

**PROGRAMA ESTATAL DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA
CONSEJO PROMOTOR DE LA VIVIENDA POPULAR
SUBDIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA, DEL
CONSEJO PROMOTOR DE LA VIVIENDA POPULAR DEL ESTADO DE ZACATECAS.**

REGLAS DE OPERACIÓN

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

CAPITULO I

DE LOS OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES.....

OBJETIVOS ESPECIFICOS.....

CAPITULO II

DISPOSICIONES GENERALES.....

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.....

PRINCIPIOS EN QUE SE SUSTENTA EL PROGRAMA.....

CAPITULO III

DE LA ESTRUCTURA y FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA

DEL DEPARTAMENTO TECNICO DE PLANEACION Y PROYECTOS.....

DEL DEPARTAMENTO DE INFORMATICA Y ESCRITURACIÓN.....

DEL ÁREA JURIDICA.....

DELÁREA SOCIAL.....

DEL ÁREA DE PROGRAMACIÓN, EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.....

DEL ÁREA DE ARCHIVO Y DOCUMENTACIÓN.....

CAPITULO IV

DE LAS COLONIAS Y PREDIOS A REGULARIZAR

SU CLASIFICACIÓN.....
SU COBERTURA DE ATENCIÓN.....

CAPITULO V

DE LOS REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN DEL PROGRAMA

GENERALES.....
ESPECIFICOS.....

CAPITULO SEXTO

DEL COSTO DE RECUPERACIÓN Y EXENCIONES

DE LA CUOTA DE RECUPERACIÓN.....
DE LAS EXENCIONES.....

CAPITULO SEPTIMO

OPERACIÓN DEL PROGRAMA

FUNCIONES ESPECIFICAS DEL GOBIERNO ESTATAL.....
LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO.....
LA SECRETARIA DE FINANZAS.....
LA SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS.....
LA CONTRALORA INTERNA DE GOBIERNO DEL ESTADO.....
EL CONSEJO PROMOTOR DE LA VIVIENDA POPULAR.....
FUNCIONES ESPECIFICAS DE LOS MUNICIPIOS.....
LAS DIRECCIONES DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.....
LOS DEPARTAMENTOS DE CATASTRO MUNICIPALES.....

CAPITULO OCTAVO

ET APAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

DIAGNOSTICO E INSTRUMENTACIÓN.....

ACREDITACIÓN DEL LOTE.....

ESCRITURA, PROTOCOLO Y REGISTRO.....

ENTREGA DE ESCRITURAS AL BENEFICIARIO.....

TRANSITORIOS.....

I,- INTRODUCCION

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.

Así mismo, esta posesión ilegal ha originado la incertidumbre jurídica de los poseedores, la que ante la carencia institucional para su resolución, ha generado la aparición de Líderes y grupos políticos, los cuales argumentando la inexistencia de acciones suficientes para la disposición de suelo urbano, que mitigue la demanda de lotes para vivienda de la población de bajos recursos, han enarbolado la bandera para conducirlos capitalizando dicha fuerza social en beneficio de intereses particulares y de grupo, provocando la inestabilidad en el estado de derecho que establece nuestra carta magna.

Con la derogación de la Ley de Fraccionamientos Urbanos y la publicación y vigencia del Código Urbano para el Estado, se otorgan facultades a los municipios que una vez en sus manos son inoperantes o violadas por desconocimiento pleno o intencional, actos que llevan a fomentar irregularidades difíciles de resolver con el paso del tiempo, como son: asentamientos humanos, la no dotación de los servicios básicos, incumplimiento con las normas establecidas, estafa y manipuleo de grupos de gentes por líderes oportunistas.

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.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario que el Estado implemente y fortalezca una política de regularización de la tenencia de la tierra urbana activa e integral, creando un sistema de colaboración con las instituciones y dependencias involucradas que permita abatir las impresionantes cifras de asentamientos irregulares con la simplificación en los trámites.

Conviene aclarar, que el Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana para la Vivienda, solo intervendrá institucionalmente para regularizar asentamientos urbanos, cuyo suelo pertenezca al régimen de derecho común, así como en predios propiedad de los Ayuntamientos municipales y del Estado; y en ningún caso se regularizarán predios en donde los asentamientos humanos se encuentren ubicados en zonas de conservación ecológica, industrial y de alto riesgo y/o en aquellos lugares en los que la ley de la materia no lo permita..

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

Tan es así que uno de los objetivos principales del Gobierno del Estado de Zacatecas, a través de la política social de regulación que llevará a cabo el COPROVI, es lograr que los poseedores detenten la posesión legal del predio, mediante un convenio que otorgue subsidios y facilidades administrativas que favorezcan a los sectores mas desprotegidos de la población, política social con la que se logrará consolidar el patrimonio familiar sobre los predios que se regularicen.

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.

El Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana para la Vivienda, conlleva una dimensión política muy importante ya que se tiene una relación directa con las organizaciones sociales, los grupos de colonos y los grupos políticos, normalmente los mismos que tienen presencia en los distintos municipios del Estado.

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, razón por la cual se crea la instancia administrativa a partir de esta fecha del 2001, que es la Subdirección de la Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana dependiente del Consejo Promotor de la Vivienda Popular responsable del programa, para que atienda con esmero, eficacia, planeación, vigilancia y buenos resultados, la problemática que día a día se incrementa en este sentido.

Los logros serán muy importantes, en primer lugar, se abatirá la situación irregular que prevalece ya que existen muchos asentamientos irregulares y que mediante este Programa sus poseedores obtendrán la seguridad jurídica de sus predios y en segundo término, los Gobiernos Estatal y Municipales asumirán una política clara y de liderazgo frente a esta problemática, misma que permitirá subsanar la perniciosa intervención de líderes o grupos políticos que se han aprovechado de la legítima necesidad de las personas de escasos recursos con anhelo de una vivienda digna.

Actualmente en el Estado, se tienen detectadas aproximadamente 450 Colonias o Fraccionamientos en condiciones irregulares, de las cuales 193 se encuentran asentadas en terrenos del régimen de Fraccionamientos Rurales de Gobierno del Estado, dentro de las cuales se encuentran las siguientes cabeceras municipales: Noria de Ángeles, Trancoso, Panuco, el Salvador, comunidades importantes como: Félix U. Gómez y Adjuntas del Peñasco de Enrique Estrada, La Blanca, Crisóstomos, El lobo, Bimbaletes y San Marcos en Loreto, Zacatecas.

Por lo anterior se calcula que existen, unos 44,000 predios o lotes ilegales, mismos que se encuentran dentro del régimen de derecho común, Ejidal, y de Fraccionamientos Rurales del Estado.

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.

CAPITULO PRIMERO

DE LOS OBJETIVOS

ARTÍCULO 1° El objetivo general del Programa es otorgar seguridad jurídica a los poseedores de los lotes y viviendas en colonias populares y de interés social, mediante la escrituración de los inmuebles, a fin de coadyuvar a la consolidación del patrimonio familiar y la tranquilidad social de la ciudadanía.

ARTICULO 2° Los objetivos específicos que se pretenden alcanzar con la operación de este programa son :

- I. Expedir títulos de propiedad;
- II. Incorporar predios a los padrones catastrales municipales ya la actualización del Registro Público de la Propiedad;
- III. Incorporar colonias al desarrollo urbano para que sean susceptibles de tener acceso a servicios públicos, y regulación y control de su desarrollo por los niveles de gobierno competentes;

IV. **Propiciar con la regularización, certeza jurídica en la tenencia de la tierra, el acceso a mejores condiciones de vida e incluso la posibilidad de acceder a créditos para el mejoramiento de viviendas, y;**

V. **Permitir el destino y uso de suelo y el establecimiento de la nomenclatura de calles y colonias en los asentamientos humanos irregulares.**

CAPITULO SEGUNDO DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 3° Las instituciones participantes en este Programa son:

I. Por parte de Gobierno Federal;

a. Comisión Nacional del Agua; que establezca las áreas pertenecientes a las zonas federales, canales, lagos, ríos, arroyos o corrientes agua.

b. Registro Agrario Nacional; Que determine que el asentamiento no pertenezca ala propiedad social.

c. Comisión Federal de Electricidad; Que defina sus derechos federales ya prueba de planos eléctricos y del alumbrado público.

d. Petróleos Mexicanos; Determinará las áreas ocupadas por ductos.

e. Secretaria de Comunicaciones y Transportes; define derechos de vía, zonas federales de caminos y puentes.

II. Por parte de Gobierno Estatal

a. La Secretaría de Obras Públicas; en su calidad de responsable de la planificación y zonificación del desarrollo de las diversas regiones y centros de población del estado y del cumplimiento y aplicación de las demás leyes y disposiciones legales que en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda, que sean de su competencia.

b. Contraloría Interna de Gobierno; en su calidad de entidad responsable de organizar y coordinar el sistema de control y evaluación gubernamental, inspeccionar el ejercicio de gasto público estatal asignado para el desarrollo de este Programa así como sus ingresos y demás disposiciones que sean de su competencia.

c. Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad; en su calidad de encargado de la inscripción de los títulos de propiedad que se expidan con motivo de la regularización de predios derivada de este programa y demás actos de su competencia.

d. Secretaría General de Gobierno; en su calidad de encargado de la política interior del Estado y coordinadora general del Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana

e. Consejo Promotor de la Vivienda Popular; en su calidad de entidad responsable de conducir, coordinar y evaluar el desarrollo e implementación de este Programa.

III. Por parte de los Gobiernos Municipales.

a. **Dirección de Obras y Servicios Públicos;** es la encargada de aplicar el Código Urbano en el municipio, por su conducto se presenta al ayuntamiento los expedientes de las colonias o fraccionamientos para la autorización respectiva.

b. **Catastro Municipal;** emite dictámenes sobre la situación que guardan los predios respecto de sus obligaciones en los impuestos prediales.

ARTÍCULO 4° Para los efectos de este programa se entenderá por:

a. **CODIGO.-** Al Código Urbano para el Estado de Zacatecas.

b. **SECRETARIA.-** a la Secretaría de Obras Públicas.

c. **COPROVI.-** Al Consejo Promotor de la vivienda Popular.

d. **AYUNTAMIENTO.-** Al ayuntamiento del municipio en cuyo territorio se ejecute la correspondiente acción, obra o servicio en materia de regularización de la tenencia de la tierra.

e. **PROGRAMA.-** Al conjunto de normas y disposiciones para regularizar la tenencia de la tierra.

f. **REGULARIZACIÓN.-** al Proceso de Regularización de los asentamientos humanos irregulares.

g. **ASENTAMIENTO HUMANO.-** A la radicación de un determinado conglomerado demográfico.

h. **FRACCIONAMIENTO.-** La división de un territorio en manzanas y lotes,

i. **LOTES.-** La porción de terreno que se localiza en una manzana con acceso directo a la vía pública.

j. **SERVICIOS.-** Las redes de agua, luz, y drenaje, alumbrado publico y pavimentos.

k. **PREDIOS.-** La porción de terreno con medidas, colindancias y superficie definidas, que es objeto de propiedad o posesión de una o mas personas físicas o morales.

l. **VÍA PUBLICA.-** La superficie de uso común destinada a la circulación de personas o vehículos, que incluye calles y avenidas.

ARTÍCULO 5° El Programa se sustenta bajo los siguientes principios:

I. **MEJORAMIENTO URBANO:** La regularización deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano por causa de utilidad pública y compatible al programa de desarrollo urbano en vigor.

II. **ANTIGÜEDAD DE LA POSESIÓN:** Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión.

III. **BENEFICIO ÚNICO POR LOTE O PREDIO:** El Programa solo beneficiará a quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo.

IV. **CERTEZA JURIDICA:** El Consejo, a través de la escritura respectiva, preverá los aspectos legales que permitan otorgar al beneficiario, la seguridad jurídica en su tenencia.

CAPITULO TERCERO

DE LA ESTRUCTURA y FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA

ARTÍCULO 6° Para el cumplimiento de sus funciones este Programa tendrá su estructura y funcionamiento de la siguiente manera:

I. Departamento Técnico de Planeación y Proyectos; Realizará las actividades técnicas a fin de contar con los planos autorizados que posibiliten identificar claramente el objeto motivo de la regularización de acuerdo a las siguientes funciones:

- a. Realizar estudios y proyectos de las zonas en que se ubican las colonias y fraccionamientos irregulares que sean susceptibles de integrarse al programa de regularización;
- b. Coordinar y controlar la regularización de levantamientos topográficos, cálculo y dibujo para la autorización de la cartografía;
- c. Coordinar y gestionar la autorización de las colonias y fraccionamientos en proceso de regularización;
- d. Participar en la promoción y cumplimiento de los planes de desarrollo urbano;
- e. Dictaminar sobre los inmuebles que sean comprendidos en el Programa de Regularización de asentamientos humanos y de tenencia de la tierra, y;
- f. Establecer los criterios para determinar los elementos técnicos de estudios y proyectos que sean necesarios para cada colonia o fraccionamiento.

II. Departamento de Informática y Escrituración; Coordinará las actividades que conlleven a la escrituración de los lotes que se encuentren en el Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra a fin de proteger el patrimonio familiar mediante el respaldo legal que esto representa, y tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a. Elaborará las escrituras de cada lote, de acuerdo a los planos autorizados de cada una de las Colonias y Fraccionamientos que integren el Programa de Regularización;
- b. Realizará los trabajos relativos e inherentes ala protocolización en los Libros respectivos, en los términos previstos en el Reglamento de Escrituración, Protocolo y Registro, y;
- c. Promoverá en nombre del Director General todas las gestiones necesarias para la inscripción de la escritura privada en el Registro Público de la Propiedad y en las Oficinas Catastrales respectivas.

III. Área jurídica coordinada por la subdirección correspondiente; Garantizará que todo procedimiento que se realice en el proceso de regularización se apegue a derecho ya la normatividad de este Programa y tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- a. Dictaminar la procedencia o improcedencia jurídica de todo trámite de regularización;
- b. Asesorar a los colonos respecto de su trámite de regularización;
- c. Solicitar y analizar los antecedentes registrales de los predios;
- d. Elaborar los convenios que se necesiten para el proceso de regularización;

e. Elaborar y enviar la documentación suficiente para los casos de expropiación o cualquier acto judicial a favor o en contra del Programa.

IV. Área Social coordinada por la subdirección correspondiente; Promoverá el Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra en todos los municipios en donde existan asentamientos irregulares para que se integren al desarrollo urbano, llevando a cabo las siguientes funciones:

- a. Captar y canalizar la demanda de regularización;
- b. Levantar censo;
- c. Recopilar documentación de colonos e integración de expedientes;
- d. Realizar notificaciones a colonos;
- e. Asesorar y orientar en lo individual al colono sobre la situación que guarda su tramite;
- f. Servir de enlace entre las demás áreas y los módulos;
- g. Realizar asambleas informativas con grupos y colonos;
- h. Visitar y realizar inspección ocular a los lotes de los colonos;
- i. Sensibilizar a los colonos sobre la regularización;
- j. Sensibilizar y motiva a los colonos para que efectúen el pago de la cuota de recuperación;
- k. Se coordinará con el área jurídica para integrar el expediente del colono por Colonia / proyecto, y;
- l. Participar en las actividades para el acto de entrega de las escrituras.

V. Área de Programación, Evaluación y Seguimiento; Dará seguimiento al Programa de Regularización de las colonias y fraccionamientos irregulares, mediante un sistema de seguimiento y evaluación que permita conocer los avances del mismo llevando a cabo las siguientes funciones:

- a. Llevar ante las instancias correspondientes los expedientes técnicos legales de las colonias y fraccionamientos a regularizarse;
- b. Llevar y dar seguimiento a los tramites de factibilidades y dictámenes que se requieran para integrar cada expediente

VI. Área de archivo y documentación; Administrará el acervo documental que se genere en el proceso de regularización debiendo llevar a cabo las siguientes funciones:

- a. Resguardar el acervo documental;
- b. Cuidar el buen estado de la documentación que integran los expedientes, y;
- c. Controlar y vigilar que no haya sustitución o ingreso de documentos a los expedientes, ajenos a los que en derecho procedan.

CAPITULO CUARTO

DE LAS COLONIAS Y PREDIOS A REGULARIZAR

ARTÍCULO 7° Las colonias y predios a regularizar de la tenencia de la tierra, deberá ser de origen privado, propiedad del municipio o del Gobierno del Estado, se inicia con la petición del colono ante el COPROVI o en el Modulo de su municipio según corresponda.

ARTÍCULO 8° Las colonias y predios a regularizar, se clasificaran de acuerdo a la inspección física de cada una y se determinará por:

- I. Su grado de ocupación:** Como mínimo un 60%;
- II. La Cantidad de Servicios con que cuenta:** Energía eléctrica, agua potable y alcantarillado;
- III. La situación jurídica de la propiedad:** Que el predio cuente con la documentación que acredite la legítima propiedad, además de que sea factible técnica y jurídicamente la incorporación del mismo al desarrollo urbano conforme al Plan o Programa aplicable.
- IV. El tipo de régimen de propiedad:** Del Estado, municipios y Propiedad privada;

ARTICULO 9° La cobertura de atención de este Programa abarca todos los asentamientos irregulares existentes dentro de los límites territoriales del Estado de Zacatecas, cuyo régimen de propiedad sea el mencionado en el inciso anterior.

CAPITULO QUINTO

DE LOS REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN DEL PROGRAMA

ARTÍCULO 10. Los requisitos generales para participar en el Programa son:

- I.** Solicitud de los colonos y/o organizaciones para incorporar el lote al proceso de regularización;
- II.** Relación de solicitantes de regularización, en la que se resumen datos de cada solicitante;
- III.** Croquis ubicando la localización de la colonia, marcando manzanas con los lotes solicitantes;
- IV.** Directorio de representantes de las colonias o fraccionamientos ya cta d e asamblea donde se aprueba la mesa directiva, así como acta constitutiva de la organización o asociación;
- V.** Documento legal para la comprobación del régimen de la tenencia de la tierra
- VI.** Documento municipal que resuma las condiciones del asentamiento.

Con esta información, se definirán las causas y características que constituyen la irregularidad de la tenencia de la tierra y se determinará si existen elementos que permitan la incorporación de la colonia o fraccionamiento al Proceso de Regularización.

ARTÍCULO 11. Los requisitos específicos de los colonos para ingresar al Programa son los siguientes:

- I. Identificación personal vigente con fotografía (credencial de elector);
- II. Acta de nacimiento;
- III. Además de la constancia de posesión expedida por el representante la colonia, documentos que acrediten la posesión.

CAPITULO SEXTO

DEL COSTO DE RECUPERACIÓN Y EXENCIONES

ARTÍCULO 12. El costo de la regularización será de \$1,191,30, (MIL CIENTO NOVENTA Y UN PESOS TREINTA CENTAVOS MONEDA NACIONAL) y será considerado exclusivamente de recuperación por los servicios otorgados por el COPROVI.

La cuota de recuperación será cobrada y administrada por la Dirección General del Consejo Promotor de la Vivienda Popular, se dará a conocer a través de un informe bimestral el estado financiero de recuperación, mismo que el Departamento de Finanzas le corresponderá y al respecto el Titular de éste último preparará y se dará a conocer en las respectivas sesiones ordinarias del Consejo.

ARTÍCULO 13. El costo de recuperación mencionado en el artículo anterior, podrá otorgarse en pagos parciales a partir de la inscripción al Programa y deberá pagar la totalidad del mismo, previo ala entrega de escrituras caso contrario ésta no se entregará hasta la total liquidación.

ARTÍCULO 14. Los demás gastos que se generan en el proceso de regularización y escrituración, serán aportados por los gobiernos municipales y estatales, a través de las exenciones que a cada uno les corresponda otorgar.

CAPITULO SÉPTIMO

OPERACIÓN DEL PROGRAMA

ARTÍCULO 15. Para la operación de este Programa, las autoridades estatales y municipales señaladas en el artículo 3° Fracción. II y III de este Reglamento, se comprometen a promover e impulsar, los objetivos, estrategias y líneas de acción previstas en estas reglas.

ARTÍCULO 16. Las autoridades referidas en el artículo anterior, adquieren los compromisos conjuntos siguientes:

- I. Lograr una mejor coordinación y concertación para el cumplimiento de las metas establecidas en el presente documento;
- II. Exentar y desgravar en lo posible impuestos y derechos inherentes a los servicios que otorguen:

III. Disminuir tiempos de respuesta y número de tramites relativos a la regularización de la tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 18. La **SECRETARIA DE FINANZAS** se compromete a:

I. Brindar la asesoría necesaria a COPROVI en la interpretación de las leyes tributarias y demás disposiciones de carácter federal que sean de consecuente aplicación en materia de regularización de la tenencia de la tierra estatal.

II. Instruir a la **DIRECCIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO PÚBLICO** para que dentro de su marco legal de actuación, diseñe el mecanismo mas simple y eficaz que permita agilizar la tramitología en materia de avalúos y certificación de planos;

III. En coordinación con **COPROVI**, promover y crear las condiciones necesarias para obtener del Ejecutivo del Estado las exenciones de pagos y derechos derivados de todos los actos (avalúos, deslindes, levantamientos topográficos, certificación de planos, libertad de gravámenes y actos de registro) relacionados con la regularización de la tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 19. La **SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS** se compromete a :

I. Brindar la asesoría técnica necesaria y apoyar a **COPROVI** en materia de regularización de los asentamientos irregulares;

II. Proponer las adecuaciones y modificaciones a las Reglas de Operación del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana para la Vivienda;

III. Participar en coordinación con **COPROVI**, en la ejecución del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra urbana para la Vivienda;

IV. Denunciar en el ámbito de su competencia todos aquellos actos que realicen los fraccionadores que no cuenten con las autorizaciones administrativas correspondientes y aquellos que constituyan o puedan constituir delitos en materia de asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, con el objeto primordial de evitar en lo posible el crecimiento de los asentamientos irregulares.

V. En coordinación con el Procurador General de Justicia en el Estado, proponer ante el Ejecutivo iniciativa de decreto o leyes tendientes a crear y/o modificar diversas disposiciones al Código Penal y de Procedimientos Penales a fin de tipificar los actos constitutivos de delito en esta materia ya crear la Agencia del Ministerio Público especializada en Delitos derivados en materia de asentamientos humanos irregulares.

ARTÍCULO 20. La **CONTRALORIA INTERNA DE GOBIERNO DEL ESTADO** se compromete a evaluar y fiscalizar el uso y aplicación de los recursos con los que se implementa el Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana Para la Vivienda.

ARTÍCULO 21. El **CONSEJO PROMOTOR DE LA VIVIENDA POPULAR** se compromete a :

I. Diagnosticar los lotes o predios con el propósito de definir las causas y características sociales, jurídicas y técnicas que constituyeron la irregularidad de la tenencia de la tierra, para determinar si existen elementos que permitan la incorporación de los lotes al proceso de regularización a través del procedimiento jurídico idóneo para la regularización;

II. Elaborar convenios con los H. Ayuntamientos del Estado para lograr de una manera eficaz la ordenación de la tenencia de la tierra y regularización de los asentamientos humanos;

- III.** Elaborar convocatoria para la inscripción al Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Rural para todas las Asociaciones y Organizaciones Sociales, Civiles y Políticas para que participen en el proceso;
- IV.** Publicar la Convocatoria en el Periódico de mayor circulación en el Estado;
- V.** Inscribir todas las organizaciones y asociaciones que cumplan con los siguientes requisitos:
- a.** Acta constitutiva de la Asociación o la Organización;
 - b.** Acta de Asamblea donde se aprueba Mesa Directiva;
 - c.** Solicitud de inscripción;
 - d.** Documentos que acrediten la propiedad del inmueble en el que se asentó la Colonia;
 - e.** Documentos técnicos del proyecto de la Colonia o Fraccionamiento.
- VI.** Elaborar el censo de las Colonias o Fraccionamientos teniendo prioridad todas aquellas en las cuales se tenga consolidado mas del 60% de las viviendas y tengan los servicios mínimos indispensables de agua, luz y drenaje;
- VII.** Obtener los documentos necesarios de los poseionarios de los lotes o predios, como son: Identificación personal vigente con fotografía (credencial de elector), Acta de nacimiento y documentos que acrediten la posesión;
- VIII.** Recuperar el costo por la escrituración de los predios, el cual será por la cantidad de \$900,00 (novecientos pesos, cero centavos moneda nacional por Lote), en los términos señalados en los artículos 12 y 13 de este Reglamento;
- IX.** Elaborar las solicitudes de los oficios de opinión de las diferentes dependencias estatales y federales, que por su ámbito de competencia participan en el proceso de la autorización para la regularización de la tenencia de la tierra;
- X.** Investigar en el Registro Público de la Propiedad los antecedentes registrales del predio susceptibles de integrarse al Programa de Regularización.
- XI.** Integrar las carpetas de expropiación en los casos en que sea necesario utilizar esta vía de regularización;
- XII.** Realizar los levantamientos topográficos de las Colonias y/o Fraccionamientos incorporados al Programa y elaborar la cartografía necesaria para la autorización de regularización por parte del Ayuntamiento municipal correspondiente;
- XIII.** Elaborar la instrumentación del Programa generando los expedientes generales e individuales que permitan soportar la Vía de Regularización propuesta, proponiendo seguridad jurídica, precisión técnica y certidumbre social;
- XIV.** Presentar y someter a aprobación los expedientes sujetos a expropiación ante la instancia correspondiente;
- XV.** Elaborar los convenios requeridos en el proceso de Regularización, así como coadyuvar, en el ámbito de su competencia, en la tramitación ante las instancias correspondientes, en la Regularización de la Tenencia de la Tierra;

XVI. Elaborar, suscribir e Intervenir en el otorgamiento de las escrituras, así como en la entrega de las mismas, debidamente inscritas en el catastro municipal y en el Registro Público de la Propiedad;

XVII. Atender y dar seguimiento a las solicitudes de regularización, del movimiento urbano popular, de las organizaciones sociales y de la ciudadanía en general; y,

XVIII. Las demás compatibles a estas reglas y que tiendan a lograr los objetivos de este Programa.

ARTÍCULO 22. Las **DIRECCIONES DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES**, se comprometen a:

I. Suscribir conjuntamente con el Presidente Municipal, convenio de colaboración para la implementación del Programa en el municipio;

II. Expedir en los Términos de Ley, la autorización de regularización de fraccionamiento respectiva;

III. Introducir las colonias y/o fraccionamientos regularizados, al desarrollo urbano;

IV. Realizar acciones de urbanización progresiva de las Colonias o Fraccionamientos, con base en la cooperación vecinal.

V. Instalar Módulos de atención al público cuyo enfoque estratégico sea el de:

a. Coordinar la regularización de los asentamientos irregulares que se ubican en la región;

b. Asesorar al pueblo sobre el Proceso de regularización;

c. Mantener coordinación con el COPROVI y entidades que participen en la regularización;

d. Ser el conducto del COPROVI para recibir y canalizar la documentación y solicitudes sobre el Programa.

ARTÍCULO 23. Los **DEPARTAMENTOS DE CATASTRO MUNICIPALES**, se comprometen a:

I. Emitir dictámenes sobre la situación que guardan los predios respecto de sus obligaciones en los impuestos prediales;

II. Disminuir los tiempos de respuesta en los servicios Que proporciona.

CAPITULO OCTAVO

ETAPAS DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

ARTÍCULO 24. El proceso de Regularización esta diseñado para operar en cuatro etapas que permitan precisar los aspectos básicos del Programa, y con ello tener una mayor atención y cobertura de trabajo, éstas etapas son:

I. 1ª. Etapa. Diagnóstico e Instrumentación. (características de las colonias): El proceso de regularización de la tenencia de la tierra, se inicia con la petición del colono ante el COPROVI o el módulo de su municipio, con este acto se inicia el prediagnóstico, el cual tiene como objetivo sustentar la viabilidad para iniciar los trabajos de diagnóstico, considerando el ámbito social, jurídico y técnico de la demanda de regularización. Para su integración deberá contar con los documentos descritos en el artículo 10 de este Reglamento.

El Diagnóstico nos permite definir las causas y características que constituyen la irregularidad de la tenencia de la tierra, lo cual nos permite determinar si existen o no elementos que permitan la incorporación de la colonia o fraccionamiento al procesos de regularización.

Esta etapa vive varios momentos, que se derivan de una investigación profunda del asentamiento en sus aspectos técnicos, sociales, registrales y jurídicos.

a. Verificación Técnica: Consiste en la identificación en campo de los lotes y/o predios irregulares, se realiza inspección ocular para determinar a que dependencia administrativa se tendrá que solicitar opinión.

b. Estudio Socioeconómico: Se recaba la información de cada uno de los poseedores de los lotes para contar con un perfil y definir si forman parte de la Colonia o Fraccionamiento, el estudio comprende:

1. Datos personales;
2. Origen del asentamiento;
3. La forma de adquisición y posesión;
4. Antecedentes registrales si existen;
5. La situación legal o jurídica del lote; y

Para aplicar este estudio se notifica al colono del día y la hora en que será visitado por personal de COPROVI.

c. Perfil de solicitantes: Con la información derivada del estudio socioeconómico, se integra el perfil de los solicitantes y del asentamiento, que servirá de base para continuar con el proceso de diagnóstico.

d. Predictamen jurídico: A partir de los expedientes individuales y del perfil del asentamiento, el área jurídica emite un dictamen de cada lote para determinar si se incorpora o no al programa de regularización.

e. Investigación Registral: Este es un elemento fundamental para el predictamen, consiste en investigar en el Registro Público de la propiedad la situación legal de cada lote o del asentamiento y definir con certeza al propietario.

A partir del análisis de cada uno de los expedientes se elabora el mosaico de propietarios, fraccionadores o poseedores que permite determinar cuales lotes se incorporan al programa.

Con la intervención del área técnica se lleva a cabo el levantamiento topográfico, se elaboran planos, se integra el expediente técnico-legal, y se obtienen los dictámenes correspondientes.

Durante el proceso de diagnóstico, se solicita la opinión de las distintas dependencias que se relacionan con el asentamiento, se requiere la opinión de la secretaría de Obras Públicas, de la Dirección de catastro y Registro Público y de la comisión federal de Electricidad y si es necesario de la C.N.A, de la CEAPAZ, de la JIAPAZ, de TELMEX, de FERRONALES, de SEPOMEX, ETC.

Con la información obtenida se integra el expediente de la colonia o fraccionamiento, este documento refleja el resultado de la investigación realizada y aporta los elementos necesarios para que se canalice el expediente hacia el área correspondiente,

II. 2a Etapa. Acreditación del lote: Inicia determinando el censo de poseedores que pueden ser beneficiados con el Programa, situación que se valora previo al análisis socioeconómico y dictamen técnico - jurídico de los lotes.

Se procede a excluir a los solicitantes que se encuentren en las siguientes hipótesis:

- a. Aquellos que pretendan beneficiarse con mas de un predio en el mismo centro o núcleo de población;
- b. Aquellos cuya posesión que detenten sea dudosa o se encuentre en controversia.
- c. Aquellos cuya posesión date de fecha posterior a la vigencia de las presentes Reglas de Operación.

Una vez determinado el censo de poseedores beneficiarios del Programa, la Dirección General del Consejo Promotor de la Vivienda Popular emitirá los fichas de pago por concepto de recuperación a que se hace referencia en el artículo 12 de estas Reglas de Operación.

Éstos fichas de pago le indicarán al beneficiario el número de cuenta y la institución bancaria en la que habrán de efectuar el pago de tres mensualidades de trescientos pesos cero centavos moneda nacional.

La Dirección General del Consejo Promotor de la Vivienda Popular no emitirá escritura alguna que no haya sido cabalmente cubierta con el pago mencionado en el párrafo anterior .

III. 3a Etapa. Escrituración, Protocolo y Registro: En ésta se desarrollan las siguientes actividades:

a. **Captura en base de datos,** las medidas, colindancias y superficie total de cada lote, con los datos respectivos de su poseedor (nombre, fecha y lugar de nacimiento, clave de elector, etc.)

b. **Elaboración y firmas de escrituras;** Una vez que el beneficiario haya cubierto totalmente su cuota de recuperación, se elaborará y firmara su escritura correspondiente.

c. **Protocolo:** A cada escritura que el Consejo vaya emitiendo, la protocolizará en un libro especial y conforme a las modalidades previstas en el Reglamento de Escrituración Protocolo y Registro emitido para tal efecto por la Junta Directiva del Consejo.

d. Registro: Consisten en Solicitar la inscripción de las Escrituras en Registro público y las oficinas catastrales correspondientes.

IV. 4a Etapa. Entrega de Escrituras al Beneficiario: Acto final del Programa mediante el cual se hace entrega de propia mano al beneficiario de la escritura que le dará certeza jurídica a la tenencia de su tierra.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial Órgano de Gobierno del Estado.

Dado en la Sala de Juntas de la Dirección General del Consejo Promotor de la Vivienda Popular; cito en Boulevard José López Portillo # 30 y 30-A Fracc. La Florida, Guadalupe. Zacatecas a los dos días del mes de Agosto del año dos mil uno.

POR LA JUNTA DIRECTIVA DEL COPROVI

**ARQ. HECTOR CASTANEDO QUIRARTE
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS Y
PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**M.A. NORMA JULIETA DEL RIO VENEGAS
CONTRALORA INTERNA E INTEGRANTE DE
LA JUNTA DIRECTIVA;**

**L.C. NICOLAS CASTAÑEDA TEJEDA
SECRETARIO DE FINANZAS E INTEGRANTE
DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**LIC. RAFAEL SESCOSSE SOTO
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**DR. RAFAEL PINEDA CARDENAS
DELEGADO ESTATAL DE LA SEDESOL
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**C.P. EDUARDO VAZQUEZ TOVAR
PRESIDENTE ESTATAL DEL CENTRO BANCARIO
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA**

**ING. RODOLFO DORADO AVILA
PRESIDENTE DE LA DELEGACIÓN DE LA C.M.I.C.
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**ING. GUILLERMO SIG
PRESIDENTE ESTATAL DEL A.M.P.I.
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**ING. IGNACIO MESA ECHAVARRIA
SECRETARIO GENERAL DE LA C.T.M.
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**DR. DIEGO MIRAMONTES DE LEON
DIR. DE LA FACULTAD DE INGENIERIA DE LA U.A.Z.
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**C. FELIPE DE JESUS MARTINEZ GALLO
REPRESENTANTE COMÚN DE LOS SINDICATOS
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**M.C. GABRIEL SALAZAR HERNANDEZ
DIR. DEL INSTITUTO TECNOLOGICO DE ZACATECAS
E INTEGRANTE DE LA JUNTA DIRECTIVA;**

**ING. VICTOR LOPEZ CADENA
COMISARIO PUBLICO DE COPROVI**

**ING. RUBEN VAZQUEZ SOSA
DIRECTOR GENERAL DE COPROVI**