

REGLA 2/07 para la enajenación de superficies desocupadas.

Diario Oficial de la Federación, 18 de enero de 2008.

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 2/07

REGLA PARA LA ENAJENACION DE SUPERFICIES DESOCUPADAS

INDICE

Exordio

Capítulo I

Disposiciones Preliminares

Artículos 1 al 4

Capítulo II

Del precio de la enajenación

Artículo 5

Capítulo III

De las vías para la enajenación de superficies desocupadas

Artículo 6

Sección Primera

De la participación del sector público

Artículos 7 al 14

Sección Segunda

De la enajenación a través de particulares

Artículos 15 al 19

ARTICULOS TRANSITORIOS

FORMATOS

“Solicitud de Enajenación para Superficies Desocupadas (OE-2)

REGLA 2/07

REGLA PARA LA ENAJENACION DE SUPERFICIES DESOCUPADAS

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; 93, fracción V de la Ley Agraria; 116; 117; 144, fracción II; 147 de la Ley General de Bienes Nacionales; 32 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 58, fracción XIV 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 y 3, 4, 9, 24, 26 y 32 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 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 superficies que 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, lo que 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 Organismo 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 2/07

REGLA PARA LA ENAJENACION DE SUPERFICIES DESOCUPADAS

Capítulo I

Disposiciones Preliminares

Artículo 1.

Esta Regla establece los medios y procedimientos para la enajenación de las superficies del Fondo de Tierra de la Corett.

Artículo 2.

El Fondo de Tierra de la Corett es el inventario de lotes y superficies que, como resultado de los procedimientos de regularización, han sido clasificadas como desocupadas y sin reclamante y, por lo tanto, en posibilidad jurídica de ser enajenadas por el Organismo por sí mismo o por conducto de terceros, siendo éstas:

- a)** Los lotes que, de acuerdo con 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, han sido clasificados como sin ocupar y sin reclamante;
- b)** Las áreas susceptibles de donación que permanezcan dentro del patrimonio de Corett, por no haber reunido los requisitos para ser donadas, no haber sido solicitadas por los gobiernos federal, estatales o municipales o porque no hubiera sido autorizada por el Consejo de Administración, y
- c)** Toda superficie propiedad de la Corett que, por cualquier otra causa, permanezca desocupada y sin reclamantes.

Artículo 3.

Para efectos de esta Regla se entiende por:

- a) Consejo de Administración:** Organo de Gobierno de Corett;
- b) Corett:** Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;
- c) Delegación:** Representación con la que cuenta Corett en las entidades federativas;
- d) INDAABIN:** Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales;
- e) Lote Tipo:** La superficie de un lote cuyo destino es un asentamiento humano determinada por la Secretaría de Desarrollo Social con base en el Plan de Desarrollo Urbano y del resultante del estudio de campo que efectúe Corett, considerada adecuada para cubrir las necesidades básicas de vivienda;

f) Reclamante: La persona que pretenda tener derechos sobre la superficie de que se trate y cuente con un título suficiente para acreditarlo o, en el caso de lotes para regularizar, cuente con documentos para demostrar su posesión conforme a la Regla 1/07 para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;

g) Sector Público: Cualquier órgano de carácter público perteneciente a los Poderes de la Unión, de los Estados o Municipios, así como a los organismos autónomos;

h) SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social, y

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

Artículo 4.

1. Previamente a cualquier acción para la enajenación de las superficies del Fondo de Tierra de Corett, la Dirección de Planeación y Sistemas, la Dirección de Operación y la Dirección de Asuntos Jurídicos deberán efectuar un análisis sobre su situación y características a fin de emitir un dictamen acerca de la viabilidad técnica y jurídica para su enajenación.

2. Si conforme al dictamen mencionado en el punto anterior, resulta técnica y jurídicamente factible su enajenación, la Dirección Técnica de la Corett deberá solicitar el avalúo y opinión de valor comercial correspondiente al INDAABIN o cualquier institución de crédito o especialista en materia de avalúos 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.

3. Obtenido el valor de las superficies, la Dirección de Planeación y Sistemas y la Dirección de Operación deben integrar el expediente de enajenación correspondiente.

4. 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 a la fecha de expedición del avalúo, de conformidad con los lineamientos del Instituto.

Capítulo II

Del precio de la enajenación

Artículo 5.

1. El valor de enajenación es el valor mínimo por metro cuadrado que expide el INDAABIN o la institución valuadora autorizada por la ley para la enajenación de terrenos urbanos de origen ejidal o comunal, desocupados, sin reclamante y que por sus características son aptos para el desarrollo urbano o para su aprovechamiento productivo.

2. La enajenación de las superficies que constituyen el Fondo de Tierra de la Corett, se deberá efectuar conforme al precio comercial que determine Corett, tomando como base el valor de enajenación.

3. Para fijar el precio comercial, la Dirección de Planeación y Sistemas y la Dirección de Operación de la Corett sumarán al valor de enajenación 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.

Capítulo III

De las vías para la enajenación de superficies desocupadas

Artículo 6.

La enajenación de las superficies del Fondo de Tierra de la Corett se deberá efectuar a través de:

- a) El sector público, y
- b) Los particulares.

Sección Primera

De la participación del sector público

Artículo 7.

Es preferente la participación del sector público en los mecanismos para la enajenación de las superficies del Fondo de Tierra de la Corett, a fin de propiciar seguridad jurídica y transparencia.

Artículo 8.

La participación del sector público se podrá realizar a través de:

- a) La adquisición directa de superficies, o
- b) La gestión para su enajenación o afectación.

Artículo 9.

Para fomentar la participación del sector público, se deberá observar el siguiente procedimiento:

1. La Corett debe remitir a la Subsecretaría, para su consideración, el expediente de enajenación conjuntamente con un proyecto en el que se contengan las propuestas de adquisición de las superficies del Fondo de Tierra de Corett de las que, en su caso, se tenga conocimiento. El proyecto debe buscar los mecanismos más ágiles y transparentes para su enajenación;
2. Si, de acuerdo con las consideraciones de la Subsecretaría, las superficies deben integrarse a programas institucionales a su cargo o a cargo de las entidades que están sectorizadas a SEDESOL, se procederá a formalizar los convenios correspondientes.

3. Si la Subsecretaría no estimara procedente que las superficies de que se trate deban incorporarse o integrarse a los programas institucionales señalados, se podrá proceder a promover la participación de cualquier otro órgano del sector público, tanto para la adquisición directa de las superficies, como para gestionar su enajenación o afectación;

4. Si la Subsecretaría y la Corett determinan la enajenación del bien, ésta se deberá realizar satisfaciendo los precios que sean acordados con el sector público. Si hubiera más de una propuesta, se preferirá la que ofrezca las mejores condiciones en cuanto a oportunidad, precio y forma de pago;

5. La promoción que se lleve a cabo debe señalar:

- a) La ubicación y características de las superficies;
- b) El precio de enajenación de las superficies, y
- c) La propuesta de la forma y plazo del pago.

Artículo 10.

Si, como resultado de la promoción a que se refiere el artículo anterior, se acordara la enajenación del bien inmueble de que se trate, la Corett procederá a la celebración del convenio de enajenación correspondiente e informará de ello al Consejo de Administración y a la Subsecretaría.

Artículo 11.

La Corett puede convenir que la participación de los órganos públicos para gestionar o proponer mecanismos para la enajenación o afectación de las superficies del Fondo de Tierra de la Corett, pueda efectuarse:

- a) Mediante programas institucionales en los que la Corett participe, o
- b) A través de cualquier medio permitido por la ley para aportar o afectar las superficies.

Artículo 12.

1. Cuando algún órgano del sector público participe con la Corett para gestionar o proponer mecanismos para la enajenación o afectación de las superficies del Fondo de Tierra de Corett, se debe solicitar la opinión de la Subsecretaría sobre el esquema propuesto.

2. Con base en la opinión de la Subsecretaría se procederá a celebrar los convenios respectivos que, con independencia de los demás contenidos, deberán señalar:

- a) El precio de enajenación de las superficies, como cantidad base para la aportación, participación o afectación de que se trate, y
- b) La propuesta de la forma y plazo del pago.

Artículo 13.

En todo caso, cuando el gobierno federal requiera disponer de las superficies del Fondo de Tierra de la Corett para atender asuntos urgentes y prioritarios provocados por el hombre o por la naturaleza, la Corett deberá realizar los trámites necesarios para su donación, en los términos de la Normativa interna aplicable.

Artículo 14.

La Corett debe expedir las escrituras de enajenación que se deriven como consecuencia de los convenios celebrados o, en su caso, llevar a cabo las gestiones ante los fedatarios públicos para su otorgamiento, así como realizar los registros e inscripciones correspondientes.

Sección Segunda

De la enajenación a través de particulares

Artículo 15.

Si ningún órgano del sector público manifestara su interés para adquirir las superficies del Fondo de Tierra de la Corett o si no hubiera propuesta alguna para participar con Corett en mecanismos para su enajenación o afectación, de conformidad con lo establecido en la Sección Primera, lo harán constar la Subsecretaría y la Corett y se procederá a enajenar estas superficies conforme al procedimiento previsto en esta Sección Segunda.

Artículo 16.

Una vez que se hubieren actualizado y dictaminado los supuestos previstos en el artículo anterior, la Corett procederá a realizar la venta de las superficies de que se trate a través de cualquier mecanismo legalmente válido para su enajenación, que incluya la participación de particulares, corredores inmobiliarios o instituciones fiduciarias, observando en todo momento las disposiciones contenidas en la presente Regla.

En estos casos, se deberá prever que la enajenación se realizará satisfaciendo los requisitos de precio establecidos en la presente Regla y obteniendo las mejores condiciones en cuanto a oportunidad y forma de pago.

Artículo 17.

En cualquiera de los supuestos mencionados en el artículo anterior, los particulares interesados en la adquisición de una superficie del Fondo de Tierra de la Corett deberán presentar:

1. Solicitud por escrito manifestando su voluntad de adquirir la superficie de que se trate;
2. El precio que oferta, y
3. La forma de pago.

Tratándose de personas morales, se deberá de realizar la solicitud de compra a través del representante legal, debidamente acreditado con poder notarial, debiendo adjuntar copia certificada del acta constitutiva.

La solicitud de compra deberá contener los datos que se establezcan en el formato Solicitud de Enajenación para Superficies Desocupadas (OE-2), así como incluir la obligación del particular de pagar el costo que le corresponda, documentado de la manera convenida con la Corett, previamente a la entrega de su escritura.

En caso de que la Corett no dé respuesta a la solicitud de compra en un plazo de tres meses, se tendrá ésta por denegada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

La Corett deberá notificar al particular, dentro de los veinte días siguientes a la recepción de la solicitud de compra, 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 caso de que, de conformidad con lo estipulado en la presente regla, la Corett dictamine como procedente la enajenación, el particular procederá a hacer el pago mediante ficha de depósito o referencia bancaria elaborada por la Corett en la institución que al efecto se determine o a través de los medios electrónicos de servicios bancarios autorizados por la Corett, salvo que la Dirección de Planeación y Sistemas y la Dirección de Operación autoricen una forma de efectuar el pago diversa a la institución bancaria en virtud de las circunstancias particulares de cada caso y, una vez efectuado y comprobado el mismo con los recibos correspondientes, se emitirá la escritura o título de propiedad correspondiente en un plazo no mayor de seis meses.

Artículo 18.

Los mecanismos utilizados para la enajenación de las superficies así como los contratos y/o convenios celebrados para tales efectos con los particulares deberán ser informados al Consejo de Administración.

Artículo 19.

De conformidad con lo establecido en la fracción II del Artículo 27 del Estatuto Orgánico de la Corett, la Dirección de Asuntos Jurídicos, es la encargada de interpretar las disposiciones contenidas en esta Regla.

ARTICULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Las superficies que a la entrada en vigor de esta Regla deban considerarse como pertenecientes al Fondo de Tierra de la Corett, no podrán ser enajenadas sin autorización previa de la Dirección de Planeación y Sistemas y de la Dirección de Operación, ajustándose, en lo conducente, a lo establecido en esta Regla.

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 _____