

COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA **C O R E T T**

Cuernavaca Morelos, 19 de Septiembre de 2014

LA CORETT

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra es un:

Organismo Público descentralizado de carácter social con patrimonio propio que dentro de sus objetivos principales esta el de la regularización de la tenencia de la tierra.

OBJETIVO

Garantizar a las mexicanas y mexicanos, que las posesiones que han obtenido legítimamente, pueden aprovecharse en su propio beneficio a través de la escrituración, instrumento que conlleva a su mejor calidad de vida.

VISION

Consolidar al organismo como el instrumento para frenar la expansión territorial desordenada en cada una de las ciudades del país, fomentando el desarrollo urbano ordenado, incluyendo la protección a los derechos de propiedad en corresponsabilidad con las familias de mexicanas y mexicanos y así orientar conjuntamente los esfuerzos de la institución a la prevención y planeación.

La irregularidad

De conformidad con la Ley Agraria en su Artículo 64:

- a) Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y **son inalienables, imprescriptibles e inembargables**, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo.
- b) Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.
- c) Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fondo legal del ejido.
- d) A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo. **(Se habla de solares cuando existe al delimitación de las tierras destinadas al asentamiento humano al interior del ejido, cuyos trabajos técnicos fueron debidamente aprobados por el R.A.N. y el Ayuntamiento al que compete, y asignados los solares a su poseedores en asamblea de formalidades especiales, lo cual extingue la aplicación del primer párrafo del artículo, rigiéndose entonces los solares por el derecho común).**
- e) El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

El hecho de que las áreas del ejido destinadas para el asentamiento humano no estén delimitadas al interior y por lo tanto no estén asignadas de modo individual a su legítimos poseedores, sean estos ejidatarios o avecindados del núcleo de población, origina especulación en la tenencia de la tierra y mala interpretación por parte de la autoridad civil correspondiente y de los habitantes de las mismas. La tierra ejidal es:

- 1. Inalienable**, que no se puede enajenar, es decir: No se puede pasar o transmitir a alguien el dominio o algún otro derecho sobre la tierra ejidal. (No se vende, no se hereda, etc.).
- 2. Imprescriptible**, que no concluye ni se extingue. (Siempre es ejido y se rige por la Ley Agraria).
- 3. Inembargable**, que no se puede retener, en virtud de mandamiento judicial, un bien que queda sujeto a las resultas de un procedimiento o juicio. (No se puede sancionar sobre ella).

La irregularidad

La mala interpretación de lo anteriormente descrito origina que en tierra social:

1. **No se pague predial**, aunque la Ley Agraria no especifique que no se deben pagar los mismos, el hecho de que la tierra ejidal destinada al asentamiento humano sea inalienable, imprescriptible e inembargable, hace que la autoridad se limite en cuanto a las sanciones que podrían aplicarse en el caso de que la tierra fuera de propiedad privada. No son sujetas de embargo.
2. **No se paguen licencias de uso de suelo, ni de construcción:** La autoridad se limita en aplicación de penas en materia de desarrollo urbano, no exige el pago, pero tampoco multa o clausura obras de urbanización en tierra social aún y cuando sus ordenamientos legales en la materia lo prevén, sino por el contrario dota de servicios generales a los asentamientos humanos irregulares.

Como consecuencia, la recaudación en los municipios es limitada a la interpretación de la legislación en la materia, así como a la mala interpretación de los derechos y obligaciones de los habitantes de tierras sociales.

Procesos de Regularización

El objeto de la CORETT consiste principalmente en brindar certeza jurídica a los poseedores de tierras de origen social (ejidal o comunal) y de propiedad privada destinadas al asentamiento humano, mediante la desincorporación de una superficie específica del suelo ejidal o comunal o de propiedad privada y federal mediante:

(Para Ejidos y Comunidades)

- 1. Expropiación:** Artículo 93 de la Ley Agraria, Fracción V.
- 2. Titulación de Solares Urbanos:** Artículo 65 y 68 de la Ley Agraria.

(Para asentamientos en Propiedad Federal)

- 3. Desincorporación de Propiedad Federal.**

(Para asentamientos de Propiedad Privada)

- 4. Contrato de Mandato.**

Expropiación:

Artículo 93 de la Ley Agraria, Fracción V.

Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública: **Fracción V. Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;**

Aplica a: Ejidos y Comunidades legalmente reconocidos.

Se expropia: Zonas de Asentamiento Humano, Uso Común, con asentamiento humano consolidado al 75 u 80% en cuanto a servicios urbanos y densidad habitacional, que sean compatibles con usos de suelo urbanos, habitacionales y mixtos, de conformidad con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes.

Se requiere: Acta de asamblea de ejidatarios donde conste la conformidad del núcleo agrario con el procedimiento de expropiación legalmente constituida en los términos de la Ley Agraria para el fin definido en el Art. 93. Que el núcleo cuente con su carpeta básica, acta ADDAT e integración de los trabajos técnicos e informativos por parte de la SEDATU para promover la expropiación.

Requisitos Generales

- Acta de anuencia del Núcleo Agrario, de conformidad con la expropiación.
- Compatibilidad del Uso de Suelo con la Regularización de Asentamientos Humanos (habitacional o compatible).
- 80% de consolidación urbana (servicios) y densidad habitacional.
- Opinión Técnica favorable en materia de Protección Civil, Riesgos y Vulnerabilidad.
- Consulta Pública Ciudadana para verificar la conformidad de ciudadanos del sitio con la Regularización y lo que ésta conlleva.

Requisitos Técnicos

Opiniones o dictámenes técnicos Favorables de:

- Impacto Histórico y Cultural. (INAH)
- Alineamientos federales. (CONAGUA, CFE, SCT).
- Zonas de restricción. (Protección Civil, PROFEPA, SEMARNAT, CONANP, Secretaría de Desarrollo Sustentable).
- Alineamiento de vialidad (Según jurisdicción estatal o municipal).
- Usos y Destinos especiales del suelo. (Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio, compatible con el Estatal y federal.)

Requisitos Técnicos

Opiniones o dictámenes técnicos Favorables de:

- Impacto Histórico y Cultural. (INAH)
- Alineamientos federales. (CONAGUA, CFE, SCT).
- Zonas de restricción. (Protección Civil, PROFEPA, SEMARNAT, CONANP, Secretaría de Desarrollo Sustentable).
- Alineamiento de vialidad (Según jurisdicción estatal o municipal).
- Usos y Destinos especiales del suelo. (Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del municipio, compatible con el Estatal y federal.)

CRONOGRAMA

Escenario A	Acta de Anuencia del Núcleo Agrario			Dictamen Técnico de la SEDESOL	Plano definitivo de la Expropiación										Oficio de Solicitud de Expropiación															
	MESES	1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13	14													
Escenario B	Acta de Anuencia del Núcleo Agrario						Dictamen Técnico de la SEDESOL			Planos Definitivos de la Expropiación														Oficio de Solicitud de la Expropiación						
	MESES	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		23	24	25	26	27	28

REQUISITOS

EL AVECINDADO DEBERÁ REALIZAR PERSONALMENTE LA SOLICITUD DE CONTRATACIÓN ANTE LA CORETT, LA QUE TRAMITARÁ DE MANERA INDIVIDUAL.

EN SU CASO, POR FAMILIAR AUTORIZADO MEDIANTE CARTA PODER FIRMADA POR DOS TESTIGOS O POR REPRESENTANTE LEGAL.

TRATÁNDOSE DE PERSONAS MORALES, SE DEBERÁ DE REALIZAR LA SOLICITUD DE CONTRATACIÓN A TRAVÉS DEL REPRESENTANTE LEGAL, DEBIDAMENTE ACREDITADO CON PODER NOTARIAL, DEBIENDO ADJUNTAR COPIA CERTIFICADA DEL ACTA CONSTITUTIVA

PARA PODER SER BENEFICIARIO DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN ES NECESARIO QUE EL AVECINDADO ENTREGUE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS QUE COMPRUEBEN QUE LLENA LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA:

DOC. PRIMARIOS

CONSTANCIA DE CESIÓN DE DERECHOS EXPEDIDA POR EL NÚCLEO AGRARIO;

CONTRATO DE COMPRAVENTA

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.

CARTA DE ASIGNACIÓN DEL LOTE O EQUIVALENTE EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE.

PARA ACREDITAR LA POSESIÓN DEL LOTE A REGULARIZAR ES SUFICIENTE QUE:

CONSTE EN EL CENSO DE VERIFICACIÓN DE USO, POSESIÓN Y DESTINO DE LOTES QUE EL SOLICITANTE POSEE MATERIALMENTE EL PREDIO.

SE CUENTE CON EL DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE QUE LA POSESIÓN SE EFECTÚA A TÍTULO DE DUEÑO, DE MANERA PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO SIGUIENTE. EL ORIGINAL DE DICHO DOCUMENTO SERÁ DEVUELTO AL AVECINDADO UNA VEZ COTEJADO Y SELLADO CON LA LEYENDA “COTEJADO POR LA CORETT”.

DOC. SECUNDARIOS

- 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**

PERSONAS MORALES

- 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.

CUANDO EL AVECINDADO NO CUENTE CON NINGÚN COMPROBANTE PRIMARIO, LA PRESENTACIÓN DE POR LO MENOS TRES DE LOS DOCUMENTOS SECUNDARIOS, SERÁ SUFICIENTE PARA ACREDITAR SU POSESIÓN.

CUANDO EL AVECINDADO SEA EXTRANJERO, SE REQUERIRÁ PARA EFECTUAR LA REGULARIZACIÓN A SU FAVOR PERMISO DE LAS SECRETARÍA DE GOBERNACION

ESTADO DE MORELOS POBLADOS DECRETADOS EN OPERACION

