

Diario Oficial de la Federación, 9 de mayo de 2008.

REGLA 04/08 Regla para la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de Desarrollo Social.- Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

REGLA 04/08 REGLA PARA LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PRIORITARIAS PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

JUAN MANUEL CARRERAS LOPEZ, Director General de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (la Corett), con fundamento en las disposiciones contenidas en los artículos 9 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1o., 3o., fracción I y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 14, 58, fracción I y 59, fracción XII de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales; 4 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo; Segundo, fracciones II, V y VI y Noveno, fracción IV del Decreto por el que se reestructura la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra como Organismo Público Descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, ampliando sus atribuciones y redefiniendo sus objetivos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de noviembre de 1974; 9o. del Estatuto Orgánico de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, y en el Acuerdo número 5778/105/2008, expedido por el H. Consejo de Administración de la Corett en su sesión ordinaria número 105, de fecha 14 de marzo de 2008, que a la letra dice: Con fundamento en los artículos 58 fracción I de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales y 9o. del Estatuto Orgánico de la Corett, este Honorable Consejo de Administración aprueba el Proyecto de Regla para la Adquisición y Enajenación de Suelo y Reservas Territoriales Prioritarias para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, e instruye al Director General de la Corett para que realice las gestiones necesarias ante las autoridades competentes para su publicación en el Diario Oficial de la Federación y su consecuente aplicación, y

Considerando

Que la Corett es un Organismo Público Descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Social.

Que la Corett tiene por objeto promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda, en coordinación con otras dependencias y entidades federales, con los gobiernos de los estados, con la participación de sus municipios y del Distrito Federal, así como en concertación con los sectores social y privado, particularmente con los núcleos agrarios.

Que asimismo, la Corett tiene por objeto promover y, en su caso, coordinar programas, acciones e inversiones con las dependencias y entidades paraestatales federales, en el

ámbito de sus respectivas competencias u objeto, con los gobiernos de los estados con la participación de sus municipios, y del Distrito Federal, así como concertarlos con los sectores social y privado, particularmente con los núcleos agrarios, a efecto de satisfacer los requerimientos de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda y coadyuvar con los gobiernos de los estados, de los municipios y del Distrito Federal cuando lo soliciten, en los términos de los Convenios que al efecto se celebren, en sus procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra, así como de adquisición, administración y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda.

Que para frenar el crecimiento de asentamientos humanos irregulares y ocupaciones ilegales de terrenos de propiedad ejidal, comunal o de particulares, contribuyendo en general al mejoramiento de las condiciones de vida a través de proyectos de desarrollo urbano que brinden opciones de crecimiento, con esta Regla y mediante la constitución de reservas territoriales prioritarias, se promueve la regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población.

Que la incorporación del suelo al desarrollo urbano presenta problemas que se agravan cuando se trata de ofrecer vivienda económica a la población, los que se podrán superar solamente con el incremento de la oferta de vivienda resultado de la colaboración y coordinación entre los distintos niveles de gobierno, a partir del crecimiento entre otros factores de la oferta de suelo accesible para dicho tipo de proyectos.

Que el Eje 3 del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (PND) Igualdad de Oportunidades establece como Objetivo 3, 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, la Estrategia 3.4. del Objetivo antes mencionado, determina que La acción pública sobre las ciudades es una tarea que involucra a diferentes organismos y dependencias de los tres órdenes de gobierno y a la propia sociedad, razón por la cual se dará el impulso necesario a la construcción del andamiaje institucional que permita y garantice el diseño y la conducción de una efectiva política nacional de suelo y desarrollo urbano.

Que es misión primordial del Estado procurar la existencia de recursos territoriales que puedan ser ofrecidos a desarrolladores públicos y privados de vivienda, industria y comercio que impulsen el crecimiento ordenado de los centros de población con una visión de futuro y para lograrlo es indispensable contar con un sistema eficaz para la constitución de reservas territoriales prioritarias acorde con lo dispuesto en la Ley General de Bienes Nacionales y que contribuyan al desarrollo urbano y al combate a la pobreza urbana, mediante la dotación de espacios para vivienda segura y económica y espacios de servicio y esparcimiento.

Que la Corett con fecha 6 de mayo recibió el oficio No. COFEME/08/1124 expedido por la Comisión Federal de Mejora Regulatoria, mediante el cual se notificó la respuesta a la solicitud de exención de presentación del formulario de manifestación de impacto

regulatorio para continuar con las formalidades necesarias para la publicación de la Regla, de conformidad con el artículo 69-L, segundo párrafo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Por lo anterior se procede a la publicación de la siguiente:

REGLA 04/08

REGLA PARA LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PRIORITARIAS PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA

CAPITULO I

Disposiciones Preliminares

Artículo 1.

Esta Regla tiene por objeto establecer el procedimiento que realiza la Corett para la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y vivienda en coordinación con otras dependencias y entidades federales, con los gobiernos de los estados con la participación de sus municipios, y del Distrito Federal, así como en concertación con los sectores social y privado.

Artículo 2.

Para efectos de esta Regla se entiende por:

- a) Avalúo: valor del suelo establecido conforme al Título Sexto de la Ley General de Bienes Nacionales;
- b) Consejo: Consejo de Administración de la Corett;
- c) Constitución de reservas territoriales prioritarias: proceso de adquisición y enajenación de suelo para incorporarlo en el corto plazo al desarrollo urbano y a la generación de opciones de vivienda, realizado a solicitud de un Peticionario y con base en un proyecto o programa específico;
- d) Corett: Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;
- e) Desarrollo urbano: proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- f) Fondo de Operación: conjunto de recursos necesarios para que la Corett lleve a cabo la función técnico-social de regularización de lotes y la adquisición de suelo y reservas territoriales prioritarias para el desarrollo urbano y la vivienda;

g) 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, o bien, que estando ocupadas no cumplen los requisitos para ser objeto del procedimiento de regularización social en virtud de que sus ocupantes no se encuentran en situación de vulnerabilidad y, por lo tanto, se encuentran en posibilidad jurídica de ser enajenadas por el Organismo o por terceros;

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

i) Instancia Ejecutora: Peticionario al que se aporte suelo para llevar a cabo proyectos de desarrollo urbano y de vivienda;

j) Peticionario: dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, gobiernos estatales y municipales;

k) Precio mínimo de garantía de retorno: valor límite inferior dado a las reservas territoriales prioritarias que asegura la restitución de, por lo menos, el monto que para la adquisición del suelo fue establecido de común acuerdo entre la Instancia Ejecutora y la Corett, así como la estimación de la actualización inflacionaria de dicho monto proyectada por el tiempo total esperado de desarrollo del Proyecto;

l) Propietario original: persona(s) física(s) o moral(es) de quien(es) se adquiere el suelo para la constitución de reservas territoriales prioritarias;

m) Proyecto: propuesta de desarrollo urbano y vivienda que presenta el Peticionario para llevarse a cabo en las reservas territoriales prioritarias que en su caso se constituyan;

n) Reservas territoriales prioritarias: superficies que con base en un plan, proyecto o programa específico es utilizada para proyectos de desarrollo urbano y de vivienda;

o) Secretaría: Secretaría de Desarrollo Social;

p) Subsecretaría: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de la Secretaría;

q) Suelo: terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional y al desarrollo urbano conforme a las disposiciones aplicables; y

r) Vivienda: espacio que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y vivienda, construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

CAPITULO II

De la Solicitud para la Constitución de Reservas Territoriales Prioritarias

Artículo 3.

El Peticionario presentará a la Corett una solicitud para la constitución de reservas territoriales prioritarias que considere pertinentes para atender necesidades de desarrollo urbano y de vivienda mediante el formato Solicitud para la Constitución de Reservas Territoriales Prioritarias (Formato RT-1), que contendrá como mínimo los elementos siguientes:

- a) Documentos que acrediten la propiedad;
- b) Propuesta económica del propietario original para enajenar su predio;
- c) Estimación del valor de enajenación del suelo, por zona y metro cuadrado;
- d) Propuesta del beneficio social esperado;
- e) Análisis costo-beneficio proyectado a la Corett;
- f) Forma de pago a la Corett, y
- g) Características del proyecto conteniendo los siguientes elementos:

Ubicación física del suelo propuesto, señalando el nombre de la Entidad Federativa, el Municipio y la Localidad;

Informe de que la superficie propuesta se encuentra dentro de la cobertura del Plan de Desarrollo Urbano y en caso de que no sea así presentar acta de cabildo que contenga el compromiso de la autoridad municipal para elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo;

Croquis de la poligonal envolvente;

Superficie en metros cuadrados del suelo propuesto;

Señalamiento de áreas destinadas para equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, indicando la superficie mínima en metros cuadrados;

Carta topográfica;

Infraestructura y vías de acceso cercanas a la superficie propuesta;

Densidad de vivienda propuesta por hectárea;

Número y tipo de viviendas que se pretende construir señalando la preferencia que se considere otorgar a la económica a hogares en situación de pobreza patrimonial;

Uso de suelo existente por zona al momento de la solicitud;

Opinión de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) respecto al impacto ambiental o, en su caso, de la autoridad local competente en materia ambiental;

Dictamen de inexistencia de riesgos para el uso que se pretende dar al suelo otorgado por autoridad competente;

Carta compromiso de dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

Programa de ejecución, detallando las etapas de desarrollo del Proyecto.

Artículo 4.

La Corett aceptará para revisión solamente aquellas solicitudes completas que contengan como mínimo los elementos a que se refiere el artículo anterior.

En el caso de que falte algún elemento, la Corett deberá notificarlo al Peticionario mediante el formato Notificación para Subsanan Omisiones en la Solicitud para la Constitución de Reservas Territoriales Prioritarias para el Desarrollo Urbano y la Vivienda (Formato RT-2), dentro de los veinte días siguientes a su recepción y lo requerirá para que subsane la omisión, bajo apercibimiento que, de no hacerlo dentro de los diez 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.

Artículo 5.

En caso de que la Corett no dé respuesta a la solicitud en un plazo de tres meses, aplicará la negativa ficta, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

Sección Primera

De la Opinión Previa de Viabilidad

Artículo 6.

Una vez aceptada por la Corett la solicitud del Peticionario, se le comunicará por escrito dentro del plazo de tres meses a que se refiere el artículo anterior y será turnada la solicitud a la Subsecretaría para que esta última emita una Opinión Previa de Viabilidad.

La Subsecretaría comunicará la Opinión Previa de Viabilidad favorable o desfavorable a la Corett dentro de los treinta días siguientes a que reciba la solicitud.

En caso de que la opinión de la Subsecretaría fuera favorable, se continuará con el procedimiento.

Si la opinión fuera desfavorable o si la Subsecretaría no emitiera su opinión dentro del plazo antes mencionado, se dará por concluido el procedimiento y quedará sin efectos el trámite, dejando en libertad al Peticionario para presentar una nueva solicitud.

Sección Segunda

Del Avalúo

Artículo 7.

En el supuesto de que la Subsecretaría emita la Opinión Previa de Viabilidad favorable, la Corett solicitará al INDAABIN, o a una institución de crédito o a cualquier otra instancia

autorizada, la expedición de un avalúo para la adquisición del suelo, cuyo costo será cubierto por el Peticionario.

El avalúo será la base para determinar el costo de adquisición del suelo.

Artículo 8.

Una vez expedido el avalúo en los términos del artículo anterior, la Corett realizará un comparativo entre dicho avalúo y la propuesta económica del propietario original para enajenar su suelo presentada por el Peticionario.

En el caso de que el avalúo emitido resulte igual o superior a la propuesta económica del propietario original para enajenar su suelo presentada por el Peticionario, el trámite continuará.

Artículo 9.

Si el avalúo resultara inferior a la propuesta económica para la adquisición del suelo presentada por el Peticionario, la Corett notificará lo anterior al mismo para que éste a su vez lo haga del conocimiento del propietario original del suelo, quien podrá, en su caso, aceptar el monto de adquisición establecido en el avalúo y así continuar con el procedimiento.

Artículo 10.

Si el propietario original del suelo no aceptara el monto establecido en el avalúo, el Peticionario lo notificará a la Corett y el trámite se tendrá por concluido.

CAPITULO III

Del Proyecto

Sección Primera

Del Dictamen de Viabilidad

Artículo 11.

Una vez convenido el valor de adquisición del suelo, el Peticionario presentará el Proyecto a la Corett en plazo máximo de treinta días hábiles, la cual solicitará a la Subsecretaría que emita el Dictamen de Viabilidad del mismo, así como de sus etapas de ejecución. El Dictamen será emitido considerando los siguientes criterios: situación del proyecto en relación a los instrumentos de planeación urbana; inexistencia de riesgos y restricciones; disponibilidad respecto al régimen de propiedad; factibilidad de urbanización; aprovechamiento del predio; y, opinión de las autoridades locales respecto a la viabilidad del proyecto.

Artículo 12.

En el caso de que la Subsecretaría solicite información adicional para emitir el Dictamen de Viabilidad del Proyecto, lo hará en un plazo máximo de treinta días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud de la emisión del Dictamen de Viabilidad que realice la Corett a la Subsecretaría.

El Peticionario deberá aportar los elementos adicionales requeridos dentro de los treinta días hábiles siguientes a la notificación de la decisión de la Subsecretaría. La Subsecretaría emitirá el Dictamen de Viabilidad en un plazo de 30 días contados a partir de que se reciba dicha información adicional. De no hacerlo, se tendrá por concluido el trámite.

En caso de que la Subsecretaría niegue el Dictamen de Viabilidad, se tendrá por concluido el trámite.

Sección Segunda

Del Convenio de Ejecución

Artículo 13.

Obtenido el Dictamen de Viabilidad, la Corett suscribirá un Convenio de Ejecución con la Subsecretaría y el Peticionario donde se especificarán cuando menos los siguientes elementos:

- a) Objetivo del Proyecto;
- b) Adquisición y aportación del suelo como reserva territorial prioritaria;
- c) Compromiso del Peticionario de fungir como Instancia Ejecutora, y como tal asumir la obligación de cubrir a la Corett el pago del precio mínimo de garantía de retorno, responder por el desarrollo, tiempos y costos que requiera el Proyecto, así como de pagar todos los gastos de operación y las contribuciones que se causen durante el desarrollo y ejecución de cada una de las etapas del mismo;
- d) Obligación de atender a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- e) Etapas y plazos de ejecución del Proyecto;
- f) Monto del precio mínimo de garantía de retorno;
- g) Cronograma de pagos del Peticionario a la Corett;
- h) Porcentajes a cargo de la Instancia Ejecutora a favor de la Corett sobre el importe remanente por la enajenación total del proyecto, una vez cubierto el monto del precio mínimo de garantía de retorno;

i) Estimación del valor del suelo que se deberá cubrir al final del Proyecto, cantidad que será depositada en el Fondo de Operación y que deberá ser, por lo menos, equivalente al precio mínimo de garantía de retorno, y

j) Penalización que se aplicará en caso de incumplimiento.

Artículo 14.

Una vez celebrado el Convenio de Ejecución, el Peticionario se convierte en Instancia Ejecutora para efectos de esta Regla y la Corett lo informará al Consejo en su siguiente Sesión Ordinaria posterior a la fecha de celebración de dicho Convenio de Ejecución.

Artículo 15.

La Subsecretaría evaluará y, en su caso, autorizará cada una de las etapas del Proyecto, tomando en consideración el cumplimiento de la etapa previa de ejecución, así como cualquier modificación que se pretendiera hacer al mismo.

Artículo 16.

La Corett podrá adquirir el suelo bajo las siguientes modalidades:

- a) Adquisición con aportación económica del Gobierno Federal a través de la Secretaría.
- b) Adquisición directa, con recursos provenientes de su patrimonio.
- c) Expropiación; y
- d) Desincorporación de suelo de propiedad federal.

Artículo 17.

El suelo adquirido por cualquiera de las modalidades señaladas en el artículo anterior se incorporará al patrimonio de la Corett. Asimismo, la Corett podrá destinar suelo de su Fondo de Tierra para la constitución de reservas territoriales prioritarias.

Sección Tercera

De la Ejecución

Artículo 18.

La Corett expedirá los poderes necesarios a la Instancia Ejecutora para que ésta pueda realizar todos los actos inherentes a cada una de las etapas de ejecución del Proyecto, incluyendo la escrituración de los predios que se requieran en cada una de ellas, previa autorización de la Subsecretaría.

Artículo 19.

Para el caso de que se suspendiera la ejecución del Proyecto en cualquiera de sus etapas, independientemente de la responsabilidad en que se pudiere incurrir por incumplimiento de la Instancia Ejecutora, la Corett quedará en libertad de firmar un Convenio por la superficie disponible en la situación que guarde con otro Peticionario o proceder a su disposición conforme a la Regla 2/07, Regla para la enajenación de superficies desocupadas de la Corett, como parte integrante del Fondo de Tierra.

Artículo 20.

La Instancia Ejecutora, independientemente de la participación de otras instancias y/o dependencias e instituciones, será la responsable del desarrollo de los trabajos; cumplimiento de las etapas y tiempos de ejecución; y pago de los costos y gastos de operación y contribuciones que se causen en relación al mismo.

Cualquier incumplimiento en el desarrollo del Proyecto o en el pago del precio mínimo de garantía de retorno, será responsabilidad única de la Instancia Ejecutora.

CAPITULO IV

Del Precio Mínimo de Garantía de Retorno

Artículo 21.

El precio mínimo de garantía de retorno para la Corett será establecido de común acuerdo con la Instancia Ejecutora tomando como base para el mismo, entre otros elementos, el valor de adquisición del suelo, así como la estimación de la actualización inflacionaria proyectada por el tiempo total esperado de desarrollo del Proyecto.

Artículo 22.

La recuperación del precio mínimo de garantía de retorno podrá ser realizada en una sola exhibición o en etapas, según el cronograma convenido, con la Instancia Ejecutora.

CAPITULO V

Del Comité de Seguimiento

Artículo 23.

Para vigilar el cumplimiento de todas las etapas de cada Proyecto se instalará un Comité de Seguimiento que tendrá como facultades generales la de ser el órgano encargado de supervisar la continuidad y ejecución del desarrollo del Proyecto, así como dar seguimiento al cumplimiento de las obligaciones derivadas del Convenio de Ejecución.

En dicho Comité participarán:

- a) La Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo de la Subsecretaría;
- b) La Corett;
- c) La Instancia Ejecutora, y
- d) Las demás instancias que participen en el desarrollo del Proyecto, que serán invitadas por la Instancia Ejecutora.

Podrán ser también invitados a las sesiones del Comité representantes de grupos sociales y/o profesionales para realizar aportaciones y sugerencias en relación a la mejor ejecución del Proyecto.

Dicho Comité deberá sesionar cada tres meses por lo menos y rendirá informes a la Subsecretaría sobre los avances del Proyecto hasta su conclusión.

Artículo 24.

El Comité de Seguimiento deberá además comprobar que la recuperación del valor total de suelo sea por lo menos equivalente al monto del precio mínimo de garantía de retorno acordado.

CAPITULO VI

De la Conclusión del Proyecto

Artículo 25.

Una vez concluido el Proyecto, la Instancia Ejecutora liquidará a la Corett, además del precio mínimo de garantía de retorno, el remanente correspondiente a la parte proporcional convenida entre la Corett y la Instancia Ejecutora conforme al valor final obtenido por la enajenación del suelo al término de la ejecución del Proyecto, monto que será depositado en el Fondo de Operación de la Corett.

Artículo 26.

El Comité de Seguimiento realizará el cierre y la firma del finiquito del Convenio de Ejecución. Asimismo, la Corett deberá revocar los poderes otorgados e informará a la Secretaría y al Consejo en su siguiente Sesión Ordinaria posterior a la mencionada fecha de firma del finiquito del Convenio de Ejecución, de la conclusión de los trabajos del Proyecto.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- En todo lo no dispuesto en esta Regla se aplicará supletoriamente la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

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

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.

México, D.F., a 6 de mayo de 2008.- El Director General, Juan Manuel Carreras López.-
Rúbrica.