VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

INEGI

Panel 6. Proyectos de Vivienda Social y Regularización de asentamientos informales en América Latina: Técnicas de Mensura y Registro de Propiedad Masivos

“El Catastro y los Asentamientos humanos irregulares en México“

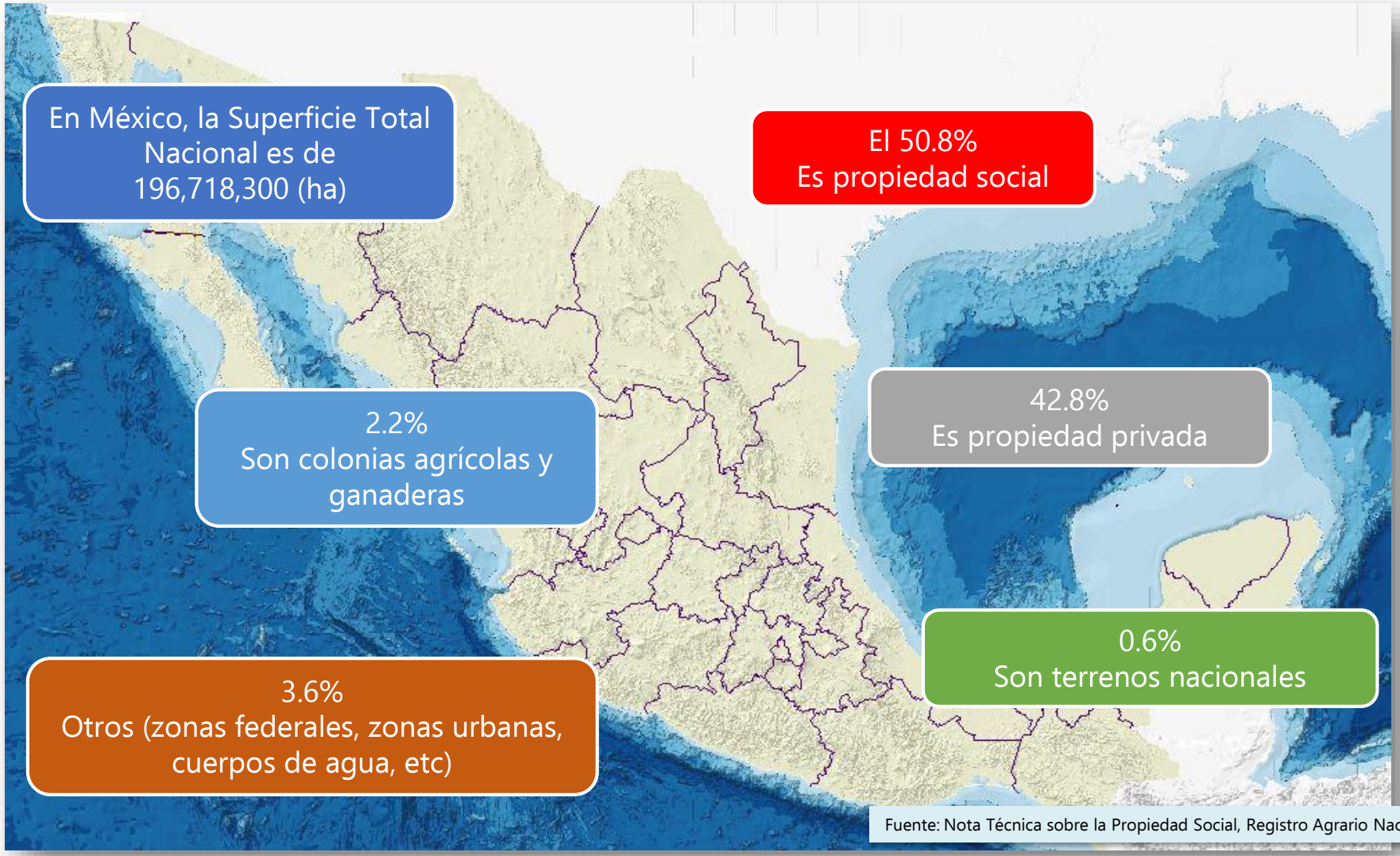
Ing. Juan Manuel Martínez Macías

Director de Cartografía y Catastro, INEGI

Noviembre 2021

#CONFCAT21

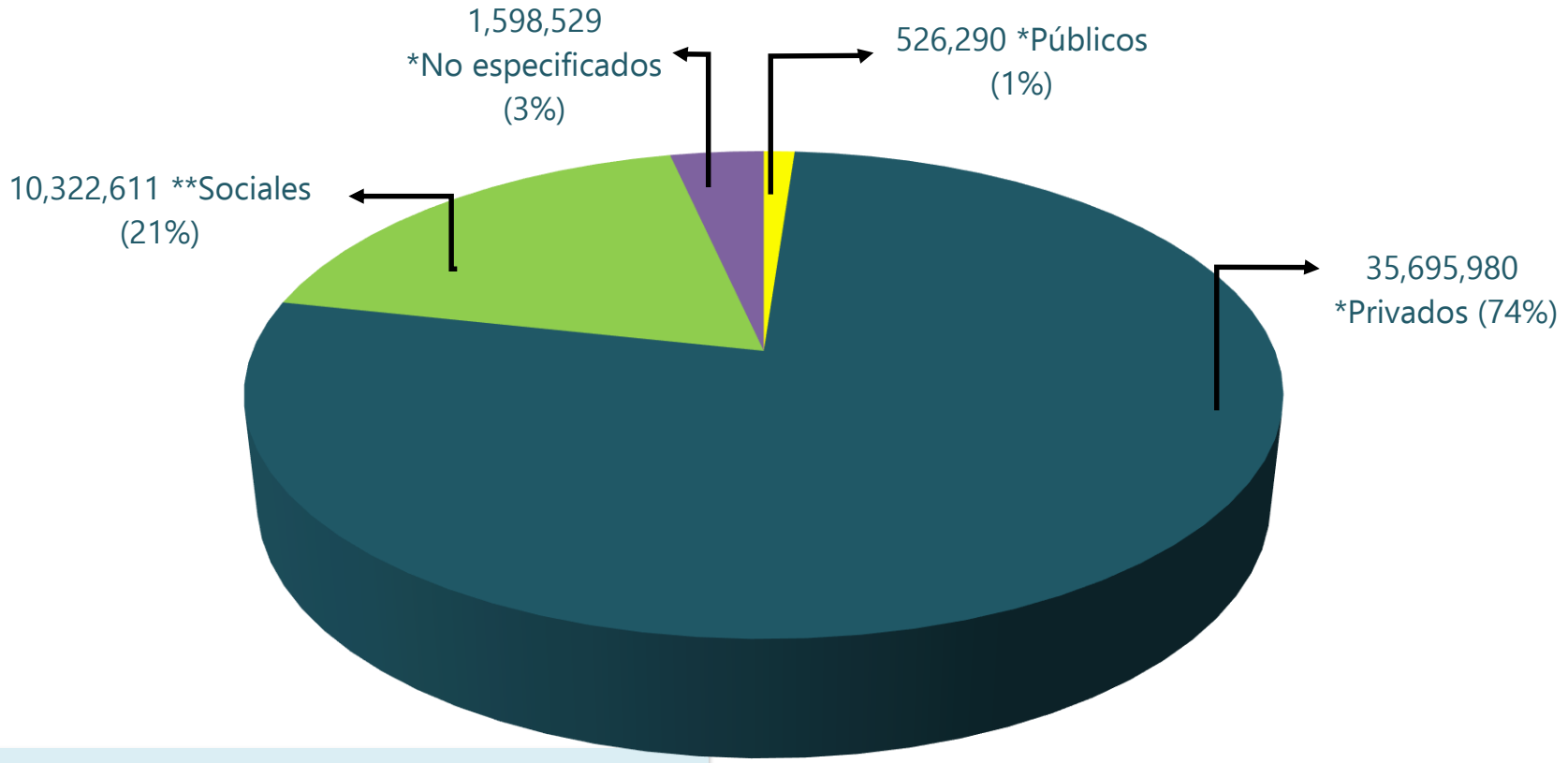
Estructura de la propiedad en México
(Distribución de la superficie)



Fuente: Nota Técnica sobre la Propiedad Social, Registro Agrario Nacional, 2017.

Estructura de la propiedad en México
(Composición de la propiedad)

En el territorio nacional se tienen 48,143,410 predios:

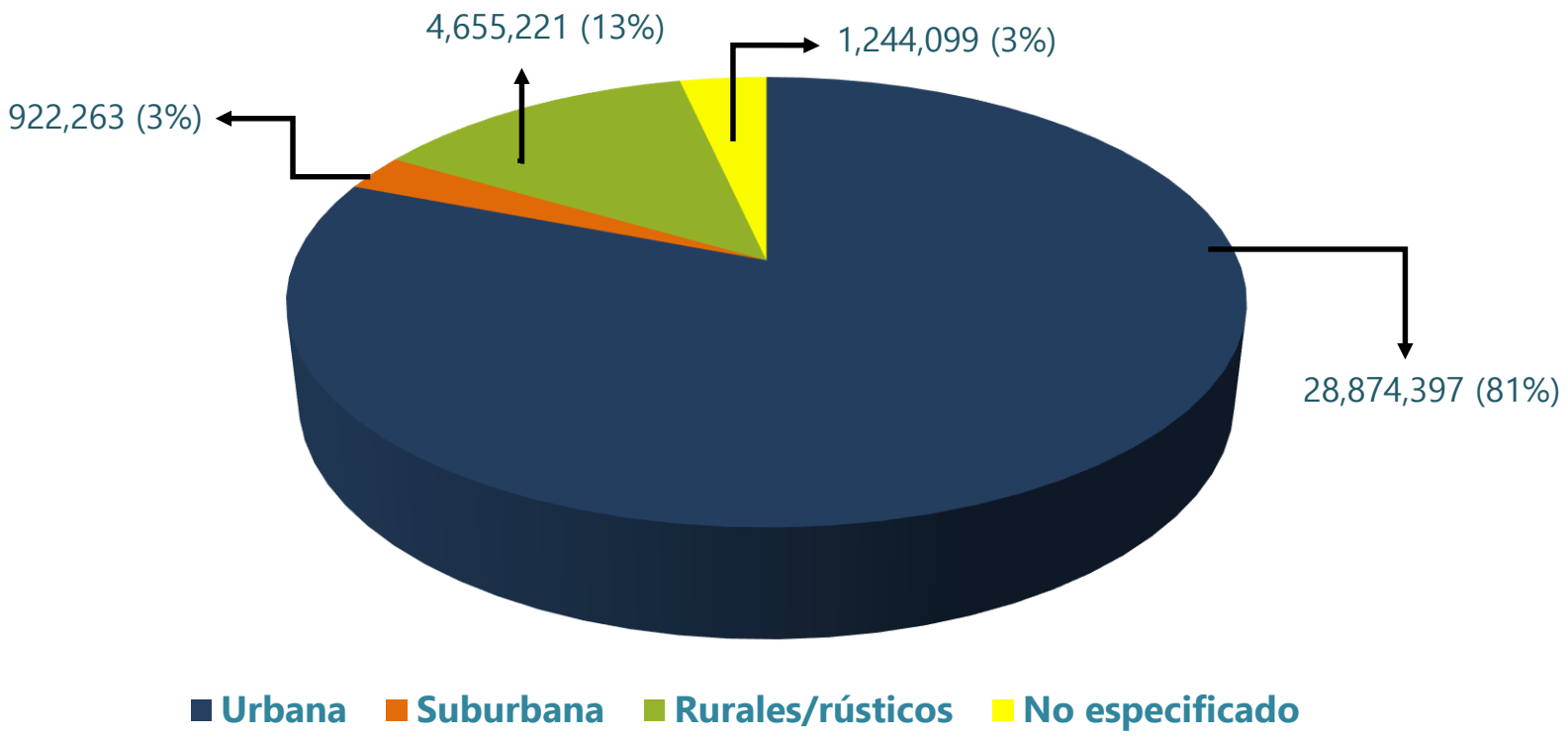


Fuentes:
* Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2019

** RAN. Información de núcleos agrarios con corte a diciembre de 2020

Estructura de la propiedad en México
(Composición de la propiedad privada)

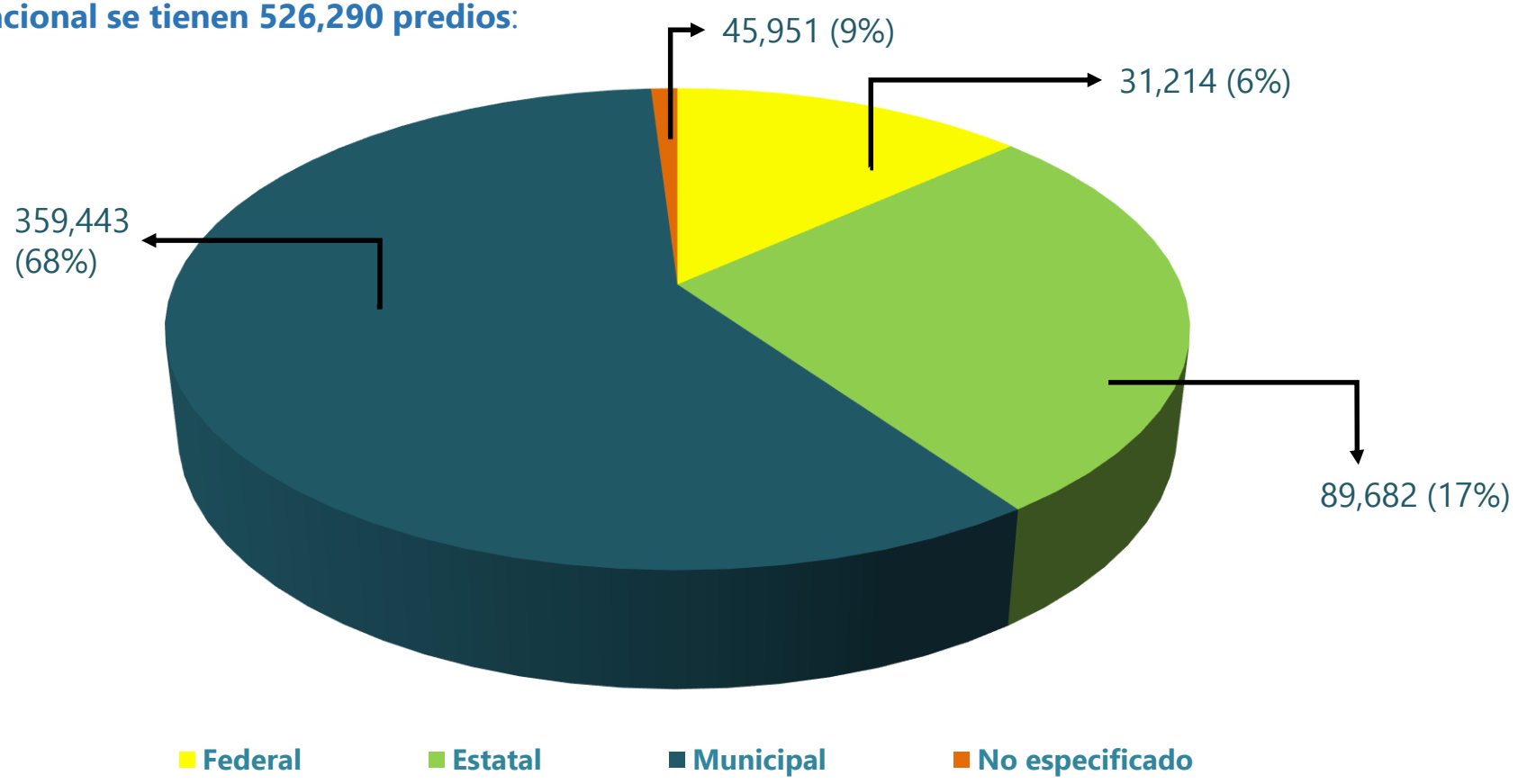
En el territorio nacional se tienen 35,695,980 predios:



Fuente: Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2019

Estructura de la propiedad en México
(Composición de la propiedad pública)

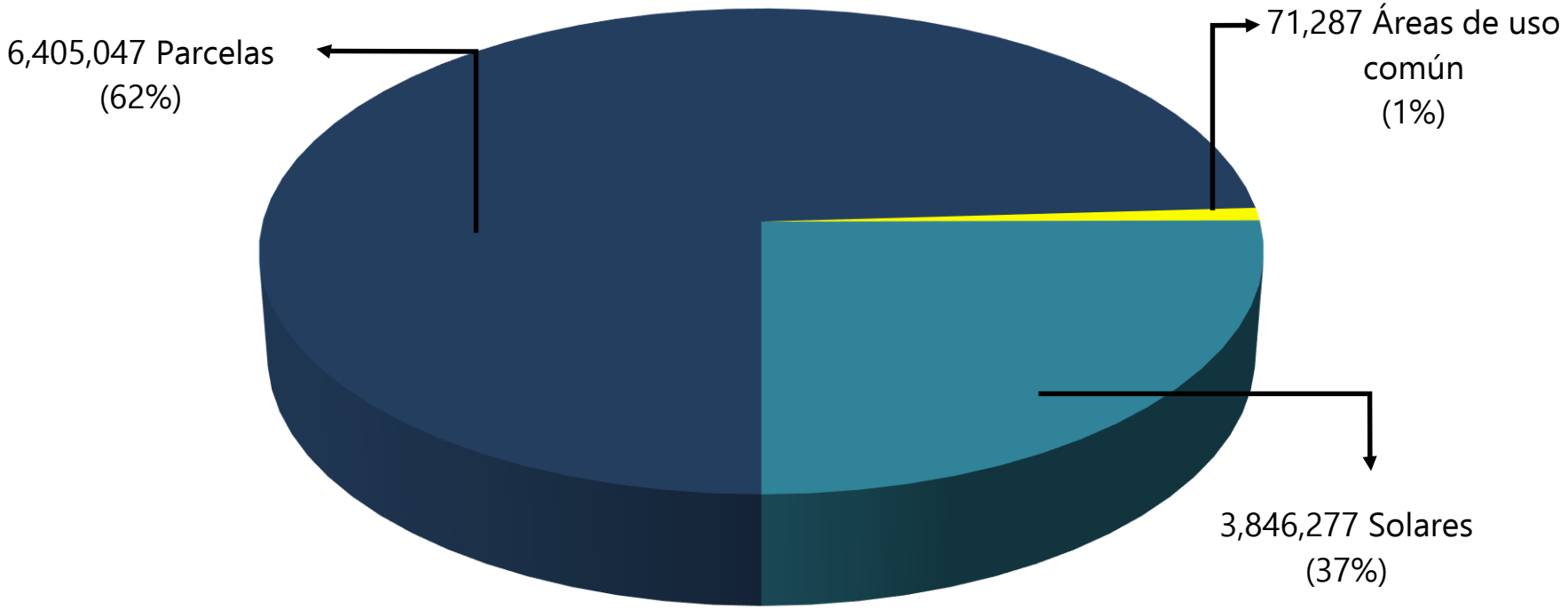
En el territorio nacional se tienen 526,290 predios:



Fuente: Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2019

Estructura de la propiedad en México
(Distribución de la propiedad social)

En el territorio nacional se tienen 10,322,611 predios:



Fuente: RAN. Información de núcleos agrarios con corte a diciembre de 2020

Proyecto de la Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros

La Ley General tiene los siguientes objetivos:

1. La armonización y homologación de la organización y el funcionamiento de los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales, así como de los Catastros con los Registros Públicos Inmobiliarios de los tres órdenes de gobierno.
2. Determinar las normas aplicables a las autoridades para obtener, administrar, procesar y utilizar la información registral y catastral.
3. Brindar certeza jurídica de los derechos de propiedad de los inmuebles y establecer los lineamientos generales para la administración de una Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral que articule la información de la propiedad privada, publica y social.

Cuenta con nueve Títulos:

I. De las Disposiciones Preliminares.
II. Del Consejo Nacional de Armonización y Homologación Registral y CatastraI.
III. De la Función Registral.
IV. Del Registro Público Inmobiliario y de Personas Morales.
V. De los Registros y Catastros Federales.
VI. Del Catastro.
VII. De la Vinculación Registral y Catastral.
VIII. De la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral.
IX. De la Protección de los Datos Personales.
X. De las Responsabilidades.
XI. Transitorios

Proyecto de la Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros

Situación actual que guarda el proyecto:

- Aprobado en la Cámara de Diputados el 30 de abril de 2021.
- Actualmente se encuentra en la Cámara de Senadores, para su aprobación y posterior publicación.

ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

En México se cuenta con la Política Nacional de Suelo, la cual constituye el instrumento de política pública que establece una serie de conceptos, fundamentos y criterios técnicos para orientar la toma de decisiones respecto a la problemática relacionada con el uso, aprovechamiento, ocupación y conservación del suelo.

Dicha política define un Asentamiento humano irregular bajo los siguientes elementos:

- Conglomerado demográfico localizado en predios fraccionados o subdivididos.
- Ocupación informal, irregular o ilegal de terrenos.
- Los habitantes no ostentan derecho de tenencia de la tierra.
- Suelen carecer de servicios urbanos e infraestructura.

ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

Para la regularización de este tipo de asentamientos humanos el Gobierno Federal de México estableció el Programa para Regularizar Asentamientos Humanos (PRAH), instrumento que permite lo siguiente:

- Garantizar el pleno cumplimiento del Derecho a la Propiedad Urbana, conforme a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ofrecer la certeza jurídica que ampara la posesión de la tierra como patrimonio bajo el enfoque social.
- Reducción de las desigualdades sociales y económicas.
- Ocupación informal, irregular o ilegal de terrenos.
- Recuperación de la función social del suelo.

ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

El desarrollo desordenado de las ciudades y la industrialización del campo, que se detonaron a partir de la década de los 40’s, tuvo como consecuencia diversas problemáticas, entre ellas el fomento del cambio de uso del suelo por despojos, ventas ilegales del territorio, asentamientos humanos irregulares y expropiaciones para megaproyectos de infraestructura.

Fuente: Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024.

La problemática de los **asentamientos humanos** ubicados en zonas de riesgo generalmente tiene relación con **condiciones de irregularidad** en cuanto a la propiedad, certeza jurídica de los predios, o bien, respecto a la ausencia de permisos y autorizaciones con los cuáles se construye la vivienda.

Distintas estimaciones indican que entre el **33%** y **70%** de las viviendas en México se encuentran en situación irregular; situación agravada por el hecho de que no se cuenta a la fecha con inventarios u otra información al respecto que permita evaluar, implementar y monitorear dicha problemática.

Fuente: Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024.

Distintos análisis coinciden al señalar que entre los principales problemas que el sector enfrenta hoy son: el **alto índice de rezago** que supera los 9 millones de hogares con carencias, la **falta de certeza jurídica** predominante en el ámbito rural que se estima en 4 de cada 10 viviendas, la **ausencia de una oferta accesible y asequible de vivienda** para la población que está por debajo de los 6 deciles, la **ausencia de instrumentos normativos** que garanticen una vivienda segura en términos de riesgos y la situación de **abandono de vivienda** en las periferias metropolitanas, que se estima en más de **4.5** millones.

Fuente: Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024.

Objetivo prioritario 5

"Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada", pretende impulsar la **Política Nacional de Vivienda Adecuada** para todas las personas, que desde enfoque de derechos humanos orientará al sector hacia el objetivo de **Desarrollo Sostenible** establecido en el PND.

Fuente: Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024.

A nivel estatal

CNGE 2021

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Entidades federativas con espacios para la participación ciudadana.

Espacios para la participación ciudadana

Tipo de participación

	Consulta ciudadana	Mesas de trabajo interinstitucional	Comités o consejos de participación ciudadana
Cantidad de entidades federativas	1	8	5

Entidades federativas con actividad de reubicación de asentamientos humanos irregulares

Reubicación de asentamientos humanos irregulares

Tipo de actividad

	¿Coordinó?	¿Ejecutó?	¿Dio seguimiento?
Cantidad de entidades federativas	3	2	6

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Entidades federativas con actividad de regularización de los asentamientos humanos.

Regularización de los asentamientos humanos irregulares

Tipo de actividad

	¿Coordinó?	¿Ejecutó?	¿Dio seguimiento?
Cantidad de entidades federativas	14	12	17

Acciones implementadas para atender los asentamientos humanos irregulares

Entidades federativas que llevaron a cabo acciones para la atención de asentamientos humanos irregulares.

Tipo de acción

	Emisión de políticas públicas	Emisión de normatividad	Dar opiniones	Brindar asesorías	Otorgar financiamiento	Regularización de la tenencia de la tierra	Otra
Cantidad de entidades federativas	3	5	16	18	1	18	7

A nivel municipal

CNGMDTCM 2021

(Datos preliminares)

Cantidad de municipios según acciones en materia de desarrollo urbano

92	Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de predios
205	Definir mecanismos para la reubicación y/o regularización de asentamientos humanos irregulares existentes
200	Consensuar el aseguramiento y delimitación física como zona de riesgo no apta para vivienda
133	Garantizar la ejecución de las sanciones a las personas ubicadas en asentamientos humanos irregulares en zonas de riesgo
553	Generar y/o mejorar viviendas para la población de bajos recursos

92	494	54
Evitar la especulación de inmuebles	Regularización de la tenencia de la tierra	Programar las adquisiciones y la oferta de tierra

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Municipios con algún instrumento jurídico donde se contemple el tema de asentamientos humanos irregulares

502

206
Municipios
Programa de regularización de la tenencia de la tierra

15
Municipios
Existió el instrumento de planeación

9
Tuvieron modificaciones

57
Municipios

90
Municipios
Fueron publicados en los medios oficiales

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021

100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Generación de espacios para la participación ciudadana en temática de asentamientos humanos irregulares

206

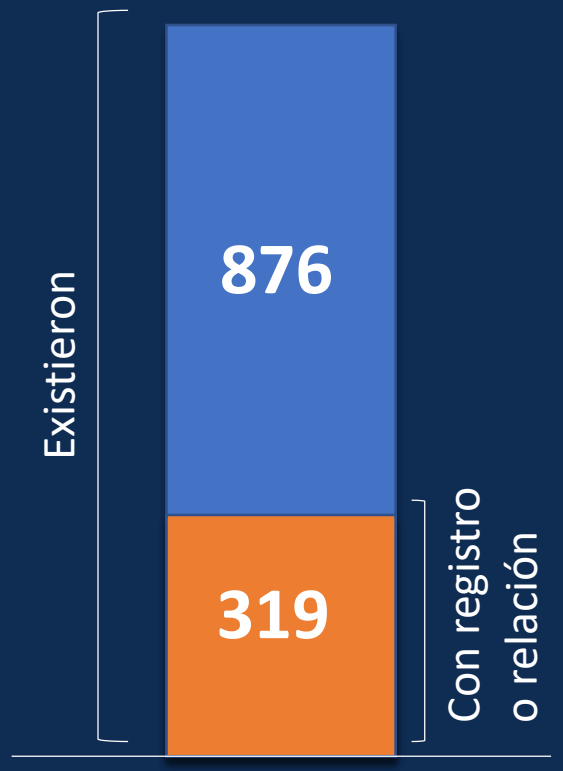
Municipios

generaron espacios para la participación

Iniciativa ciudadana	17
Referéndum	1
Plebiscito	1
Consulta ciudadana	53
Mesas de trabajo interinstitucional	53
Presupuesto participativo	1
Gobierno abierto	8
Buzones ciudadanos	6
Comités o consejos de participación ciudadana	54
Otro	9
Ninguno	1

Nota: 2 municipios desconocen las acciones implementadas.

Asentamientos humanos irregulares y existencia de un registro o relación



Total de asentamientos humanos irregulares	7 584
Cantidad de polígonos	1 307
Total de superficie (ha)	19 564.51
Total de lotes o terrenos	109 650
Total de población	168 492

Acciones: Reubicación

73 Cantidad de polígonos

2
Municipios
1
realizaron esta acción

Cantidad de manzanas **160**

Nivel de gobierno que participó en la ejecución de la acción		
Gobierno municipal o de la demarcación territorial	Gobierno estatal	Gobierno federal
20	5	5

Fuente de financiamiento			
Municipal o de la demarcación territorial	Estatal	Federal	No se sabe
13	3	1	4

Nota: el universo considerado es de 319 municipios que cuentan con registro o relación de este tipo de asentamientos.

Acciones: Regularización de la tenencia de la tierra

1 738 Cantidad de polígonos

16 Municipios realizaron esta acción

10 081 Cantidad de manzanas

Nivel de gobierno que participó en la ejecución de la acción		
Gobierno municipal o de la demarcación territorial	Gobierno estatal	Gobierno federal
143	101	23

Fuente de financiamiento				
Municipal o de la demarcación territorial	Estatal	Federal	No aplica	No se sabe
78	30	11	29	13

VII CONFERENCIA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD | 2021
100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO

Nota: el universo considerado es de 319 municipios que cuentan con registro o relación de este tipo de asentamientos.

Acciones: Clausura o desalojo

52 **Cantidad de polígonos**

28
Municipios
realizaron esta acción

Cantidad de manzanas 61

Nivel de gobierno que participó en la ejecución de la acción		
Gobierno municipal o de la demarcación territorial	Gobierno estatal	Gobierno federal
27	4	1

Fuente de financiamiento			
Municipal o de la demarcación territorial	Estatal	No aplica	No se sabe
20	1	6	1

Nota: el universo considerado es de 319 municipios que cuentan con registro o relación de este tipo de asentamientos.

Acciones: Otra

25 Cantidad de polígonos

6
Municipios
realizaron esta acción

Cantidad de manzanas **13**

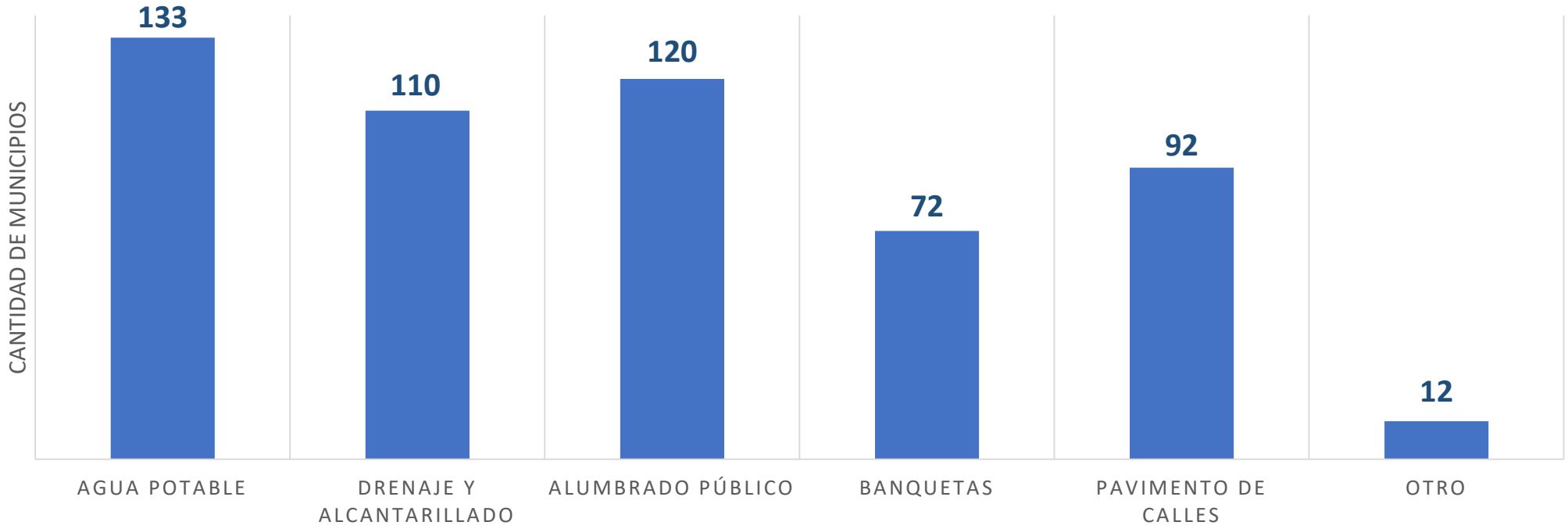
Nivel de gobierno que participó en la ejecución de la acción	
Gobierno municipal o de la demarcación territorial	Gobierno estatal
6	1

Fuente de financiamiento		
Municipal o de la demarcación territorial	No aplica	No se sabe
2	1	1

Nota: el universo considerado es de 319 municipios que cuentan con registro o relación de este tipo de asentamientos.

Municipalización
(dotación de servicios)

Cantidad de polígonos	909	605	1 024	525	536	73



Acciones para prevenir el surgimiento

139 ▶ Gestionar programas de créditos inmobiliarios orientados a la adquisición de vivienda para personas de bajos ingresos

125 ▶ Adquirir suelo y dotarlo de servicios

117 ▶ Creación de una instancia que ayude a evitar la conformación de nuevos asentamientos humanos irregulares

203 ▶ Publicación de regulaciones que sancionen a las personas físicas o morales que fomenten la creación o expansión de asentamientos humanos irregulares

495 ▶ Inspección, monitoreo y registro de zonas propensas a invasión

Acciones para prevenir el surgimiento

544 ▶ Clausura o suspensión de obras

306 ▶ Reuniones o asesorías jurídicas con las asambleas ejidales para evitar la conformación de nuevos asentamientos humanos irregulares

349 ▶ Difusión de las causas, riesgos y consecuencias legales de la creación de asentamientos humanos irregulares

813 ▶ No autorizar licencias o permisos de construcción

421 ▶ Acciones coordinadas con otras instancias de gobierno

20 ▶ Otra

Intercambio de información con INSUS*

154 Municipios tuvieron intercambio de información con INSUS

Periodo de intercambio									
Diario	Semanal	Quincenal	Mensual	Bimestral	Trimestral	Semestral	Anual	Otro	No se sabe
4	6	5	22	10	12	17	40	34	4

* INSUS: Instituto Nacional del Suelo Sustentable

¡GRACIAS!

Ing. Juan Manuel Martínez Macías

Director de Cartografía y Catastro, INEGI

juan.manuel.martinez@inegi.org.mx

Conociendo
México

01 800 111 46 34
www.inegi.org.mx
atencion.usuarios@inegi.org.mx

INEGI Informa

VII CONFERENCIA
RED INTERAMERICANA
DE CATASTRO Y REGISTRO
DE LA PROPIEDAD | 2021
100 AÑOS DEL SISTEMA REGISTRAL DOMINICANO