

LA REGULARIZACION DE PREDIOS URBANOS Y RUSTICOS EN EL ESTADO DE JALISCO

Por: Miriam Rosalva Barón Cárdenas

INTRODUCCIÓN

Los predios urbanos, suburbanos o rústicos que no tienen la documentación legal que acredite la propiedad a favor de su poseedor, se consideran irregulares en su tenencia, las causas son diversas, particularmente por no tener un antecedente legal de la propiedad que se adquirió, se recibió por herencia no legalizada (intestado), compra por contrato privado, o sólo se adquirieron los derechos de la posesión y, en consecuencia, no se tiene un título de propiedad que dé la certeza jurídica a ese importante patrimonio familiar o personal.

El objetivo de esto, es más que nada hacer conocer a la población en general, y más para quien necesita llevar a cabo este proceso legal de acuerdo a su predio, ya sea urbano o rustico, el cómo realizar determinadamente este trámite, recalcando las leyes estatales y municipales que se manejan para llevar a la realización dicho trabajo y que dejen de ser asentamientos irregulares.

Para regularizar la tenencia del predio, es necesario, según su caso, solicitar la asesoría especializada de las dependencias Federales, Estatales o Municipales, que tengan programas de regularización de predios rústicos y/o urbanos.

Contando que en Jalisco, está el programa de Regularización de Predios Rústicos de la Pequeña Propiedad que es mediante un trámite administrativo que cualquier persona física que se ostenten como propietarios y que tengan calidad de poseedores a título de dueños en forma pacífica, continúa y publica podrá obtener su título de propiedad e inscripción ante el registro público de la propiedad y catastro municipal.

Las presentes reglas, definen la normatividad y características específicas para la operación del programa, los derechos y obligaciones de los participantes, así como el esquema financiero y los criterios de identificación de las colonias o centros de población objeto de la regularización.

El crecimiento desordenado de las principales ciudades y centros de población provocado por los asentamientos humanos irregulares, implica todo un proceso organizativo que lleve a las autoridades a resolver la cuestión, de ahí que se reconozca al proceso de regulación y escrituración como prioritario, para que

atienda con esmero, eficacia, planeación, vigilancia y buenos resultados, la problemática que día a día se incrementa en este sentido.

Hay que recalcar todo esto, es dar la certeza jurídica en la tenencia de sus predios, título de propiedad e inscripción ante el registro público de la propiedad y catastro municipal.

REGULARIZACIÓN DE PREDIOS EN LOS MUNICIPIOS DE JALISCO

La regularización de los predios se lleva mediante un procedimiento judicial especial de prescripción adquisitiva ante los tribunales correspondientes en el estado, obteniendo así un título de propiedad el cual es inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, o para aquellas personas que no cuentan con suficientes recursos económicos para escriturar por medio de una notaría.

I. Predios Urbanos

De acuerdo de cada municipio del estado de Jalisco, existen los requisitos para poder llevar a cabo este trámite, como es demostrar la posesión del predio por más de 5 años, la existencia de 2 de los 3 servicios básicos en el lugar: luz, agua o drenaje, encontrarse en zona habitacional, así como no encontrarse en una zona de riesgo: arroyos, barrancas, líneas subtransmisoras de CFE.

De acuerdo a una ley estatal, establece que el proceso administrativo de regularización se iniciará con la solicitud a la Comisión, mediante el documento que informe sobre la titularidad del predio original, a través de cualquiera de los siguientes actos: El acuerdo del Ayuntamiento; la promoción del Ejecutivo del Estado; La solicitud de la asociación de vecinos poseionarios del predio o fraccionamiento, debidamente reconocida por el Municipio; la solicitud del titular del predio o fraccionamiento; la promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, los organismos, entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas, para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento; la solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y el acuerdo o promoción de la Procuraduría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.

La Comisión solicitará a la Dependencia Municipal el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, para la acción de

conservación o mejoramiento urbano en el asentamiento humano, de acuerdo con las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos.

La Comisión Municipal de Regularización analizará y en su caso, aprobará el Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría, para los siguientes efectos: Aprobar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento; en los casos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso, la aceptación de sus colindantes; y en los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la presente Ley; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y a los respectivos titulares.

II. Predios Rústicos

Según cada municipio del estado de Jalisco, están los requisitos para poder llevar a cabo este trámite, demostrar la posesión por más de 5 años, no contar con ningún servicio proporcionado por el ayuntamiento municipal, que sean predios utilizados con fines agrícolas, pecuarios o forestales y que sean predios donde no se hayan realizado ninguna obra de urbanización.

Leyes y reglamentos que avalan estos trámites en Jalisco

- I. Ley para la regularización y titulación de predios urbanos en el estado de Jalisco

La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto Promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad urbana; establecer las condiciones jurídicas para que en los centros de población, sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, relativos al medio ambiente sano, agua potable, saneamiento, vivienda digna, esparcimiento, cultura y seguridad pública.

II. Reglamento del decreto 17114 de regularización de predios rústicos de la pequeña propiedad del estado de Jalisco

El presente Reglamento tiene por objeto normar la aplicación del Decreto 17, 114 en todo lo relativo a la operación y funcionamiento del Comité Interinstitucional para la Regularización de Predios Rústicos de la Pequeña Propiedad en el Estado, Subcomités Regionales, y las funciones de sus integrantes en el procedimiento, así como el procedimiento para la regularización de dichos predios.

La investigación, los beneficios y las controversias en las regularizaciones de predios

Desde que se aprobó el dictamen, el proyecto de decreto que expide la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, fue aprobado este medio día en sesión de trabajo de la Comisión de Desarrollo Urbano, que preside el diputado J. Trinidad Padilla López, a quien le correspondió emitir el dictamen respectivo.

La iniciativa de la nueva legislación es del diputado Nicolás Maestro Landeros y establece un procedimiento accesible para la regularización de predios, que beneficiará a los habitantes de los municipios en donde existen terrenos irregulares, así como a los ayuntamientos. Instaura un trámite claro y no oneroso para titular los terrenos regularizados, de acuerdo a la ley y señala que se constituirán en reserva urbana los que no hayan sido legalizados.

Sentencia relativa a la Controversia Constitucional 14/2004, promovida por el Municipio de Guadalajara, Estado de Jalisco, en contra del Congreso y del Gobernador Constitucional, ambos del propio Estado.

El acto cuya invalidez se demanda se identifica con el decreto número 20,347, publicado el día dieciocho de diciembre de dos mil tres en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco, el cual contiene la ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal del dos mil cuatro. De esta ley se reclaman, en particular, los artículos 25, fracción III, incisos d) y f), y 29, fracción XII. Dichos artículos disponen textualmente lo siguiente:

Artículo 25.- Este impuesto se causará y pagará de conformidad con lo previsto en el capítulo correspondiente de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, y de acuerdo a la tarifa que resulte de aplicar las bases, tasas y cuotas fijas a que se refiere este capítulo:

III. Predios Urbanos: Predios edificados cuyo valor real se determine en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, sobre el valor determinado, el: 0.21 bimestral al millar.

Predios no edificados que se localicen dentro de la zona urbana de la ciudad, cuyo valor real se determine en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, sobre el valor determinado, el: 0.75 bimestral al millar.

A las cantidades determinadas mediante la aplicación de las tasas se les adicionará una cuota fija de \$6.00 bimestrales y el resultado será el impuesto a pagar.

Artículo 29.- A los contribuyentes que se encuentran dentro de los supuestos, se les otorgarán con efectos a partir del bimestre en que sean entregados los documentos completos que acrediten el derecho, los siguientes beneficios:

Para el caso de los predios construidos o (sic) edificados y que se incremente su valor fiscal con motivo de una valuación masiva o que se encuentren tributando con las tasas de esta Ley, y cuyo valor fiscal no sea mayor de \$500,000.00, el incremento en el impuesto predial a pagar no será superior al 10% de lo que resultó en el año fiscal inmediato anterior. Si los predios referidos registran valores fiscales entre \$500,001.00 a \$1 000,000.00 el incremento en el impuesto a pagar no será mayor al 15% de lo que resultó en el año fiscal inmediato anterior, y para el caso de predios edificados con un valor fiscal entre \$1 000,001.00 a 2 000,000.00, el incremento en el impuesto a pagar no será mayor al 20% de lo que resultó en el año fiscal inmediato anterior.

Del Gobernador del Estado y del Director del Periódico Oficial del Estado se demandan, respectivamente, la promulgación y publicación del decreto que contiene la citada Ley.

Con esto, se pone énfasis para lograr un Programa colectivo que satisfaga las demandas individuales en la legalización de la posesión del suelo urbano, para acentuar el carácter social de la regulación de los asentamientos humanos irregulares.

CONCLUSIONES

Uno de los principales factores que provocan las irregularidades sobre la tenencia de la tierra, ya sea de origen social o privado, es la falta de planificación para el desarrollo de las ciudades y de los principales centros de población, generando con ello un crecimiento desarmónico y anárquico carente de infraestructura urbana.

Debido a esta acumulación de irregularidades, existe un gran número de asentamientos humanos, sobre todo los que están en la periferia de las principales ciudades del Estado.

Las colonias populares y de interés social ubicadas en las principales ciudades del Estado se caracterizan porque sus habitantes son poseionarios del suelo, pero no poseen legalmente la propiedad, actos que conllevan a otras irregularidades.

Para esto mismo, se sugiere llevar el proceso que lleve a las autoridades a resolver esta cuestión, para que reconozca el proceso de la regulación y escrituración.

BIBLIOGRAFIA

Normatividad

Ley para la regularización y titulación de predios urbanos en el estado de Jalisco.

Reglamento del Decreto 17114 de regularización de predios rústicos de la pequeña propiedad del estado de Jalisco.

Fuentes electrónicas

(última consulta: 24/07/2017)

https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/LEY%20PARA%20LA%20REGULARIZACION%20Y%20TITULACION%20DE%20PREDIOS%20URBANOS%20EN%20EL%20ESTADO%20DE%20JALISCO_0.pdf

<http://www.congreso.jalisco.gob.mx/?q=boletines/apreuban-dictamen-de-ley-para-regularizar-predios-urbanos>

http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=754602&fecha=22/12/2004