



PROYECTO: CAMPAÑA PARA PROMOVER EL REGISTRO PÚBLICO DE PROPIEDAD EN ZONAS IRREGULARES EN EL DISTRITO FEDERAL

SANTA ROSA XOCHIAAC, DELEGACION ÁLVARO OBREGÓN MIXQUIC, DELEGACIÓN TLÁHUAC

REPORTE AL 31 DE OCTUBRE DEL 2010

Objetivo General

Promover una cultura de registro de la propiedad privada y explicar los beneficios económicos de la misma entre vecinos de Santa Rosa Xochiac, en la Delegación Álvaro Obregón y Barrios San Agustín, San Miguel y Los Reyes en Mixquic, en la Delegación Tláhuac.

Objetivos Específicos

- Informar sobre la importancia de tener en regla los documentos que comprueben la propiedad del terreno o vivienda de la cual son propietarios. Lo anterior desde el punto de vista social y económico.
- Promover con los vecinos el registro de su propiedad ante las instancias correspondientes, a través de folletos y visitas domiciliarias.
- Realizar un sondeo para conocer las características de los habitantes de esta colonia y las razones por las cuales sus propiedades son irregulares.
- Instalar una mesa de trabajo junto con el apoyo de la Dirección General de Regularización Territorial del Gobierno del Distrito Federal y un notario.
- Dar seguimiento a las demandas presentadas por los vecinos de Santa Rosa Xochiac, en la Delegación Álvaro Obregón dentro del proyecto que llevamos a cabo en 2009.

Problemática a resolver

Debemos recordar que el derecho a la propiedad constituye uno de los pilares de la libertad del individuo. **El potencial de la propiedad privada sólo puede ser maximizado a través de una sociedad civil con la cultura de la defensa y el registro de la propiedad; y de un sistema de registro accesible y confiable provisto por el Estado.**

Desafortunadamente existen zonas en el Distrito Federal en las cuales, por las características de su fundación y crecimiento desordenado, no están debidamente registradas lo que pone en peligro el patrimonio de los vecinos. De acuerdo a nuestra experiencia en los proyectos de 2008 y 2009, es común encontrar casos en los que las personas creen ser los dueños legítimos de sus propiedades, pero no entienden que contar con documentos a nombre de familiares o un contrato de compra/venta, no son suficientes para comprobar la propiedad del inmueble. El tema clave es si está o no escriturada la propiedad a nombre de los dueños actuales.



Aun cuando el Gobierno del Distrito Federal organiza dos veces al año jornadas notariales a bajo costo, las personas no lo aprovechan ya que no tienen la cultura de hacer testamento y/o de regularizar sus propiedades. Es común, sobre todo en zonas rurales, que los bienes inmuebles y tierras de trabajo se hereden de padres a hijos sin que exista de por medio un testamento o algún otro documento que así lo ampare legalmente; de manera que al morir, las propiedades quedan intestadas y aunque los familiares tienen el uso real de la propiedad éstos no hacen nada por regularizar sus títulos, lo anterior ocurre por varias razones pero principalmente porque consideran que el trámite es caro e ignoran las ventajas de regularizarlos.

Dependiendo el caso, el proceso de registro puede ser 1) acudiendo al notario para el proceso de la escrituración, o bien 2) en el caso de las propiedades en donde no están claramente definidos límites territoriales con los vecinos, es necesario iniciar un proceso de regularización en el cual es necesario que intervenga la Dirección General de Regularización Territorial del Gobierno del Distrito Federal.

En el proyecto que llevamos a cabo en 2008, se trabajó sólo orientando a los vecinos en el tema del derecho de propiedad en la Delegación Xochimilco. En el proyecto de 2009, trabajamos de la mano con el Notaría 188 del Distrito Federal y con la Dirección General de Regularización Territorial instalando mesas de orientación y apoyo a los vecinos de la colonia Santa Rosa Xochiac, de tal forma que pudieran iniciar el proceso de regularización de su propiedad. La intención del proyecto en 2010 fue reforzar las acciones que realizamos en 2009 en este pueblo, además de trabajar también en los Barrios San Agustín, San Miguel y Los Reyes en Mixquic, en la Delegación Tláhuac.

Es importante señalar que las posibilidades de desarrollo económico son mayores para quienes tienen derechos de propiedad legales y formales. Ellos pueden ser fácilmente identificados por sus acreedores y deudores, pueden comprar y vender sus propiedades, hipotecar y rentar, pero la persona que a pesar de ser propietario no tiene sus derechos de propiedad reconocidos, no tiene tantas probabilidades de mejorar su situación económica y social ya que lo que la propiedad formal hace, es extraer de los inmuebles su potencial de uso y aprovechamiento.

Si no se cuenta con reconocimientos legales de propiedad, con sistemas de información, y protección de las transacciones, todos esos recursos son desaprovechados, perdiéndose con esto una enorme oportunidad de que un amplio sector de la población utilice sus propiedades como motor de su economía familiar y coadyuve al crecimiento y fortalecimiento de la economía del país.

La experiencia de Movimiento Pro-Vecino en el trabajo con la sociedad muestra que la mejor manera de llegar a ella es mediante la presencia directa y el intercambio personal con la sociedad. El trabajo en los dos años anteriores, nos permitió afinar este proyecto de tal suerte que el impacto fue mucho mayor. Reforzamos los materiales gráficos, mejoramos la capacitación a promotores y adecuamos el cuestionario del sondeo.

Difusión

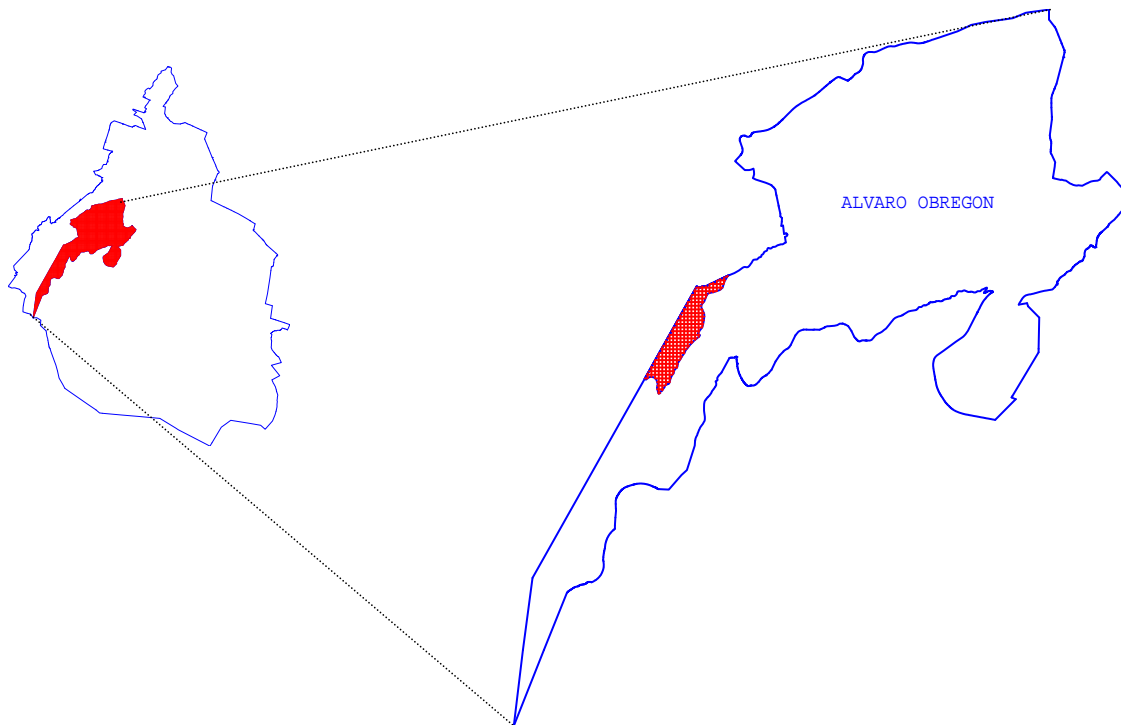
El proyecto se ha difundido a través de ABC Radio por el 760 de AM, en los espacios noticiosos que tiene la fundadora de Movimiento Pro-Vecino.

Así mismo se dará difusión en el boletín electrónico de la Asociación y se subirá un informe a su página web en el mes de noviembre.



REPORTE FINAL DEL PROYECTO DESARROLLADO EN SANTA ROSA XOCHIAC, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN

Santa Rosa Xochiac se caracteriza por estar en los límites de la ciudad, colindando con la Delegación Cuajimalpa de Morelos al oeste del Distrito Federal. Desde su fundación ha tenido constantes problemas relacionados con la delimitación de los terrenos entre particulares, así como la falta de escrituras que acrediten la correcta propiedad de los inmuebles.



Fue fundado hace unos 500 años. El pueblo nos habla de un origen indígena que desde entonces vive de la agricultura y la explotación forestal. Se trata de un lugar poco comunicado con la ciudad de México. Sus calles enredadas responden al transitar cotidiano y no a un trazo sobre el papel.

Actualmente cuenta con 19 mil habitantes. Una de sus tradiciones es el día dedicado a Santiago Apóstol, el cual se festeja el día 25 de julio de cada año y al cual se le agradece el haberles socorrido con la cosecha de maíz.

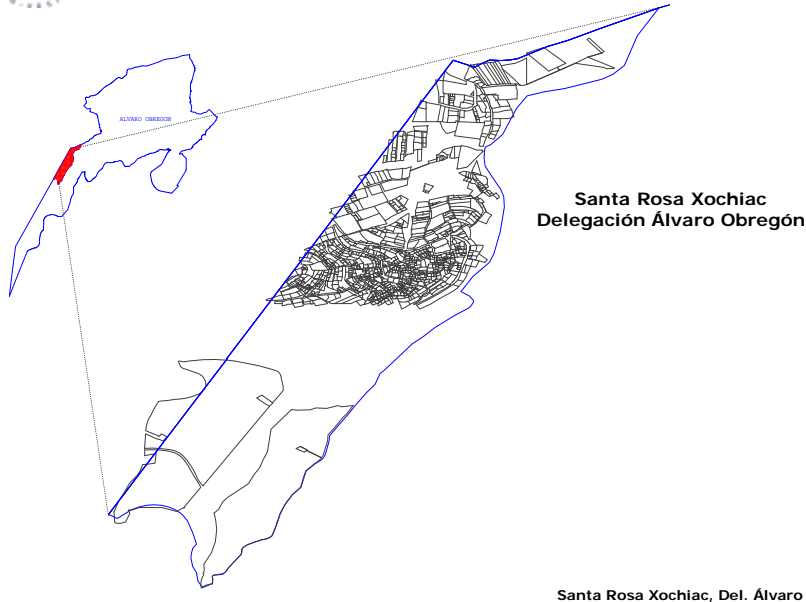


Problemática que presenta:

Debido a que no están bien delimitados los terrenos ubicados entre las Delegaciones Cuajimalpa y Álvaro Obregón, habitantes de la Comunidad de San Mateo Tlaltenango en Cuajimalpa, quieren que se reconozcan algunos predios pertenecientes a Santa Rosa Xochiac como parte de la primera Demarcación citada.



Movimiento Pro-Vecino, A.C.



Derivado de la misma problemática, actualmente personal de la Delegación Cuajimalpa está realizando clausuras a obras que se llevan a cabo en la Delegación Álvaro Obregón, por lo que urge dar seguimiento al proceso de litigio agrario que se tiene presentado para la correcta definición de límites.

La mayoría de los habitantes no cuentan con testamento y sus propiedades no se están regularizadas.

Población Objetivo

Delegación Álvaro Obregón, Pueblo de Santa Rosa Xochiac.

Actividades programadas

1. 10 jóvenes promotores y un supervisor capacitados que promuevan la campaña y levanten el sondeo.
2. 2,500 folletos de promoción de la cultura del registro de la propiedad.
3. 5 mil personas informadas sobre los beneficios del registro de la propiedad (se considera que la persona que recibe el folleto lo comenta por lo menos con otra persona).
4. Levantamiento de un sondeo en 300 domicilios de Santa Rosa Xochiac.
5. Elaboración de un documento de análisis de la información levantada en el sondeo.
6. Rediseño del folleto de promoción de la cultura del registro de la propiedad.
7. Mesa de atención por parte de personal de la DGRT y notarial.



Resultados

1. El 5 de agosto de 2010 se capacitó a 10 vecinos (en su mayoría jóvenes) que fueron promotores en la campaña. Se les habló de la cultura del registro de propiedad, sus ventajas y el procedimiento para hacerlo. Se transmitió la información con ejemplos prácticos y sencillos, reduciendo el contenido teórico para facilitar el aprendizaje. Se contó con la presencia de la Lic. Diana Alicia Luna Velasco de la Fundación Friedrich Naumann.
2. Se imprimieron 2,500 ejemplares de promoción de la cultura del registro de la propiedad y fueron distribuidos tanto en la Jornada de Atención a Vecinos como durante el levantamiento del sondeo.
3. Al entregarse los 2,500 ejemplares de promoción de la cultura del registro de la propiedad se cubrió la actividad programada de llegar a 5,000 vecinos, al considerar que por lo menos el folleto es compartido con un familiar o amigo.
4. Los 10 promotores llevaron a cabo entre el 5 y el 19 de agosto el levantamiento de 300 cuestionarios en igual número de domicilios, supervisados por personal de Movimiento Pro-Vecino. El cuestionario fue rediseñado con base en la experiencia del 2008 y 2009. (Se anexa cuestionario).

Con el fin de brindar seguridad a los vecinos de la seriedad de los promotores-encuestadores, se les dotó de:

- Chaleco y gorra con el logo de Movimiento Pro-Vecino,
 - Una bolsa,
 - Mapa de la zona,
 - Encuestas a aplicar,
 - Folletos elaborados especialmente para la jornada de concientización sobre la importancia de regularizar la tierra para entregar a los encuestados y casas en general.
 - Paletas de madera para poder levantar adecuadamente los cuestionarios.
5. Con los 300 cuestionarios se elaboró una base de datos, se analizó la información levantada y se integró un reporte. (Se anexa reporte).
 6. Se rediseñó el folleto de los 300 cuestionarios, retomando la imagen gráfica de Movimiento Pro-Vecino en los personajes de la historieta.
 7. El sábado 21 de agosto se llevó a cabo la Jornada de atención y orientación sobre el registro de la propiedad y testamento. En esta ocasión contamos nuevamente con el apoyo de personal de la DGRT quién brindó orientación para la regularización de la propiedad.

A esta jornada acudieron 117 personas para trámites de regularización de predio y 10 personas para testamento. (Se anexan listas).

La jornada se llevó a cabo en Calzada del Desierto de los Leones No. 7644, en la casa de un vecino. A lo largo de la misma se entregaron a los asistentes y a las personas que transitaban por la calle, los folletos informativos elaborados para tal propósito.



La convocatoria se llevó a cabo a través de volanteo (se anexa) y de cartulinas hechas por los propios vecinos que fueron instaladas en la calle.

El 31 de agosto de 2010, a través de oficio se le hizo llegar al Lic. Alfredo Hernández Raygosa, Titular de la DGRT, copia de la lista de asistentes a la jornada, solicitándole nos informará cuál sería el mecanismo de seguimiento; en éste hemos incluido a 8 vecinos que acudieron en 2009 y que a la fecha no han sido atendidos por parte de la DGRT.

El 26 de octubre se envió al Lic. Raigosa oficio recordatorio.

En esta jornada contamos con la presencia de la Lic. Diana Alicia Luna Velasco de la Fundación Friedrich Naumann.

Comentario final:

Con las mejoras al material de capacitación, el nuevo cuestionario y la buena asistencia de vecinos el día de la jornada, podemos afirmar que el proyecto fue todo un éxito.

Seguimos trabajando en poner sobre la mesa el tema del registro de la propiedad tanto en los vecinos (por la buena asistencia el día de la jornada), como en la autoridad, la cual después de muchos, muchos años de dejar crecer este problema lo retoma con el fin de darle solución.

Anexos

- Lista de asistencia de vecinos a la capacitación y el día de la Jornada.
- Reporte estadístico del sondeo (Cuestionario aplicado y folleto entregado)
- Correspondencia DGRT.
- CD que contiene:
 - Presentación de capacitación
 - Reporte estadístico del sondeo
 - Material fotográfico de la jornada



“Campaña de Concientización sobre la Importancia del Registro de la Propiedad”

5 de agosto de 2010. Curso de capacitación a los multiplicadores de Santa Rosa Xochiac, en la Delegación Álvaro Obregón, impartido por el Lic. Arturo Busto.





“Campaña de Concientización sobre la Importancia del Registro de la Propiedad”

12 de agosto de 2010. Acompañamiento en el proceso del levantamiento de encuestas con los vecinos de Santa Rosa Xochiac, en la Delegación Álvaro Obregón.





“Campaña de Concientización sobre la Importancia del Registro de la Propiedad”

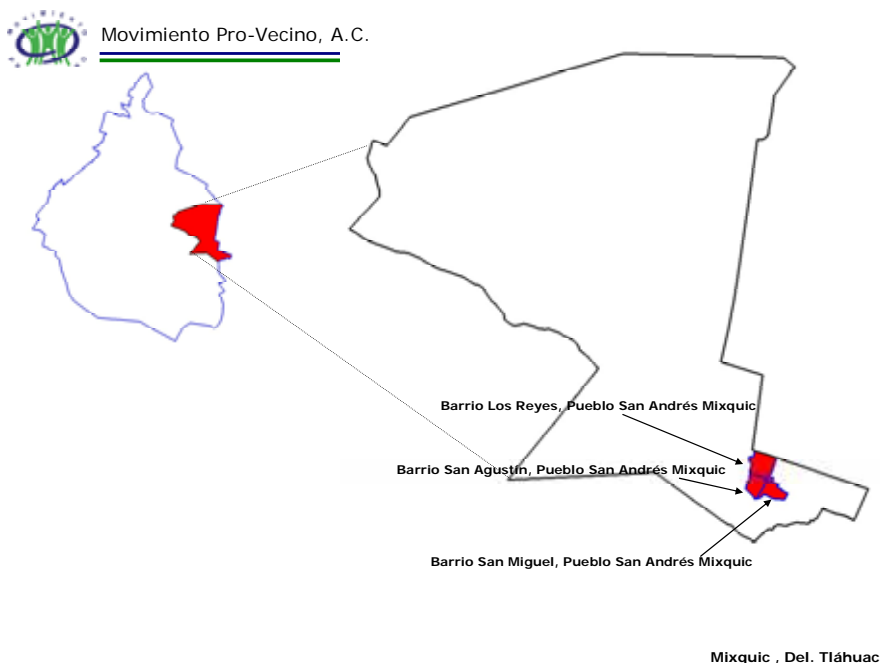
21 de agosto de 2010. Mesa de atención en el Pueblo de Santa Rosa Xochiac, en la Delegación Álvaro Obregón, por parte de la DGRT, con apoyo de Notario.





REPORTE FINAL DEL PROYECTO DESARROLLADO EN LOS BARRIOS SAN AGUSTIN, SAN MIGUEL Y LOS REYES, EN MIXQUIC, DELEGACIÓN TLÁHUAC

Para continuar expandiendo los resultados de promover la cultura del registro de la propiedad, replicamos este proyecto en la Delegación Tláhuac, en el Distrito Federal. La decisión de realizarlo en esta Demarcación se fundamentó en el hecho de que esta zona es hacia donde naturalmente se ha presentado la mayor expansión de la mancha urbana de la Ciudad de México.



Tláhuac se encuentra en el sur oriente de la Ciudad, aunque sólo un 34% de su suelo es urbano, mientras que el resto (66%) es suelo de conservación. Hasta hace unas dos décadas, la Delegación era eminentemente rural.

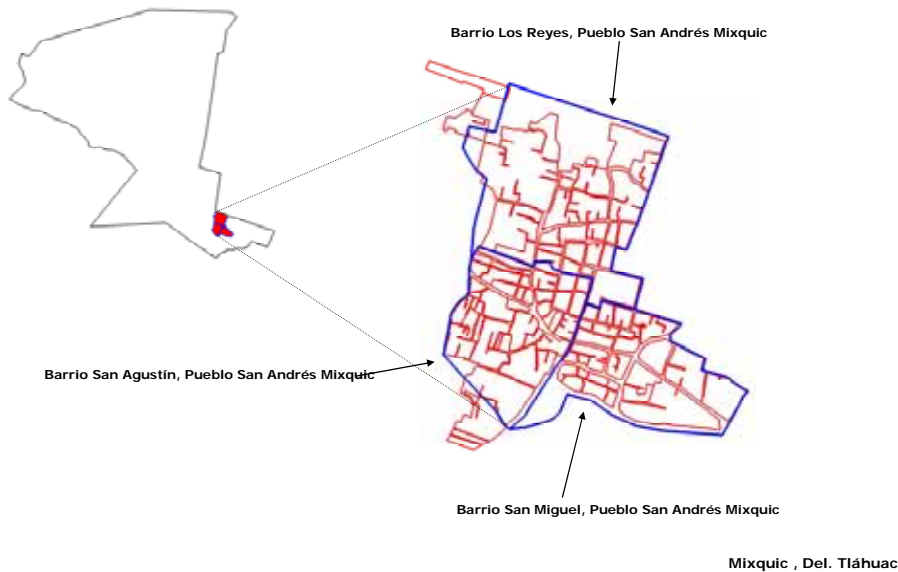
En aquellos lugares en donde había un camino rural y parcelas en ambos lados, ahora se conserva ese mismo camino, pavimentado, con la diferencia de que hay enormes unidades habitacionales. Asimismo, todavía existen zonas prácticamente rurales en donde los derechos de propiedad no están bien definidos, además de existir problemas de delimitación territorial.

Un caso reciente de este hecho son las expropiaciones recientes que el Gobierno del Distrito Federal realizó con motivo de la construcción de la Línea 12 del Sistema de Transporte Colectivo (Metro). Una de las problemáticas que se encontraron fue la imposibilidad de algunos pobladores y ejidatarios de Tláhuac para demostrar su propiedad, con todos los problemas legales y patrimoniales que esto conlleva.

Para el desarrollo de este proyecto contamos con el apoyo de las autoridades de la Delegación Tláhuac. Juntos definimos los Barrios San Agustín, San Miguel y Los Reyes en Mixquic, por presentar problemas de regularización de la tierra. Buscamos que este proyecto piloto se convierta en una política pública permanente de la Delegación y no sólo para atender casos coyunturales como la construcción del Metro en los últimos meses.



Movimiento Pro-Vecino, A.C.



Es importante señalar que las posibilidades de desarrollo económico son mayores para quienes tienen derechos de propiedad legales y formales. Ellos pueden ser fácilmente identificados por sus acreedores y deudores, pueden comprar y vender sus propiedades, hipotecar y rentar, pero la persona que a pesar de ser propietario no tiene sus derechos de propiedad reconocidos, no tiene tantas probabilidades de mejorar su situación económica y social ya que lo que la propiedad formal hace, es extraer de los inmuebles su potencial de uso y aprovechamiento.

Si no se cuenta con reconocimientos legales de propiedad, con sistemas de información, y protección de las transacciones, todos esos recursos son desaprovechados, perdiéndose con esto una enorme oportunidad de que un amplio sector de la población utilice sus propiedades como motor de su economía familiar y coadyuve al crecimiento y fortalecimiento de la economía del país.

La experiencia de Movimiento Pro-Vecino en el trabajo con la sociedad muestra que la mejor manera de llegar a ella es mediante la presencia directa y el intercambio personal con la sociedad. El trabajo en los dos años anteriores, nos permitió afinar este proyecto de tal suerte que el impacto fue mucho mayor. Reforzamos los materiales gráficos, mejoramos la capacitación a promotores y adecuamos el cuestionario del sondeo.

Cabe señalar que para la realización de este proyecto aprovechamos los materiales que se rediseñaron para el Pueblo de Santa Rosa Xochiac. Asimismo existen economías de escala en cuanto a la coordinación del Proyecto, ya que pudimos realizar los dos proyectos casi simultáneamente.



Actividades programadas

1. 10 jóvenes promotores y un supervisor capacitados que promuevan la campaña y levanten el sondeo.
2. 2,500 folletos de promoción de la cultura del registro de la propiedad.
3. 5 mil personas informadas sobre los beneficios del registro de la propiedad (se considera que la persona que recibe el folleto lo comenta por lo menos con otra persona).
4. Levantamiento de un sondeo en 300 domicilios en los Barrios San Agustín, San Miguel y los Reyes en Mixquic.
5. Elaboración de un documento de análisis de la información levantada en el sondeo.
6. Rediseño del folleto de promoción de la cultura del registro de la propiedad.
7. Mesa de atención por parte de personal de la DGRT y notarial.

Resultados

1. El 31 de julio de 2010 se capacitó a 10 vecinos, que fueron promotores en la campaña. Se les habló de la cultura del registro de propiedad, sus ventajas y el procedimiento para hacerlo. Se transmitió la información con ejemplos prácticos y sencillos, reduciendo el contenido teórico para facilitar el aprendizaje. Se contó con la presencia del Lic. Víctor Hugo Becerra de la Fundación Friedrich Naumann.
2. Se imprimieron 2,500 ejemplares de promoción de la cultura del registro de la propiedad y fueron distribuidos tanto en la Jornada de Atención a vecinos como durante el levantamiento del sondeo.
3. Al entregarse los 2,500 ejemplares de promoción de la cultura del registro de la propiedad se cubrió la actividad programada de llegar a 5,000 vecinos, al considerar que por lo menos el folleto es compartido con un familiar o amigo.
4. Los 10 promotores llevaron a cabo entre el 2 y el 13 de agosto el levantamiento de 300 cuestionarios en igual número de domicilios, supervisados por personal de Movimiento Pro-Vecino. El cuestionario fue rediseñado con base en la experiencia del 2008 y 2009. (Se anexa cuestionario).

Con el fin de brindar seguridad a los vecinos de la seriedad de los promotores-encuestadores, se les dotó de:

- Chaleco y gorra con el logo de Movimiento Pro-Vecino,
 - Una bolsa,
 - Mapa de la zona,
 - Encuestas a aplicar,
 - Folletos elaborados especialmente para la jornada de concientización sobre la importancia de regularizar la tierra para entregar a los encuestados y casas en general.
 - Paletas de madera para poder levantar adecuadamente los cuestionarios.
5. Con los 300 cuestionarios se elaboró una base de datos, se analizó la información levantada y se integró un reporte. (Se anexa reporte).



6. Se rediseñó el folleto de los 300 cuestionarios, retomando la imagen gráfica de Movimiento Pro-Vecino en los personajes de la historieta.
7. El sábado 14 de agosto se llevó a cabo la Jornada de atención y orientación sobre registro de la propiedad y testamento. En esta ocasión contamos nuevamente con el apoyo de personal de la DGRT, para orientar sobre la regularización de la propiedad y tuvimos la presencia del Notario 188 Lic. Luis Zuno, quien brindó atención sobre testamentos.

A esta jornada acudieron 23 personas para trámites de regularización de predios y 10 personas para testamento. (Se anexan listas).

La jornada tuvo lugar en la Plaza del Barrio San Agustín donde se llevaba a cabo una jornada del Gobierno del D.F., **por lo que tuvimos un serio retraso en la instalación del puesto de atención para la jornada.**

También tuvimos que concluir la Jornada antes de lo previsto, en virtud de que nos fue retirado el apoyo de lona y sillas. A lo anterior se debe que no se haya podido atender a más vecinos.

A lo largo de la Jornada se entregó a los asistentes y a las personas que transitaban por la Plaza, los folletos informativos elaborados para tal propósito.

El 31 de agosto de 2010, a través de oficio se le hizo llegar al Lic. Alfredo Hernández Raygosa, Titular de la DGRT, copia de la lista de asistentes requiriéndole nos informará cual será el mecanismo de seguimiento a las solicitudes y con fecha 26 de octubre se le envía recordatorio de que estamos al pendiente de esta información para hacerla del conocimiento de los vecinos.

Comentario final:

Con las mejoras al material de capacitación, el nuevo cuestionario y la buena asistencia de vecinos el día de la jornada, podemos afirmar que el proyecto fue todo un éxito.

Seguimos trabajando en poner sobre la mesa el tema del registro de la propiedad tanto en los vecinos (por la buena asistencia el día de la jornada), como en la autoridad, la cual después de muchos, muchos años de dejar crecer este problema lo retoma con el fin de darle solución.

Anexos

- Lista de asistencia de vecinos a la capacitación y el día de la Jornada
- Reporte estadístico del sondeo. (Cuestionario aplicado y folleto entregado)
- Correspondencia DGRT.
- CD que contiene:
 - Presentación de capacitación
 - Reporte estadístico del sondeo
 - Material fotográfico de la jornada



“Campaña de Concientización sobre la Importancia del Registro de la Propiedad”

31 de julio de 2010. Curso de capacitación a los multiplicadores de San Agustín Mixquic, en la Delegación Tláhuac, impartido por el Lic. Arturo Busto.





“Campaña de Concientización sobre la Importancia del Registro de la Propiedad”

9 de agosto de 2010. Acompañamiento en el proceso del levantamiento de encuestas con los vecinos de San Andrés Mixquic, en la Delegación Tláhuac.





“Campaña de Concientización sobre la Importancia del Registro de la Propiedad”

14 de agosto de 2010. Mesa de atención en el Pueblo de San Agustín Mixquic, en la Delegación Tláhuac, por parte de la DGRT, con apoyo de Notario.

