lo cual es un abuso ya que pretenden cobrarle al gobierno por una tierra que ya le

vendieron a quienes ahí habitan, y que les fue dotada (regalada) como ejido, el cual evidentemente ya no tiene una vocación productiva.

2. Seguir engañando a la gente que compra, habita y posee un predio en estas parcelas, prometiéndoles la regularización, mediante el cobro de constancias de posesión y en otros casos cobrarles por trabajos técnicos, y en caso de no recibir estos pagos amenazarles con despojarlos de sus casas, lo cual legalmente es posible, ya que el ejidatario sigue siendo dueño de la parcela en su totalidad.
3. Para un ejidatario llevar sus parcelas a dominio pleno puede tardarles mucho tiempo en el RAN, por eso optan por convertir todos estos lotes en solares, uno por uno, y seguir teniendo el control y propiedad de sus tierras, pero recibiendo pagos extraordinarios por los poseedores mediante constancias de posesión, deslindes o trabajos técnicos, con el pretexto de que la conversión a solares les permitirá regularizar de manera individual, pero al conocer el contenido del artículo 68 de la Ley Agraria, tanto ejidatarios como el RAN están entrelazados en actos de corrupción ya que estos asentamientos urbanos irregulares no deben ser regularizados mediante la figura de solares. Este mecanismo le permite al ejidatario tener el control de la regularización, me pagas lo que te pido, comienzo tu trámite de regularización, no me pagas, no te incluyo en el plano de regularización de solares, e incluso amenazo con sacarte de tu casa.

OPCIONES DE SOLUCIÓN

1. Para el caso del régimen privado continuar con los juicios de prescripción o usucapión, con el adicional de que estos predios sean incorporados al desarrollo urbano del municipio de manera formal.
2. Detección de todas las parcelas con dominio pleno para una campaña masiva de regularización por parte de IMEVIS, ya sea mediante contrato mandato con el apoyo del ejidatario o mediante los juicios mencionados.
3. Convenio con los municipios para la incorporación de los predios regularizados al desarrollo urbano del municipio, así como al catastro municipal para sus efectos recaudatorios del impuesto predial.
4. Convenio con el RAN y la SEDATU para la expedición masiva de títulos de solares como mecanismo de regularización de asentamientos urbanos irregulares.
5. Promover la expropiación de los polígonos considerados asentamientos urbanos irregulares declarados por IMEVIS.
6. Promover una reforma a la Ley Agraria para que por Decreto Presidencial se declare la terminación del régimen social en los polígonos declarados por los gobiernos estatales como asentamientos urbanos irregulares, por utilidad pública de la regularización de la tenencia de la tierra, debido a su desnaturalización porque han perdido su vocación productiva para los cuales fueron dotados a los bienes ejidales y comunales.

PROGRAMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO URBANO

- 1. Celdas solares y reciclaje de agua de lluvia**
- 2. Programa de recepción de fraccionamientos**
- 3. Pisos y techos firmes**
- 4. Programa de pintura y adecuaciones.**
- 5. Regularización de tenencia de la tierra**
- 6. Programa de movilidad**