

REGLA 3/07 para la enajenación de superficies ocupadas.

Al margen un logotipo, que dice: Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

JUAN MANUEL CARRERAS LOPEZ, Director General de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, ordena publicar la siguiente:

REGLA 3/07

REGLA PARA LA ENAJENACION DE SUPERFICIES OCUPADAS

INDICE

Exordio

Capítulo I

Disposiciones Preliminares

Artículos 1 al 3

Capítulo II

Del precio de enajenación de superficies ocupadas

Artículo 4

Capítulo III

Del procedimiento para la enajenación de superficies ocupadas

Artículos 5 al 15

ARTICULOS TRANSITORIOS

FORMATOS

"Solicitud de Enajenación para Superficies Ocupadas (OE-1)

Notificación para Subsanan Omisiones (OR-6)

REGLA 3/07

REGLA PARA LA ENAJENACION DE SUPERFICIES OCUPADAS

El Consejo de Administración de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (la Corett), con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5, fracción I; 38, 39, 45 y 46 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 6 de la Ley de Vivienda; 93, fracción V de la Ley Agraria; 116, 117, 144, fracción II y 147 de la Ley General de Bienes Nacionales; 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 58, fracción VII de la Ley Federal de las Entidades

Paraestatales; Segundo, Décimo y Décimo Tercero del Decreto de Creación de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra; 28 del Reglamento de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 3, 4 y 9 del Estatuto Orgánico de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, y

Considerando

Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) dispone que la Nación tiene el derecho de dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y transmitir el dominio de las tierras a los particulares para lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. Asimismo establece la posibilidad de efectuar expropiaciones por causa de utilidad pública y mediante indemnizaciones.

Que el artículo 4o. de la CPEUM garantiza el derecho de toda familia de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, debiendo establecerse los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Que la Corett, como Organismo Público Descentralizado de carácter técnico y social con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Social, creado mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de noviembre de 1974 y reformado el 26 de febrero de 1999, contribuye a la disminución de la pobreza patrimonial dando certeza jurídica incorporando a los asentamientos humanos al ordenamiento territorial y al desarrollo urbano sustentable, mediante la regularización de la tenencia de la tierra.

Que el patrimonio de la Corett se integra, entre otros, con las aportaciones del Gobierno Federal, las aportaciones de cualquier especie que le hagan dependencias y organismos públicos o bien de particulares y los que se obtengan por cualquier otro título legal.

Que el objeto de la Corett es regularizar la tenencia de la tierra en donde existen asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales, comunales y de propiedad federal. Asimismo, y en concordancia con las modificaciones a la legislación agraria, así como con los convenios que al efecto se pudieran celebrar con estados y municipios, puede realizar esta facultad en lotes de origen estatal, municipal y de propiedad privada.

Que en los decretos de expropiación, en concordancia con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales se faculta a la Corett para disponer de la superficie expropiada tanto para su regularización y titulación legal, mediante la venta a los avecindados de los solares que ocupan, como para la venta de los lotes vacantes a terceros.

Que existen superficies cuyos avecindados no cumplieron con los requisitos para ser beneficiarios del procedimiento de regularización social o que dichas superficies no contaban con avecindados ni reclamantes en el momento de la realización del censo de verificación de uso, posesión y destino de lotes a que se refiere la Regla 1/07 para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Que las acciones que realiza la CORETT se enmarcan dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (PND) que establece, entre otros, los objetivos siguientes:

a. Garantizar la vigencia plena del Estado de Derecho, fortalecer el marco institucional y afianzar una sólida cultura de legalidad para que los mexicanos vean realmente protegida su integridad física, su familia y su patrimonio en un marco de convivencia social armónica.

b. Reducir la pobreza extrema y asegurar la igualdad de oportunidades y la ampliación de capacidades para que todos los mexicanos mejoren significativamente su calidad de vida y tengan garantizados: alimentación, salud, educación, vivienda digna y un medio ambiente adecuado para su desarrollo tal y como lo establece la Constitución.

c. Lograr un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto para el desarrollo urbano y facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades tanto urbanas como rurales.

Que de conformidad con los lineamientos del PND y dentro del marco legal que rige al Organismo se ha planteado una transformación en la Corett a partir del restablecimiento de la base normativa y procedimental, que permita al organismo desarrollar las operaciones de manera ágil, sencilla, transparente, rentable y precisa. Ello permitirá garantizar certeza jurídica a los avecindados y evitar la corrupción.

Que para la Corett es prioritario ofrecer certidumbre jurídica, y con ella se logra potenciar el valor del patrimonio, garantizar la transmisión de dominio sin conflicto y acceder a fuentes formales de financiamiento que contribuyen a lograr una mejor calidad de vida.

Que en la sesión ordinaria 101, celebrada el 2 de abril de 2007 se presentó el proyecto de expedición de tres disposiciones normativas, entre las cuales se encontraba el proyecto antecedente de la presente Regla, sobre el cual fue tomado el Acuerdo No. 5721/101/07 que a la letra dice: El Honorable Consejo de Administración toma nota del informe sobre las estrategias y acciones para la realización del Programa Operativo Anual 2007, así como de los proyectos de manuales, respecto de los cuales se instruye al Director General y a la Secretaría Técnica para constituir un grupo de trabajo que analice dichos documentos para su posterior presentación ante este Organo Colegiado y de la misma forma se realice una evaluación permanente de las acciones planteadas en el informe, este último punto atendiendo a la recomendación que nos ha hecho el señor Comisario.

Que en cumplimiento del Acuerdo señalado en el punto anterior, a partir del 9 de abril de 2007 se constituyó el grupo de trabajo integrado por representantes de las Secretarías de la Función Pública; de Desarrollo Social; de la Reforma Agraria, así como del Instituto Nacional de Avalúos y Administración de Bienes Nacionales y de esta Comisión, el cual durante dos meses en sesiones continuas analizó dicho proyecto, realizó significativas aportaciones y adecuaciones, y como resultado de estos trabajos se generó el documento presentado ante el Consejo de Administración en la primera sesión extraordinaria, celebrada el 8 de junio de 2007, mediante el Acuerdo número 5734/1-E/2007; se acordó aprobar la siguiente:

REGLA 3/07

REGLA PARA LA ENAJENACION DE SUPERFICIES OCUPADAS

Capítulo I

Disposiciones Preliminares

Artículo 1.

Esta Regla establece los medios y procedimientos para la enajenación de las superficies ocupadas propiedad de la Corett.

Artículo 2.

1. Se entiende como superficie ocupada aquella que al momento de elaborar el censo de verificación de uso, posesión y destino de lotes a que se refiere la Regla 1/07 para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, el o los vecindados que la ocupaban no cumplieron con los requisitos para ser beneficiarios del procedimiento de regularización social o la superficie no contaba con vecindados ni reclamantes en ese momento, y fue ocupada posteriormente sin haber sido contratada su regularización.

2. Sobre estas superficies ocupadas la Corett mantiene sus derechos de propiedad y sobre las mismas puede ejercer cualquier acto de dominio.

Artículo 3.

Para efectos de esta Regla se entiende por:

a) Vecindados: Los poseedores de una superficie en situación de irregularidad jurídica;

b) Consejo de Administración: Organo de Gobierno de Corett;

c) Corett: Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;

d) Delegación: Representación con la que cuenta Corett en las entidades federativas;

e) Fondo de Tierra de la Corett: Inventario de lotes y superficies que, como resultado de los procedimientos de regularización, han sido clasificadas como desocupadas y sin reclamante u ocupadas pero que no cumplen con los requisitos para ser objeto del procedimiento de regularización social y, por lo tanto, se encuentran en posibilidad jurídica de ser enajenadas por el Organismo o por terceros;

f) INDAABIN: Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;

g) Lote Tipo: La superficie de un lote cuyo destino es para un asentamiento humano determinada por la Secretaría de Desarrollo Social con base en el Plan de Desarrollo Urbano y del resultado del estudio de campo que efectúe la Corett, considerada adecuada para cubrir las necesidades básicas de vivienda;

h) Ocupante: Las personas que se encuentran poseyendo superficies propiedad de Corett sin haber contratado su regularización;

i) Regularización: Conjunto de actos jurídicos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra;

j) SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social;

k) Subsecretaría: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, de la SEDESOL, y

Capítulo II

Del precio de enajenación de superficies ocupadas

Artículo 4.

1. El precio que debe aplicarse a la enajenación de superficies ocupadas es el que determine la Corett a través de su Dirección de Planeación y Sistemas y su Dirección de Operación, con base en el valor de enajenación.

2. El valor de enajenación es el valor mínimo por metro cuadrado, para la enajenación de lotes o terrenos urbanos, de origen social, ocupados por personas que no contrataron su regularización, que expide el INDAABIN o cualquier institución de crédito o especialista en materia de evaluación con cédula profesional expedida por autoridad competente, efectuado conforme a las normas, procedimientos, criterios y metodologías de carácter técnico que emita la Secretaría de la Función Pública, tomando en consideración la situación de ocupación de las superficies.

3. Para fijar el precio de enajenación, la Dirección de Planeación y Sistemas y la Dirección de Operación de la Corett sumarán al valor proporcionado por el INDAABIN, o cualquier institución de crédito o especialista en materia de evaluación con cédula profesional expedida por autoridad competente, los costos de operación y administración fijos y variables erogados por la Corett para llevar a cabo la regularización y los plazos de recuperación.

4. Obtenido el valor de la superficie, la Dirección de Planeación y sistemas y la Dirección de Operación deben integrar el expediente de enajenación correspondiente.

5. Si hubiere petición de los reclamantes para reconsiderar el valor de enajenación, la Corett promoverá ante el INDAABIN que escuche las argumentaciones dentro del mes siguiente la fecha de expedición del avalúo, de conformidad con los lineamientos del Instituto.

Capítulo III

Del procedimiento para la enajenación de superficies ocupadas

Artículo 5.

1. El procedimiento para la enajenación de superficies ocupadas debe iniciar con su identificación. Para tal efecto, la Delegación con base en la cartografía, en el censo de verificación de uso, posesión y destino de lotes, en el soporte fotográfico de que disponga y a través de las inspecciones oculares necesarias debe identificar dentro de los polígonos expropiados por el Organismo las superficies con ocupantes.

2. Los formatos para la identificación de superficies ocupadas deben contener, cuando menos:

a) Los datos generales del ocupante;

b) Las dimensiones del predio, tipo de edificaciones y uso, y

c) Los datos o los documentos con los cuales el ocupante ostente derechos sobre las superficies o las razones que aduce para la ocupación, los cuales se acompañarán al citado formato, de conformidad con lo establecido en los términos del inciso d) del artículo 5.

I. Personas físicas:

1) Copia y original para cotejo del documento que acredite la posesión a título de dueño, de manera pública, pacífica, continua sobre el lote que pretende regularizar;

2) Expresión de su voluntad para adquirir el lote, por sí mismo o por medio de representante legal, suscribiendo el formato Solicitud de Enajenación para Superficies Ocupadas (OE-1).

3) Copia de identificación oficial, como:

a) Credencial de elector;

b) Pasaporte;

c) Cartilla del servicio militar;

d) Matrícula Consular;

e) Acta de nacimiento;

f) Informaciones testimoniales, y

g) Constancias municipales.

4) En su caso, presentar copia certificada del acta de matrimonio que acredite el régimen conyugal.

II. Personas morales:

Además de acreditar lo dispuesto en los incisos 1) y 2) del numeral anterior, deberán entregar:

a) Copia certificada del Acta Constitutiva de la sociedad y de las reformas a los estatutos de la misma, en su caso;

b) Testimonio del poder notarial del representante legal con facultades suficientes para contratar;

c) Copia de la cédula del Registro Federal de Contribuyentes, y

d) Copia de identificación oficial con fotografía y firma del representante legal y presentar original para cotejo.

La acreditación de la posesión a título de dueño, de manera pública, pacífica y continua, se efectuará con cualquiera de los siguientes documentos:

1. Comprobantes primarios:

a) Constancia de cesión de derechos expedida por ejidatario, comunero o por el núcleo agrario;

b) Contrato de compraventa del ejidatario, comunero o del núcleo agrario;

c) Cuando el vendedor no fue el ejidatario, comunero o el núcleo agrario, se tendrá que acreditar la posesión con la constancia de cesión o venta a partir de la posesión ejidal, o

d) Carta de asignación del lote o equivalente expedida por la autoridad competente.

2. Comprobantes secundarios:

Además de los anteriores documentos, es necesario presentar por lo menos alguno de los comprobantes secundarios a nombre del avecindado que acrediten una antigüedad mínima de seis meses de residencia en el lote de que se trate, tales como:

- a.** Contrato o recibo de electricidad;
- b.** Contrato o comprobante de pago de derechos de agua;
- c.** Comprobante de pago del impuesto predial;
- d.** Recibo de gas;
- e.** Recibo de servicio telefónico;
- f.** Recibo de cooperaciones hechas al ejido, municipio o a la comunidad;
- g.** Información testimonial ante autoridad judicial;
- h.** Certificado de residencia expedido por autoridad competente, o
- i.** Cualquier otro que demuestre fehacientemente la posesión del solicitante en el lote de que se trate.

Los originales de dicho documento serán devueltos al avecindado una vez cotejados y sellados con la leyenda Cotejado por la Corett. Las copias de los mismos quedarán integradas al expediente.

d) El formato OE-1 Solicitud de Enajenación para Superficies Ocupadas será llenado por la Delegación correspondiente, y deberá acompañarse de la documentación antes señalada. La Delegación realizará los trabajos técnicos, de inspección y administrativos necesarios para ello y deberá integrar el expediente de superficies ocupadas con los documentos y datos señalados en los párrafos anteriores, para remitirlo a la Dirección de Planeación y Sistemas y a la Dirección de Operación.

Artículo 6.

Las Dirección de Planeación y Sistemas y la Dirección de Operación analizarán los expedientes que les remitan las Delegaciones y solicitarán a la Dirección de Asuntos Jurídicos el análisis jurídico correspondiente y a la Dirección Técnica la gestión ante el INDABIN o ante cualquier institución de crédito o especialista en materia de evaluación con cédula profesional expedida por autoridad competente para obtener los valores de enajenación.

Artículo 7.

Obtenido el análisis jurídico y los valores de enajenación, la Dirección de Operación y la Dirección de Planeación y Sistemas determinarán los precios de enajenación. Asimismo, deberán elaborar las propuestas de enajenación de superficies ocupadas.

Artículo 8.

1. Las propuestas de enajenación de superficies ocupadas se enviarán a la Subsecretaría para sus observaciones.

2. Recibidas las observaciones de la Subsecretaría, las propuestas de enajenación de superficies ocupadas se enviarán a la Delegación para su ejecución.

Artículo 9.

La Delegación invitará a los ocupantes a contratar la superficie que posean, de conformidad con la propuesta de enajenación que elaboren conjuntamente la Dirección de Planeación y Sistemas y la Dirección de Operación. La invitación debe constar por escrito y contener, cuando menos, lo siguiente:

a) El señalamiento de que las superficies que ocupan son propiedad de la Corett;

b) La referencia expresa que indique que el ocupante no puede ser beneficiario del procedimiento de regularización contenido en la Regla 1/07 para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

c) El precio y la forma de pago;

d) El señalamiento al ocupante de que cuenta con un plazo de sesenta días para llevar a cabo la contratación de la superficie y que, de no realizarla, al término de dicho plazo se procederá judicialmente a su recuperación por parte de la Corett.

La formalización de las operaciones de enajenación las realizarán de manera indistinta la Dirección de Planeación y Sistemas, la Dirección de Asuntos Jurídicos y la Dirección de Operación.

Artículo 10.

Si el ocupante accediera aceptar la invitación para adquirir la superficie del lote que posee, lo hará constar por escrito por sí mismo o por representante legal a la Corett, debiéndose efectuar un convenio para el pago dentro de los quince días posteriores a la recepción por la Corett de dicho escrito.

Dicho convenio deberá contener el compromiso de pago total del costo de la regularización en un plazo no mayor a seis meses contados a partir de la fecha de firma del mismo.

La Delegación deberá notificar al avecindado mediante el formato Notificación para subsanar omisiones (OR-6), dentro de los veinte días siguientes a la recepción de la solicitud de contratación, de cualquier omisión en que éste haya incurrido en el llenado de la solicitud y lo requerirá para que subsane la omisión, bajo apercibimiento que, de no hacerlo dentro de los 5 días hábiles siguientes a que surta efectos la notificación, se tendrá por desechada su solicitud, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

En estos convenios se podrán pactar condiciones para el pronto pago del contratante, si el costo total de la regularización es cubierto:

a) Dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la formalización de la contratación, en cuyo caso se podrá aplicar un descuento hasta del 20%;

b) Posterior a los 15 días naturales y dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha de la formalización de la contratación se podrá aplicar un descuento hasta del 15%;

c) Posterior a los 90 días naturales y dentro de los 120 días naturales siguientes a la fecha de la formalización de la contratación se podrá aplicar un descuento hasta del 10%, y

d) Posterior a los 120 días naturales y dentro de los 150 días naturales siguientes a la fecha de la formalización de la contratación se podrá aplicar un descuento hasta del 5%.

2. De los 151 días naturales en adelante no se aplicará descuento alguno.

Artículo 11.

Una vez acreditado el pago correspondiente, se deberán expedir las escrituras de regularización de la superficie ocupada o, en su caso, llevar a cabo las gestiones ante los fedatarios públicos para su otorgamiento dentro de un plazo que no exceda de seis meses, así como realizar los registros e inscripciones correspondientes.

Artículo 12.

Si dentro del plazo a que se refiere el inciso d), del artículo 9 el ocupante manifiesta no tener interés en la contratación de la superficie que posee o si concluido el mismo no hubiera respuesta, la Corett procederá a su recuperación vía judicial.

Artículo 13.

1. Para llevar a cabo la recuperación judicial de las superficies ocupadas, la Delegación deberá integrar los expedientes con la información necesaria, conforme lo establezca la legislación civil de la entidad correspondiente.

2. La recuperación de los bienes inmuebles de que se trate deberá ser tramitada por la Corett, a través de la Dirección de Asuntos Jurídicos.

Artículo 14.

De conformidad con lo dispuesto en la fracción II del artículo 27 del Estatuto Orgánico de la Corett, corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos, la interpretación de las disposiciones contenidas en la presente Regla.

Artículo 15.

La Corett deberá informar a la Subsecretaría y al Consejo de Administración los resultados del programa de enajenación de superficies ocupadas, así como de la recuperación judicial.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Regla entrará en vigor una vez aprobada por el Honorable Consejo de Administración y al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. Las contrataciones efectuadas sobre superficies ocupadas, sin haberse recuperado aún el pago total se desarrollarán conforme a lo estipulado inicialmente hasta su conclusión.

TERCERO. Los formatos y demás documentos de apoyo a que se refiere esta Regla, serán publicados como Anexos de la misma en el Diario Oficial de la Federación.

Aprobado por el Honorable Consejo de Administración de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, en la sesión efectuada el ocho de junio de dos mil siete, en la Ciudad de México, Distrito Federal.- El Director General de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, **Juan Manuel Carreras López**.- Rúbrica.

NOTIFICACION

Municipio o Delegación _____ Estado _____, ____ de ____ 20 ____

C. _____

Avecindado del Lote _____, Manzana _____,

Zona _____, Poblado _____.

P r e s e n t e

ASUNTO: Se notifica plazo para subsanar omisiones en su solicitud de contratación.

Con fundamento en los artículos 17-A, 35, 36, 38 y 39, todos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, le comunico que la solicitud de contratación número _____, de fecha _____, suscrita por usted(es) con motivo de la regularización del lote que tiene(n) en posesión, contiene los errores u omisiones que a continuación se enlistan sobre la información necesaria para la gestión de su escritura.

(lista de documentos o datos requeridos)

Para estar en condiciones de subsanar esta situación, le agradeceré su presencia en la oficina de atención al público, ubicada en:

Calle _____ Número _____, Colonia _____ municipio o Delegación Política _____, C.P. _____

En horario de _____ hrs. a _____ hrs., Teléfono _____

De no presentarse dentro de los 5 (cinco) días hábiles siguientes a la fecha en que surta efectos la presente notificación, se tendrá por desechada su solicitud.

Nombre y firma del interesado o de quien recibe
en su nombre

Nombre y firma del Servidor Público de la
Comisión para la Regularización de la Tenencia
de la Tierra

Lugar y fecha _____

(R.- 261657)

(Primera Sección) DIARIO OFICIAL Viernes 18 de enero de 2008

Viernes 18 de enero de 2008 DIARIO OFICIAL (Primera Sección)