

# H48 Guía de tipologías de tenencia de suelo

## Descripción

Esta herramienta, le servirá al equipo para realizar la clasificación de tenencia de suelo para los predios que se encuentren dentro de la delimitación de las zonas prioritarias, así como de las zonas en donde los proyectos del plan de gestión de suelo se implementarán. Utilizar como catálogo las tipologías de la Tabla A.

## Participantes

Esta tarea la lleva a cabo el equipo técnico.

**TABLA A. TIPOLOGÍAS DE TENENCIA DE SUELO**

Sistema de Tenencia	Tipología	Descripción	
Formal	Propiedad Pública	Municipal	Las propiedades destinadas al uso o servicio público; entre ellos, cabe mencionar los caminos, calles, plazas, paseos, aguas, obras públicas de servicio general, mercados, lonjas, etc.
		Estatal	Las propiedades que tiene el estado o el control de cualquier activo, industria, o empresa a cualquier nivel, nacional, regional o local
		Ejidal	Las propiedades que fueron otorgadas por el estado para realizar actividades agrícolas o ganaderas.
	Propiedad Privada	Titularidad a perpetuidad	
	Propiedad Condicional	La titularidad se concede previo pago o cuando se han completado los desarrollos.	
	Arrendamiento registrado	Propiedad por un periodo determinado, desde unos meses hasta 999 años.	
	Alquiler público	Ocupación en régimen de alquiler de un terreno o una casa de propiedad estatal	
	Alquiler privado	Ocupación en régimen de alquiler de un terreno o una casa de propiedad privada	
	Capital compartido ( <i>Shared equity</i> )	Combinación de propiedad condicional y alquiler en la que los residentes adquieren una participación en su propiedad (a menudo el 50%) y pagan un alquiler por el resto a la otra parte interesada.	
	Tenencia cooperativa	La propiedad recae en la cooperativa o grupo del que los residentes son copropietarios	
	Propiedad consuetudinaria ( <i>Customary ownership</i> )	La propiedad recae en la tribu, el grupo, la comunidad o la familia. La tierra es asignada por autoridades consuetudinarias como los jefes.	
Sistemas de tenencia intermedios o temporales	Hay muchas disposiciones pragmáticas, como la certificación de terrenos, los "certificados de comodidad", las licencias de ocupación temporal, etc.		
Copropiedad / Régimen de condominio	La copropiedad también conocida como condominio o comunidad, se refiere a la modalidad del dominio en la cual		

# H48 Guía de tipologías de tenencia de suelo

		existe un solo dominio, pero este se encuentra dividido en cuotas entre varios titulares. El efecto práctico es que dos o más personas comparten la propiedad de una cosa. La copropiedad puede provenir de la voluntad de los copropietarios, como por ejemplo las cosas que se aportan a una sociedad o que son adquiridas en común.
<b>Informal</b>	<b>Ocupación o urbanización irregular de terrenos públicos</b>	Viviendas y asentamientos construidos en terrenos que pertenecen al gobierno municipal, estatal o federal, sin haber sido previamente desincorporados del régimen del dominio público o sin que la propiedad haya sido legalmente transmitida. Los ocupantes no tienen documentación legal que ampare la tenencia.
	<b>Comercialización y ocupación irregular de tierra social (ejidal y comunal)</b>	Simple subdivisión de la tierra en lotes. Servicios urbanos o infraestructura inexistentes o insuficientes. No se respetan los planes de uso del suelo ni otras regulaciones urbanas. Algunas veces se construye sobre áreas de riesgo.
	<b>Ocupación o urbanización irregular en tierra privada</b>	Los procedimientos legales o administrativos para la comercialización de la tierra, construcción y urbanización, no se cumplen apropiadamente.

**Nota:** Tenga en cuenta las siguientes consideraciones al definir el estado legal del suelo:

- Se recomienda buscar referentes internacionales innovadores que permitan implementar los proyectos priorizados en predios no regularizados.
- En todos los casos, se recomienda identificar a los organismos encargados de regularizar el suelo a nivel local, y casos de éxito de implementación de proyectos urbanos en predios con situación similar, de acuerdo a su escala territorial.

## Instrucciones

En equipo, discutan las siguientes preguntas, con respecto al estado de la tenencia de suelo en el (los) territorio(s) de interés y lo que esto significa para lograr las acciones, estrategias y proyectos prioritarios planteados:

- ¿Considera que existen suficientes predios de propiedad municipal para cubrir el déficit de equipamientos urbanos y/o espacio público?
- ¿Cuáles son los proyectos priorizados y cuál es su escala de intervención? ¿Existe suelo disponible para realizar dichos proyectos?
- ¿Es posible saber con certeza la situación legal de los predios a intervenir?
- ¿El plan contempla intervenir sobre predios en regímenes especiales de tenencia de suelo? (e.i, áreas de conservación ambiental, centros históricos o patrimoniales).
- ¿Los polígonos de intervención son propiedad privada? ¿Qué tipo de predios se contemplan dentro de las zonas de intervención?
- ¿Qué institución(es) se encarga(n) de aprobar, aplicar, actualizar y regular la situación legal de los predios a intervenir para cada uno de los proyectos priorizados?

# H48 Guía de tipologías de tenencia de suelo

- ¿Existen precedentes de alguna intervención sobre predios de propiedad no municipal? ¿Qué tan factible es regularizar un predio en función a la prioridad del proyecto / intervención?
- ¿Existen planes de desarrollo urbano nacionales/regionales/metropolitanos que plantean lineamientos para este tipo de intervención? ¿Qué se recomienda para el contexto local?