



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL ESTADO DE MÉXICO
FACULTAD DE DERECHO**

ESPECIALIDAD EN DERECHO CIVIL

TRABAJO TERMINAL

**“GENTRIFICACIÓN, FENÓMENO SOCIAL QUE VULNERA EL
DERECHO DE PROPIEDAD Y EL DERECHO DE POSESIÓN”**

AUTOR:

**LIC. OSCAR DELGADILLO GONZÁLEZ
(ORCID:)**

DIRECTOR:

**DRA. CRISTINA EUGENIA PABLO DORANTES.
(ORC ID: 0009-0003-3107-5996)**

CODIRECTOR:

**DR. JESÚS ESPINOSA LIMÓN.
(ORC ID:)**

TUTOR:

**DR. JUAN CARLOS FABELA ARRIAGA.
(ORC ID: 0009-0001-1795-1350)**

Investigación alineada con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 16: “Paz, justicia e instituciones sólidas” y con la meta “_____”, del proyecto “Transformar Nuestro Mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible” de la Organización de las Naciones Unidas (ONU)

Toluca, México a enero de 2025.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS CONVENCIONALES Y CONSTITUCIONALES DEL DERECHO A LA PROPIEDAD Y A LA VIVIENDA.

A).- Fundamentos Convencionales.

1.- Derecho a la Propiedad y Derecho a la Vivienda.

Estos dos derechos tienen su fundamento convencional en los artículos 21 y 22 de la Convención Americana de Derechos Humanos (CADH) (2024) que a la letra dice lo siguiente:

Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. (CADH, 2024: art. 21).

Dentro de este artículo es importante destacar lo establecido en los incisos 1 y 2 que para nuestro tema de investigación es importante conocerlos.

En el inciso uno, está claro que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, para este caso engloba a los bienes muebles como los bienes inmuebles y como veremos más adelante atendiendo a nuestras leyes nacionales podremos especificar lo que abarca los bienes inmuebles, ya que lo establecido en la Convención Americana de Derechos Humanos deja conceptos muy generales y que más adelante los podremos especificar basándonos en nuestra Constitución así como en las leyes secundarias.

En el inciso dos, establece una protección a dicho derecho ya que menciona que nadie puede privar de esos bienes y que, si así fuere el caso, deberá haber el pago de una indemnización y eso solo si se quita el bien para realizar alguna obra de utilidad pública o de interés social, en los casos que establezcan las leyes del estado.

Por lo tanto relacionando estos dos incisos que sirven para nuestra investigación el primer inciso menciona el derecho al que la persona es acreedora y el segundo las excepciones de tal derecho.

Otro de los artículos relacionado con nuestro tema de investigación es el artículo 22 que a la letra dice:

Derecho de Circulación y de Residencia.

1. Toda persona que se halle legalmente en el territorio de un Estado tiene derecho a circular por el mismo y, a residir en él con sujeción a las disposiciones legales.
2. Toda persona tiene derecho a salir libremente de cualquier país, inclusive del propio.
3. El ejercicio de los derechos anteriores no puede ser restringido sino en virtud de una ley, en la medida indispensable en una sociedad democrática, para prevenir infracciones penales o para proteger la seguridad nacional, la seguridad o el orden públicos, la moral o la salud públicas o los derechos y libertades de los demás.
4. El ejercicio de los derechos reconocidos en el inciso 1 puede asimismo ser restringido por la ley, en zonas determinadas, por razones de interés público.
5. Nadie puede ser expulsado del territorio del Estado del cual es nacional, ni ser privado del derecho a ingresar en el mismo.
6. El extranjero que se halle legalmente en el territorio de un Estado parte en la presente Convención, sólo podrá ser expulsado de él en cumplimiento de una decisión adoptada conforme a la ley.
7. Toda persona tiene el derecho de buscar y recibir asilo en territorio extranjero en caso de persecución por delitos políticos o comunes conexos con los políticos y de acuerdo con la legislación de cada Estado o los convenios internacionales.
8. En ningún caso el extranjero puede ser expulsado o devuelto a otro país, sea o no de origen, donde su derecho a la vida o a la libertad personal está en riesgo de violación a causa de raza, nacionalidad, religión, condición social o de sus opiniones políticas.
9. Es prohibida la expulsión colectiva de extranjeros. (CADH, 2024: art. 22)

Dentro de este artículo es importante destacar los incisos 1, 4 y 6 que son los que pueden aportar a nuestro tema de investigación.

En el inciso uno, establece que toda persona tiene derecho a circular y a residir en el territorio de un Estado aunque está claro que toda persona podrá (en términos coloquiales) caminar, andar y establecerse en determinado lugar para vivir, en dicho inciso se deja la pauta de que tal vez podrá sujetarse a alguna ley secundaria.

En el inciso cuatro, podría decirse que en este inciso se continua y se complementa con lo establecido en el inciso uno, ya que menciona que los derechos mencionados en dicho inciso se podrán restringir por lo que establezca alguna ley.

En el inciso seis se habla de los extranjeros y de estos menciona la única forma en que un extranjero podrá ser expulsado de un Estado y será mediante cumplimiento de una decisión conforme a la ley que corresponda, si bien podríamos decir que lo establecido en este inciso no tendría relación con los derechos que mencionamos anteriormente, si tiene bastante relación con la presente investigación y que más adelante detallaremos.

Una vez mencionados los citados artículos de la CADH y analizados los incisos que nos pueden servir en el presente trabajo, serán nuestros fundamentos convencionales para nuestra investigación.

B).- Fundamentos Constitucionales.

1.- Derecho a la Vivienda.

En relación con este derecho su fundamento constitucional es el artículo 4, séptimo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) (2024), el cual establece lo siguiente: ...“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”. (CPEUM, 2024).

Este párrafo establece que todas las familias mexicanas tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, en ese entendido ninguna familia no podrá no tener una vivienda digna; en el mismo párrafo se establece que habrá leyes que determinaran los instrumentos para que todas las familias tengan una vivienda.

2.- Derecho a la Propiedad.

Este derecho tiene su fundamento constitucional en el artículo 27, párrafos primero, segundo y tercero de la CPEUM (2024), el cual establece lo siguiente: “La propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”. (CPEUM, 2024).

En el párrafo primero establece que la propiedad de las tierras es originariamente a la Nación y que esta última es la única quien tiene el derecho de transmitir el dominio de las tierras a los particulares creándose así la propiedad privada, aquí podemos observar el origen de la propiedad privada, lo cual podemos apreciar que así como nace la propiedad privada también nacerá el derecho que lo tutele.

Una vez que el particular tiene propiedad privada, el gobierno puede tener el poder para quitárselas por lo que se establece en el siguiente párrafo: “...Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización...”. (CPEUM, 2024)

En el párrafo segundo podemos observar de nueva cuenta la figura de la indemnización mismo que también lo vimos en la CADH, ya que dicha indemnización deberá recibirse en caso de expropiación de algún bien por causa de utilidad pública.

El tercer párrafo también es importante para nuestro de tema de estudio que a la letra dice:

...

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

... (CPEUM, 2024)

El tercer párrafo que es uno de los más importantes para el presente trabajo de investigación ya que en él se establecen figuras que se desarrollaran más adelante sin embargo analizaremos a continuación.

En primer lugar corresponde a la Nación imponer la propiedad privada así como las modalidades que pueda haber y regularlas, como puede observarse el Estado tiene la facultad de establecer la modalidades, la formas de adquirir las tierras así también crear leyes para regular dichos procedimientos.

Otro de los elementos que se observan del párrafo es la parte social y dentro de este aspecto habla de una beneficio para la sociedad es decir obras o adquisición de tierras para obras que favorezcan a la sociedad como pueden ser la construcción de algún parque, alguna carretera, entre otras así también dentro de un beneficio social se refiere al cuidado y a la protección del medio ambiente, así también establece la creación y regulación de los ejidos y comunidades.

Es importante mencionar que dentro del párrafo menciona diversas premisas que son importantes para nuestra investigación de las cuales podemos destacar tres que son las siguientes:

“...objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública...” (CPEUM, 2024), dentro de esta premisa es importante destacar que si bien vivimos en un país en donde cada ciudadano crecerá a medida de su esfuerzo y de su trabajo que es lo ideal sin embargo esto no coincide con la realidad ya que muchos de nuestros

gobernantes o servidores públicos una vez que llegan al poder o están dentro de la administración pública, realizan actos de corrupción o estrategias de mala fe para poder hacerse de propiedades, negocios o contratos que solo los favorecen a ellos y a sus familias, por lo que este extracto del fragmento no se cumple con la distribución equitativa de la riqueza.

En la siguiente premisa, "...lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana..." (CPEUM, 2024)

Esta premisa es muy importante para la investigación se puede entender que en este párrafo se previó que por el transcurso del tiempo el país tendrá la obligación de desarrollarse por lo tanto al haber tal desarrollo tanto en la parte urbana como en la parte rural de nuestro país este deberá ser lo más equilibrado posible teniendo un mejoramiento de condiciones de vida, esto ser un deber ser que previo el legislador al escribir este párrafo, sin embargo en la actualidad difiere mucho ya que en muchos sectores de la población no hay mejoramiento en las condiciones de vida sino que han estado estancado por años por ende no hay un desarrollo equilibrado, que es efectivamente un tema central en el presente trabajo de investigación.

En la siguiente premisa;

...
se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
... (CPEUM, 2024)

En este extracto del párrafo y en relación con el extracto anterior podemos resaltar que debido al desarrollo del país esto permitirá regular y dictar las medidas para que haya un orden en los asentamientos humanos mismo que a su vez se deben dictar medidas para la protección de las aguas, bosques y las tierras de reserva, y que en la actualidad y en la realidad de nuestro país no hay un orden en los asentamientos humanos y en otros casos no se ha protegido ni los bosques ni las aguas y lo que si sucede es un crecimiento en los centros de población pero que no ha sido de la manera más adecuada y que sin duda abordaremos en los capítulos siguientes del presente trabajo.

Como podemos apreciar, lo establecido en CPEUM, con lo que en la actualidad y en la realidad pasa en nuestro país con relación a los asentamientos humanos y centros de población hay una gran brecha y que atendiendo a nuestras fuentes constitucionales podemos encauzar el camino para que esta brecha se reduzca y estar lo más cerca posible a lo que establece nuestra Carta Magna y que veremos y desarrollaremos en los próximos capítulos.

3.- Derecho a la Ciudad.

Con respecto a este derecho en particular no está establecido de manera literal en nuestra Constitución, sin embargo atendiendo a la interpretación de la misma si podemos encontrar el amparo de este derecho en nuestra Constitución, por otro lado, también es importante auxiliarnos de la Constitución Política de la Ciudad de México (CPCDMX) (2024) en la que se establece de manera literal un derecho a la Ciudad.

La CPCDMX publicada en la gaceta oficial de la Ciudad de México el 5 de febrero de 2017, establece el derecho a la Ciudad, en su artículo 12, que a la letra dice lo siguiente:

Derecho a la Ciudad.

1.- La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2.- El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía. (CPCDMX, 2024)

Es importante tener presente el derecho a la Ciudad ya que servirá como apoyo a nuestra investigación y el fenómeno que se estudiara con la presente investigación así como analizar lo dicho en el artículo mencionado ya que menciona aspectos importantes como lo son; el uso, usufructo pleno y equitativo de la ciudad nombrado en el primer inciso y la justicia territorial mencionado en el segundo inciso.

Para el fenómeno social objeto de estudio del presente trabajo que es la gentrificación y este fenómeno se ha dado predominante en el Ciudad de México es importante conocer el alcance de este derecho para aquellos ciudadanos de la Ciudad de México.

C).- Fundamentos legales.

1.- Derecho de Propiedad.

Con el presente derecho podemos atender a la siguiente definición:

Es el derecho humano que tiene toda persona para gozar, disponer y usar un bien que forme parte de su patrimonio, se traduce, entonces, en el poder directo sobre una cosa o bien por la que se le atribuye a su titular la capacidad

de disponer del mismo y que no puede ser afectada por un acto del Estado sino mediante procedimiento previo, debidamente justificado y mediante oportuna y justa indemnización. (Civil, 2024)

Sobre esta definición debemos tener claro que este derecho nos da la capacidad de proteger nuestros bienes que para este caso en particular nuestros bienes inmuebles y que más adelante ahondaremos más sobre de este derecho.

2.- Derecho de Posesión.

Para el caso de este derecho podemos atender a la siguiente definición: “Es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien o el goce de un derecho”. (Civil, 2024)

Ambos derechos se encuentran regulados por los códigos civiles de cada entidad federativa, para el caso que nos ocupa, la delimitación territorial de nuestra investigación es el Estado de México por lo tanto ambos derechos se encuentra regulados en lo establecido por el libro quinto del Código Civil del Estado de México (CCEM). (2024)

CAPÍTULO II

EL FENÓMENO DE LA GENTRIFICACIÓN.

A).- Antecedentes.

La gentrificación es un fenómeno social del que últimamente se ha oído hablar en todo el país, principalmente en la Ciudad de México, por lo que es importante saber cuál fue su origen a lo que podemos decir que nació en ciudades del Primer Mundo en la década de 1960.

Sin embargo, estos procesos que mencionaremos a continuación son muy antiguos y que tiene que ver con el origen de la gentrificación:

Federico Engels en *La cuestión de la vivienda*, en la década de 1880, señala que los barrios de obreros del centro de las grandes ciudades inglesas eran erradicados, para ser reemplazados por nuevos y modernos edificios destinados a otros usos y consumidores.

“La *Hausmannización* de París a mediados del siglo xix implicó la demolición de áreas urbanas centrales y el desplazamiento de residentes pobres, para crear modernos bulevares y erigir nuevos edificios y áreas exclusivas para burgueses”.

En la década de 1950, los programas de renovación urbana de la posguerra destruían viejos barrios centrales en las ciudades de Estados Unidos e Inglaterra, para reemplazar los viejos inmuebles y sustituir a la población pobre por clases medias. El incremento de estas demoliciones dio pauta a las protestas de defensores del patrimonio histórico edificado y al surgimiento de movimientos sociales de resistencia y de defensa del derecho a la vivienda y a la ciudad.

A fines de la década de 1970 el futuro del centro de las viejas ciudades industriales anglosajonas parecía incierto y precario. En 1979, la Comisión para la Agenda Nacional del presidente Carter en Estados Unidos advertía que el declive de las áreas urbanas centrales era inevitable: el destino era la muerte del centro. Sin embargo, en los siguientes años, en el marco de la desindustrialización, el discurso sobre el declive fue reemplazado por el de regeneración de las despobladas áreas centrales y el renacimiento urbano.

En muchas partes de Estados Unidos se promovió la revitalización del centro de las ciudades y el redesarrollo de *brownfields* con una estrecha participación del sector privado y el público, y la atracción de las clases medias. Por su parte, el gobierno laborista de Gran Bretaña promovía el programa de *renacimiento urbano* de las ciudades y pueblos, bautizado por distintos autores como la *Carta de la Gentrificación*. (Delgadillo Polanco, 2010)

Como se puede apreciar también en los países con alto nivel de desarrollo en donde más se da el problema social o fenómeno social de la gentrificación y de muchos investigadores han escrito sobre el tema por lo tanto es importante mencionar que:

Para los autores es curioso cómo los gobiernos de Estados Unidos y del Reino Unido se niegan a usar el concepto gentrificación, aunque sus políticas urbanas hagan justamente eso: despojar a los pobres de sus barrios para renovarlos y entregarlos a las clases medias. (Delgadillo Polanco, 2010)

B).- Definición.

Para comenzar es importante saber la etimología del término Gentrificación que es la siguiente: “Es un neologismo que procede del inglés y deriva de “*gentry*” que significa una clase acomodada referente a la burguesía o burgués”. (Wikipedia, 2024)

Ahora que conocemos la etimología de la palabra es importante conocer la definición de la gentrificación y que de la cual podemos observar la siguiente definición:

La gentrificación es un fenómeno económico, cultural, político y social que básicamente consiste en la revaloración de barrios centrales deteriorados y habitados por población de bajos ingresos, que una vez rehabilitados se destinan a la residencia de clases medias. Evidentemente no se trata de un proceso armónico, sino más bien conflictivo. En este proceso subyace la idea de la distinción de estatus y clase social entre los viejos y los nuevos residentes. (Delgadillo Polanco, 2010)

A continuación podemos observar diferentes perspectivas referentes a este fenómeno social aparentemente nuevo y de la cual podemos destacar las siguientes:

De acuerdo con Urban Displacement Project, una iniciativa de la Universidad de California y Toronto, la gentrificación es un proceso que trae consigo cambios económicos, demográficos, educativos, y hasta raciales, debido a la inversión inmobiliaria y el traslado de nuevos residentes con mayores ingresos. Lo anterior, desde luego, conlleva el desplazamiento de los antiguos habitantes del área, quienes, ante el encarecimiento de los servicios y el costo de la vivienda, tienen que emigrar a otros puntos. (Urban Displacement Project, 2024)

Así también otra de las definiciones, es la que nos da un mexicano y es la siguiente:

En palabras de Luis Alberto Salinas Arreortua, investigador del Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México. La Gentrificación es un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio, hace referencia a distintos sectores de la población con mayor capacidad económica que se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades. (Urban Displacement Project, 2024)

Una vez que hemos revisado la definición de gentrificación de diversos autores es momento de generar la definición propia y de la cual queda de la siguiente manera:

Es un proceso de transformación inmobiliaria en el que a través de inversión predominantemente de personas extranjeras realizan condiciones de mejora en inmuebles de determinadas zonas misma que atrae a más personas predominantemente extranjeras para vivir en esos lugares y como consecuencia el desplazamiento de las personas originarias o que llevaban muchos años viviendo en dichas zonas.

Dentro de la definición, a consideración personal la definición de gentrificación tiene tres elementos importantes y para que se pueda asegurar que hay gentrificación los cuales son los siguientes:

- 1.- Proceso de transformación inmobiliaria.
- 2.- Inversión predominantemente de personas extranjeras.
- 3.- desplazamiento de las personas originarias

Estos tres elementos son indispensables para poder afirmar que una zona está siendo gentrificada.

C).- La gentrificación en México.

Como mencionamos en el punto anterior, uno de los elementos indispensables para hablar de gentrificación es “el desplazamiento de las personas originarias”, si bien es cierto desde hace muchos años atrás extranjeros han venido a vivir a nuestro país en diferentes entidades, pero el hecho de que vivan en el país no implica un desplazamiento de la población nativa, por lo tanto hasta ese entonces no había gentrificación.

Lo que hace un boom de la gentrificación en nuestro país fue que, en el año 2020 en todo el mundo fue la pandemia de COVID- 19, lo que ocasiono que la mayoría de población no saliera de sus casas para evitar la propagación del virus, en México de igual manera se restringió la salida de los domicilios por lo que la población se tuvo que auxiliar de herramientas tecnológicas para continuar con su vida, como lo es su trabajo, escuela entre otros.

Ahora bien, debido al uso de la tecnología en todo el mundo, una vez que comienza a bajar el riesgo de la pandemia de COVID-19 personas extranjeras vienen a nuestro país a pasar vacaciones nuestro país les agrada y deciden quedarse por más tiempo, lo que antes se impediría ya que tendrían que regresar a trabajar sin embargo como se puede trabajar de manera remota eso favorece a quedarse más tiempo en nuestro país o si así lo decide quedarse a vivir para siempre. (DW Español, 2023)

A estas personas que trabajan de manera remota valiéndose de la tecnología, se les llama nómadas digitales agregando que este tipo de

personas son predominantemente extranjeros que ganan ya sea en dólares o en euros lo que favorece a tener mayor poder adquisitivo en comparación con un ciudadano mexicano, entre ellos a su vez comienzan a comunicarse entre sus amigos y conocidos haciéndoles saber de lo barato que cuesta vivir en nuestro país y que sin embargo la mayoría de ellos tienen buenos sueldos, por tal razón, comienza una oleada de extranjeros a nuestro país una controlada la pandemia; siendo los principales destinos; la Ciudad de México, pero no la única, ya que también otros destinos son las entidades como; Nuevo León, Jalisco, Yucatán, Campeche, Oaxaca, Chiapas, Quintana Roo, entre otras entidades. (DW Español, 2023)

D).- La gentrificación en el Estado de México.

Sin bien el Estado de México no es uno de los principales destinos para los llamados nómadas digitales, existen causas por las que si hay gentrificación en este estado y es debido a que el Estado de México rodea en su mayoría a la Ciudad de México que es el principal destino para los nómadas digitales lo que hace inevitable no vivir en el Estado de México.

En el Estado de México las principales zonas donde hay gentrificación son, el Valle de México que es la zona que rodea el Estado de México a la Ciudad de México por lo tanto en los municipios que son frontera es donde se concentra la mayor gentrificación en esta entidad; otra zona en donde también hay gentrificación es en la zona del valle de Toluca en los municipios de Metepec, Lerma y en la capital del estado que es Toluca en estos últimos en mucho menor grado que en los del Valle de México.

E).- Causas de la gentrificación

1.- Globalización.

Una de las principales causas de la gentrificación es la globalización en la cual podemos entender de la siguiente manera:

La globalización se refiere a la creciente integración de las economías de todo el mundo, especialmente a través del comercio y flujos financieros. En algunos casos este término hace alusión al desplazamiento de personas (mano de obra) y la transferencia de conocimientos (tecnología) a través de las fronteras internacionales. (Fondo Monetario Internacional , 2000)

Como podemos observar el fenómeno de la globalización tiene como finalidad el crecimiento económico por ende habrá un mayor desarrollo en todos los países a nivel mundial, aunque está enfocado para las cuestiones de la tecnología hay una estrecha relación con la compraventa de bienes inmuebles ya que al haber desarrollo en un país que adquiere o desarrolla instrumentos tecnológicos las

personas operadoras de dichos instrumentos, por lo regular son de países desarrollados por lo tanto estos migraran al país que le ofrecerán sus instrumentos o en su caso a un país cercano.

Tal como se habían mencionado anteriormente, ocurre que muchas personas vienen a nuestro país a vivir gran parte de esos extranjeros trabajan en desarrollo de tecnología por tal razón, la globalización si es una de la principales causas de la gentrificación que va ligado con la siguiente causa.

2.- Migración.

Otra de las causas de la gentrificación es la migración y que se puede definir de la siguiente manera: “Migración: Es el cambio de residencia de una o varias personas de manera temporal o definitiva generalmente con la intención de mejorar su situación económica, así como su desarrollo personal y familiar”. (INEGI, 2024)

Así también es importante conocer que:

 Cuando una persona deja el municipio, la entidad o país donde reside para irse a vivir a otro se convierte en un emigrante, pero al llegar a establecerse a un nuevo municipio, entidad o país, esa misma persona pasa a ser un inmigrante. (INEGI, 2024)

Tipos de migración.

Desde el nivel territorial más pequeño que es: “Municipal: Es cuando las personas cambia su lugar de residencia de un municipio a otro de la misma entidad federativa”. (INEGI, 2024)

En el segundo nivel territorial es el “Estatad: Es cuando las personas cambian su lugar de residencia de una entidad federativa a otra”. (INEGI, 2024)

En el nivel territorial más amplio que es: “Internacional: Es cuando las personas cambian su lugar de residencia de un país a otro”. (INEGI, 2024)

Atendiendo a los tipos de migración, en nuestro país la mayor migración que hay es tanto estatal como internacional. La migración estatal se debe a que en diversas zonas de nuestro país prepondera la violencia debido a la guerra de los carteles que se dedican al narcotráfico por tal razón por cuestiones de seguridad e integridad personal y familiar, muchas familias se ven obligadas a cambiarse de entidad federativa para vivir.

Sin embargo los inmigrantes nacionales que vienen de otra entidad buscan un lugar barato para vivir, ya que debido a la situación por la que se vieron obligados a cambiar de residencia tienen un comienzo desde cero por lo que primero tendrán que buscar trabajo, ganar un sueldo considerable para primero rentar y posteriormente si les va bien podrán adquirir una casa.

Por otro lado hay una gran diferencia con la migración internacional ya que los extranjeros que vienen a nuestro país, son personas que no comienzan desde cero por el contrario, son personas que son estables en cuanto a sus ingresos y a su trabajo, por lo tanto ahora buscan una mayor comodidad para su persona, esto trae como consecuencia buscar un lugar agradable y cómodo para vivir, tal como sucede la migración de extranjeros a nuestro país.

Atendiendo a esta migración internacional podemos observar las estadísticas más recientes que son las siguientes:

Registro de entradas.

De acuerdo con la Unidad de Política Migratoria, Registro e Identidad de Personas, en 2020 se registró un total de 16.2 millones de entradas a México; 59.8% menos que en 2019.

En 2020 el total de extranjeros en México fue de 12.6 millones; entre ellos, 12.3 millones son no residentes en México y 250.6 mil son residentes en México.

Entre los extranjeros no residentes, 6.4 millones eran visitantes turistas, 233.8 mil visitantes de negocios, 2.08 millones eran visitantes sin permiso de actividad remunerada, 1.6 millones eran visitantes de crucero, 795.5 mil eran tripulación marítima, 200.8 mil tripulación aérea, 815.1 mil eran visitantes regionales, 45.5 mil visitantes por razones humanitarias, 256 visitantes con permiso de actividad remunerada, 14.9 mil eran trabajadores fronterizos, y 13.8 mil eran diplomáticos.

Entre los extranjeros residentes en México, 115.2 mil eran residentes temporales y 135.3 mil residentes permanentes.

En 2020 el número de mexicanos que ingresaron al país fue de 3.6 millones; entre ellos, 2.5 millones eran residentes en el país, 947.1 mil eran residentes en el extranjero, 3.4 mil eran diplomáticos y 190.2 mil eran tripulación aérea. Por entidad federativa, en 2020, se registró un mayor número de entradas de nacionales y extranjeros en Quintana Roo (5.4 millones), seguido por la Ciudad de México (3.07 millones), Jalisco (2.01 millones), Baja California (1.5 millones), Baja California Sur (1.06 millones), Chiapas (904 mil), Tamaulipas (464 mil), Nuevo León (276 mil) y Chihuahua (255 mil). (legislatura, 2024)

Como podemos observar de las estadísticas que publica el Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP) (legislatura, 2024), de la Cámara de Diputados de la LXV legislatura tomando como referencia el año 2020, podemos percatarnos que la migración extranjera incremento así también observamos cuales son las entidades de federativas en donde más extranjeros llegaron siendo la Ciudad de México la segunda en el país donde más extranjeros llegaron.

Como mencionamos anteriormente la Ciudad de México colinda con el Estado de México por tal razón es inevitable la gentrificación en el Estado de México que es la delimitación territorial objeto de estudio de nuestra investigación por lo tanto es de importancia poner interés en las zonas donde es muy probable que haya

gentrificación en el Estado de México y atender a la protección de los ciudadanos nativos (mexicanos) ante la llegada de extranjeros.

Ante la llegada de muchos extranjeros en la Ciudad de México que vienen a trabajar de manera remota (nómadas digitales) también hay demasiados extranjeros que no son estables en cuanto a su trabajo ni en cuanto a sus ingresos, sino que migran debido a conflictos internos que hay en su país de origen entre los cuales los principales países que tienen estas características son; Venezuela, Haití, Cuba y Argentina sin embargo hay variedad de extranjeros de diferentes países que vienen a nuestro país y que podemos apreciar de manera más exacta de acuerdo a las siguientes estadísticas:

De los 35.2 mil residentes temporales en México en 2020; 2.4 mil eran de Venezuela, 5.3 mil de Estados Unidos, 3.9 mil de Colombia, 3.1 mil de Cuba, 624 de Honduras, 1.5 mil de España, 1.5 mil de Argentina, 526 del Salvador, 1.4 mil de Brasil, 967 mil de China, 611 de Guatemala, 1.03 mil de Canadá, 1.2 mil de Japón, 1.1 mil de Corea del Sur, 998 de Francia y 8.7 mil de algún otro país.

Del total de residentes permanentes en México, 11.04 mil eran de Venezuela, 5.3 mil de Estados Unidos, 3.8 mil de Colombia, 5.1 mil de Cuba, 7.8 mil de Honduras, 1.4 mil de España, 1.3 mil de Argentina, 3.6 mil del Salvador, 946 de Brasil, 1.7 mil de China, 2.4 mil de Guatemala, 1.4 mil de Canadá, 595 de Japón, 769 de Corea del Sur, 581 de Francia y 10.3 mil de algún otro país. (legislatura, 2024)

F).- Consecuencias de la gentrificación.

1.- Especulación inmobiliaria.

Para entender qué es la especulación inmobiliaria, primero debemos definir el término “especulación”. En términos generales, la especulación se refiere a la práctica de comprar activos con la esperanza de venderlos a un precio mayor en el futuro, obteniendo así una ganancia. En el contexto inmobiliario, la especulación se da cuando se adquieren terrenos con la finalidad de venderlos posteriormente a un precio mayor, sin necesariamente tener la intención de desarrollar algún proyecto en ellos. (Complejos Residenciales Querétaro, 2024)

Una de las características principales de la especulación inmobiliaria es la falta de interés en el uso o desarrollo del terreno. Mientras que un inversor inmobiliario tradicional busca desarrollar proyectos inmobiliarios para obtener beneficios a través de la construcción y venta de inmuebles, el especulador inmobiliario está principalmente interesado en comprar barato y vender caro, sin importarle el impacto real en la comunidad o en el desarrollo urbano. (Complejos Residenciales Querétaro, 2024)

De acuerdo a lo mencionado anteriormente que dice que la especulación es la compra de terrenos pero no siempre es comprar solo terrenos sino que también es la compra de casas construidas en su totalidad, sin embargo pueden estar en buenas o malas condiciones susceptible a mejorarse para una mejor apariencia visual para los ciudadanos, lo que lleva a atraer compradores, que es el área de oportunidad del especulador inmobiliario para ofrecer el bien a un precio mayor, y como consecuencia la persona que tenga mayor poder adquisitivo podrá adquirir la vivienda.

Podemos decir que la especulación inmobiliaria es una consecuencia de la gentrificación porque en el entendido que en un lugar céntrico que tiene todos los servicios llegan a vivir o rentar personas extranjeras mismas que mejoran las fachadas y condiciones de la vivienda luego entonces el especulador inmobiliario compra las casas de la manzana próxima aunque no las haya mejorado, ante la llegada de más personas a esa zona el especulador comienza a vender las casas para posteriormente mejorarlas, también es importante mencionar que no siempre vende las casas sino que en otras ocasiones las compra realiza las mejoras y solo las arrienda, dando prioridad a las personas que tienen mayor poder adquisitivo en por lo regular casi siempre son los extranjeros dando como resultado la gentrificación en esa zona.

2.- Vulneración del Derecho de propiedad y posesión de las personas nativas de una zona gentrificada.

Se dice que hay una vulneración de los derechos de propiedad y posesión de los ciudadanos nativos de una zona gentrificada de acuerdo a los siguientes aspectos:

Primeramente en cuanto a los propietarios, es decir a los dueños que tienen años viviendo en una zona en donde está creciendo la gentrificación, como ya lo mencionamos anteriormente el especulador inmobiliario al ver que una zona gentrificada tiende a querer comprar la zona próxima, por lo tanto cuando quiere comprar todas las casa de la zona próxima a una zona gentrificada ofrece a los dueños buen precio sin embargo aunque es un buen precio este podría ser mejor si no lo vende y se sigue a quedando en el lugar y que sin embargo por la necesidad lo vende y por no poder solventar los gastos de la vivienda que más adelante se incrementaran.

En segundo término es más notable la vulneración el derecho de posesión para aquellos ciudadanos que arriendan, ya que para aquellos arrendadores al detectar que la zona en donde están sus bienes inmuebles arrendados se localizan en una zona gentrificada, estos de manera apresurada sin avisos y sin acatarse a los contratos de arrendamiento, suben el costo de las rentas lo que para el arrendatario se le dificulta pode para de un mes para otro el pago de la renta ya incrementado.

Como consecuencia los arrendadores dan preferencia a los extranjeros que son los que tiene mayor poder adquisitivo para el pago de rentas y personas ciudadanas

mexicanas que llevaban años rentando y que siempre habían sido puntuales en sus rentas simplemente los corren dificultando el poder rentar una casa en la misma zona, zona en la que ya se había adaptado y que posiblemente estaba cerca de su lugar de trabajo.

Si bien es cierto que los dueños de inmuebles tienen el derecho de hacer con sus propiedades lo que quieran, también es importante que las personas que rentan tengan algún beneficio en primera porque muchos de los arrendadores eran estables es decir ya contaban con más de diez años viviendo en el mismo lugar aunado de que también habían sido puntuales en sus rentas, este tipo de arrendadores debería tener alguna prerrogativa.

Por otro lado es importante mencionar que también por el simple hecho de ser ciudadano mexicano este debería tener una prerrogativa, ya que, lo que la gentrificación ocasiona la preferencia de la persona extranjera sobre el ciudadano mexicano con respecto a la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL ESTADO DE MÉXICO.

A).- Procedimiento de regularización de un bien inmueble en el Estado de México.

Cuando hablamos de regularización de un inmueble en el Estado de México, este procedimiento se apoya de leyes que lo regulen para el caso tanto de una cuestión administrativa o también puede ser jurisdiccional por lo tanto describiremos a continuación dicho procedimiento.

1.- Procedimiento Administrativo.

Es importante mencionar que el procedimiento de regularización de un bien inmueble es meramente ante autoridades administrativas, a excepción de que pudiera haber alguna disputa para lo cual primeramente se tendrá que hacer ante una autoridad jurisdiccional y posteriormente administrativa.

La acción de regularizar es sinónimo de actualizar ya que muchas veces estos procedimientos son para los nuevos dueños de los inmuebles y que adquirieron dichos inmuebles ya sea por compraventa o por herencia cuando no hay controversias entre particulares.

a).- Nivel estatal.

Primeramente es preponderante conocer quiénes son las autoridades que se encargan de vigilar y en su caso emitir los lineamientos necesarios para el procedimiento administrativo de regularización de un bien inmueble por lo que primeramente la máxima autoridad en el Estado de México será el poder ejecutivo que en este caso recae en la gobernadora y que en razón de regularización de bienes inmuebles se deberá regir bajo los siguientes principios.

En el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se deberán observar los principios generales de política pública siguientes: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental y accesibilidad universal y movilidad, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (CAEM, 2024: art. 5.2).

Como podemos observar de los principios mencionados anteriormente la mayoría de ellos atiende a salvaguardar derechos civiles básicos como son; el derecho a la propiedad, derecho a la ciudad, participación democrática, entre otros, en general

la finalidad de estos principios es preservar un equilibrio de los ciudadanos en el desarrollo urbano en otras palabras respecto de las viviendas en el desarrollo urbano de la entidad.

Continuando con la máxima autoridad en el Estado de México en materia de desarrollo urbano que es Gobernador:

El Gobernador, tendrá las atribuciones siguientes:

I. Planear, regular, coordinar, controlar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, en el ámbito de su competencia;

II. Aprobar y expedir:

a) El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, sus modificaciones y los planes parciales que deriven de éste;

b) Los planes regionales de desarrollo urbano y los parciales que de éstos deriven, así como sus modificaciones, en coordinación con los municipios involucrados;

III. Celebrar convenios de coordinación con autoridades federales, de otras entidades federativas y municipales, en materia de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de los centros de población, directamente o por conducto del Titular de la Secretaría;

IV. Crear órganos técnicos de consulta, de coordinación interinstitucional, evaluación y seguimiento, para el mejor cumplimiento de sus atribuciones; y

V. Las demás que le confieran las disposiciones legales. (CAEM, 2024: art. 5.8).

Atendiendo a las atribuciones del Ejecutivo del Estado de México, es importante destacar que desde esta autoridad ya se tienen establecidos los lineamientos necesarios para el equilibrio en el desarrollo urbano y así no afectar o vulnerar derechos civiles de los ciudadanos de la entidad.

Por otro lado debido a que el Estado de México es una de las entidades más pobladas del país pero no es el más extenso en territorio, por lo tanto es de vital importancia en la práctica, acatar lo que se tiene establecido en materia de desarrollo territorial.

Ahora bien, debido a que el ejecutivo entre sus tantas funciones que tiene por cumplimentar en favor de los ciudadanos mexiquenses en materia de desarrollo territorial se auxilia principalmente de la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura:

La Secretaría tendrá las atribuciones siguientes:

I. Formular y presentar a consideración del Gobernador del Estado, los proyectos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, planes regionales de desarrollo urbano, planes parciales derivados de ellos y sus modificaciones, así como ejecutarlos y evaluarlos;

- II.** Expedir dictámenes de congruencia de los planes municipales de desarrollo urbano y de los planes parciales derivados de éstos, con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el plan regional y los planes parciales de desarrollo urbano de competencia estatal aplicables;
- III.** Expedir las evaluaciones técnicas de impacto, en los casos y con las formalidades previstas en este Libro y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- IV.** Emitir las autorizaciones de conjuntos urbanos, condominios, subdivisiones, relotificaciones, fusiones y en los casos previstos en este Libro y la reglamentación correspondiente;
- V.** Establecer políticas específicas para la autorización de conjuntos urbanos de carácter habitacional, en función de la demanda y de las políticas de ordenamiento territorial señaladas en los planes de desarrollo urbano;
- VI.** Supervisar la ejecución de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, de conformidad con lo que establezcan las disposiciones reglamentarias del presente Libro y demás ordenamientos jurídicos aplicables, en aquellos casos en que dicha facultad no esté específicamente atribuida a otra dependencia u organismos auxiliar del ámbito federal, estatal o municipal;
- VII.** Coordinar la entrega-recepción a los municipios y a las autoridades estatales competentes, de las áreas de donación, de las vías públicas y de las obras de urbanización, infraestructura primaria y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios.
- VIII.** Autorizar la apertura, prolongación, ampliación o modificación de vías públicas de competencia municipal, no previstas en los planes municipales de desarrollo urbano;
- IX.** Establecer y operar el Sistema Estatal;
- X.** Aprobar el plano de lotificación para la localización, deslinde y fraccionamiento de las zonas de urbanización ejidal o comunal y su reserva de crecimiento;
- XI.** Establecer lineamientos de carácter urbano para la regularización de la tenencia de la tierra;
- XII.** Coordinar acciones con las demás instancias competentes, para prevenir y evitar asentamientos humanos irregulares;
- XIII.** Promover, gestionar, coordinar, concertar y ejecutar acciones, inversiones y obras para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;
- XIV.** Intervenir en las instancias de coordinación, consulta, seguimiento y evaluación en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo metropolitano y desarrollo urbano de los centros de población.
- XV.** Promover la participación social en la planeación, gestión y control urbano;
- XVI.** Ordenar la publicación de los planes de desarrollo urbano del ámbito estatal y municipal, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", así como su inscripción en el Instituto de la Función Registral;

- XVII.** Suscribir acuerdos, convenios y contratos con los sectores público, social y privado en la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano.
- XVIII.** Ejercer el derecho de preferencia del Estado, para adquirir predios comprendidos en las áreas urbanizables o reservas territoriales señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso;
- XIX.** Interpretar para efectos administrativos las disposiciones de este Libro quinto y su reglamentación;
- XX.** Vigilar en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de las disposiciones de este Libro quinto y de su reglamentación, así como de las autorizaciones y licencias que expida;
- XXIII.** Expedir normas técnicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y vivienda;
- XXIV.** Establecer normas para la evaluación técnica de impacto en materia urbana, tratándose de obras o proyectos de desarrollo urbano y vivienda que generen efectos significativos en el territorio estatal;
- XXV.** Apoyar la generación de vivienda en sus diversas modalidades.
- XXVI.** Promover con la participación de los Municipios, polígonos de actuación; polígonos sujetos a densificación; y polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población.
- XXVII.** Desarrollar y aplicar en el ámbito de sus atribuciones y competencias, instrumentos de financiamiento y fomento para el desarrollo urbano, de conformidad con el reglamento de este Libro y demás ordenamientos legales aplicables, así como generar instrumentos para la captación de plusvalías generadas por acciones urbanísticas, para la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y para el desarrollo orientado al transporte.
- XXIX.** Impulsar y promover la creación de los institutos municipales, multimunicipales y metropolitanos de planeación, así como de observatorios ciudadanos, en términos de la legislación aplicable. (CAEM, 2024: art. 5.9)

Las atribuciones que realiza la Secretaria de Desarrollo Urbano e Infraestructura es la encargada de transmitir instrucciones al nivel más cercano a la población que es el municipio y que en caso de que alguno de los municipios llegase a tener algún plan de desarrollo significativo, el nivel estatal supervisara y estará al pendiente de que se logre y se atienda de acuerdo a los planes de desarrollo.

Planes de Desarrollo estatal.

A nivel de gobierno estatal el gobernador tiene el principal tarea de que el estado crezca en todos los aspectos como lo son comercial, movilidad, medio ambiente y desarrollo urbanístico por tal razón se acata al plan estatal de desarrollo y podemos apreciar cuales son los objetivos principales del plan estatal de desarrollo y que la ley establece de la siguiente manera:

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tiene por objeto lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, el desarrollo integral de sus comunidades, competitividad de los centros de población y la adaptación al cambio climático.

Los ciudadanos del Estado, en los términos de la ley y su reglamentación, tienen derecho a participar en la formulación de propuestas en los procesos de elaboración de los planes de desarrollo urbano, así como coadyuvar con las autoridades estatales y municipales en la vigilancia de la normatividad prevista en ellos. Para el caso de las comunidades indígenas de la entidad, éstas participarán en los términos previstos por la Ley de Derechos y Cultura Indígena del Estado de México. (CAEM, 2024: art. 5.16).

En la vida real del desarrollo urbano en las zonas urbanas del Estado de México, podemos ver que nuestros gobernantes no atendieron a lo establecido en la presente ley ya que simplemente otorgaron los permisos y licencias para la construcción de complejos comerciales y habitacionales, sin atender los principios como el desarrollo equilibrado o la atención al medio ambiente, sin embargo considero que aún estamos a tiempo de atender dichos principios por lo menos en las zonas del valle de Toluca y en la misma capital del Estado.

Así también los representantes que elijamos que son los Ayuntamientos, gobernadores y los diputados de nuestra entidad están a tiempo para que se aplique de manera correcta el ordenamiento territorial ya que más adelante será muy tarde para un regulación equilibrada tal como lo establece el siguiente artículo:

Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos.

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos se sustentará en las políticas siguientes:

I. De impulso, aplicable en centros de población que presenten condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico, bajo el supuesto de una importante concentración de recursos;

II. De consolidación, aplicable en centros de población que requieran mejorar y aprovechar su estructura urbana, sin afectar su dinámica de crecimiento, a efecto de ordenar la concentración urbana; y

III. De control, aplicable en centros de población que requieran disminuir o desalentar el ritmo de crecimiento por presentar problemas de saturación e insuficiencia de servicios; por carecer de suelo apto para su expansión; o por tener limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana, lo que obliga a orientar su desarrollo al interior de la estructura urbana existente. Para ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal, el suelo se clasificará en áreas aptas y no aptas para el desarrollo urbano. (CAEM, 2024: art. 5.22)

Atendiendo al tema de estudio que es la gentrificación, en el Estado de México en la parte conurbada de la capital aún estamos a tiempo antes de que pudiera haber zonas gentrificadas y poder aplicar lo establecido en el artículo mencionado anteriormente que importante realizarlo sobre todo atendiendo a la política de control y aunque en las zonas del valle de México ya hay muchas zonas gentrificadas aún es viable regularizar y llevar un desarrollo controlado sobre todo para el beneficio de los ciudadanos mexiquenses.

b).- Nivel municipal.

En el nivel de gobierno municipal en tema de regularización de bienes inmuebles es de vital importancia, ya que cuando se adquiere un inmueble que se pretenda regularizar la autoridad inmediata es la del gobierno municipal, que es aquel, que puede otorgar permisos, licencias y así también es quien cobra los impuestos municipales por tal razón ahondaremos más con este nivel de gobierno.

Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

- I.** Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, modificar y actualizar los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales que de ellos deriven.
- II.** Participar en la elaboración o modificación del respectivo plan regional de desarrollo urbano o de los parciales que de éste deriven, cuando incluya parte o la totalidad de su territorio;
- III.** Aprobar los proyectos ejecutivos, las memorias de cálculo y las especificaciones técnicas de las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria y de urbanización, que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, con excepción de los proyectos que sean de competencia de las autoridades estatales o federales.
- IV.** Supervisar la ejecución de las obras de urbanización e infraestructura hidráulica y sanitaria que establezcan los acuerdos de autorización de conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios, que sean de su ámbito de competencia, verificando que éstos cumplan las condiciones para la adecuada prestación de servicios públicos.
- V.** Recibir, conservar y operar las áreas de donación establecidas a favor del municipio, así como, las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano de los conjuntos urbanos, subdivisiones y condominios conforme a este Libro y su reglamentación;
- VI.** Expedir cédulas informativas de zonificación, licencias de uso de suelo y licencias de construcción;
- VII.** Autorizar cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones;
- VIII.** Autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos, en sus circunscripciones territoriales.
- IX.** Difundir los planes de desarrollo urbano, así como los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;

- X.** Participar en los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitana, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano de los centros de población y vivienda;
- XI.** Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad.
- XII.** Ejercer indistintamente con el Estado, el derecho de preferencia para adquirir en igualdad de condiciones, predios comprendidos en las áreas urbanizables señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. En el caso de que el Estado y el Municipio pretendan ejercer el derecho de preferencia, prevalecerá el del Estado;
- XIII.** Crear órganos técnicos de participación social, consulta, coordinación, evaluación y seguimiento municipales o vecinales con carácter honorífico, en materia de desarrollo urbano, así como institutos municipales de planeación, cuando se encuentren en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.
- XIV.** Celebrar convenios, acuerdos y contratos en las materias de este Libro, así como convenios de asociación para crear y mantener institutos multimunicipales de planeación, entre municipios que se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes.
- XV.** Emitir dictámenes, factibilidades y opiniones técnicas del ámbito de su competencia; tratándose de aquellos que emita en relación con los trámites competencia de la Secretaría, utilizarán preferentemente previo convenio que se celebre, la plataforma tecnológica que al efecto se establezca;
- XVI.** Establecer medidas y ejecutar acciones para evitar asentamientos humanos irregulares;
- XVII.** Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra;
- XVIII.** Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de su competencia, de conformidad con lo dispuesto por este Libro y su reglamentación;
- XIX.** Vigilar, conforme a su competencia, el cumplimiento de este Libro y sus disposiciones reglamentarias, de los planes de desarrollo urbano, de las disposiciones administrativas y reglamentarias que emita en la materia y de las autorizaciones y licencias que otorgue;
- XX.** Determinar infracciones de los particulares a las disposiciones de este Libro y de su reglamentación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece el presente Libro, así como dar vista a las autoridades competentes para la aplicación de las sanciones penales conducentes.
- XXI.** Solicitar a la Secretaría los dictámenes de congruencia de los planes de desarrollo urbano de su competencia, así como su correspondiente inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- XXII.** Informar anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano.

XXIII. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

XXIV. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables.

XXV. Promover con la participación del Estado, polígonos de actuación; polígonos sujetos a densificación y polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población. (CAEM, 2024: art. 5.10)

Una vez que conocemos todas las atribuciones de tiene el gobierno municipal podemos observar que todo tiene una visión deontológica ya que en las atribuciones apreciamos que el gobierno municipal en coadyuvancia con el gobierno estatal aportan al desarrollo urbano para un desarrollo equilibrado así como una protección al medio ambiente sin embargo en la realidad muchas de las atribuciones del gobierno municipal están lejos de aplicarse.

En muchos municipios del Estado de México el desarrollo urbano ha crecido de manera exponencial sin embargo a veces se puede notar que no se han acatado a lo establecido en los planes de desarrollo ni estatal ni municipal ya que hay demasiados condominios y viviendas pero ya no cuentan con terrenos para el aprovechamiento agrícola.

Con base en lo anteriormente expuesto es necesario de una forma exacta aplicar lo que se encuentra establecido en nuestras leyes y planes de desarrollo ya que en el siglo pasado se podría decir que se dejaba pasar pero a partir de la segunda década del siglo XXI es necesario aplicarlas debido a fenómenos sociales como la migración que hace que municipios mexicanos crezcan exponencialmente.

Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

Los municipios para lograr una buena regularización y desarrollo equilibrado deberán atender a los planes de desarrollo municipales y la primera cuestión a atender será la zonificación tal como se establece de la siguiente manera:

De la Zonificación.

La zonificación contenida en los Planes Municipales de Desarrollo determinará:

- I. Las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables del territorio municipal;
- II. En las áreas urbanas y urbanizables:
 - a) Los aprovechamientos predominantes de las distintas áreas;
 - b) Las normas para el uso y aprovechamiento del suelo;
 - c) Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento;

- d) Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles del dominio público; y
- e) Las demás disposiciones que sean procedentes de conformidad con la legislación aplicable.

III. Respecto de las áreas no urbanizables, la referencia a:

- a) Las políticas y estrategias de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos o de desarrollo urbano que no permiten su urbanización;
- b) Los instrumentos jurídicos o administrativos de los que se deduzca un uso o aptitud incompatible con su urbanización; o
- c) Las condiciones climatológicas, hidrológicas, geológicas, ambientales o de riesgo que sirvieron para determinar su no aptitud para ser incorporadas al desarrollo urbano. (CAEM, 2024: art. 5.24)

El gobierno municipal en armonía con las leyes estatales y federales determinarán los planes de desarrollo, por lo que, para el nivel municipal podrán atención primeramente en la zonificación del municipio ahí atenderá las diferentes áreas como son las urbanas, las áreas urbanizables y las no urbanizables en cada una de ellas priorizará los servicios que sean necesarios para las diferentes zonas y así se vea favorecido el municipio atendiendo los planes de desarrollo.

Así también deberá atender al mejoramiento de los centros de población de manera generalizada, como se establece de la siguiente manera:

De la conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población.

Las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, serán previstas conforme a los criterios siguientes:

I. Se orientará el crecimiento hacia áreas que comparativamente requieran una menor inversión en infraestructura y equipamiento urbano, siempre que no se afecte el equilibrio de los ecosistemas;

II. Se evitará el crecimiento habitacional hacia áreas de alto o mediano aprovechamiento agrícola, forestal, preferentemente forestal, pecuario o industrial, así como hacia áreas naturales protegidas o que tengan bellezas naturales o elementos que contribuyan al equilibrio ecológico; así como hacia zonas de alto riesgo;

III. Se propiciará el aprovechamiento del suelo mixto para facilitar el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes;

IV. La articulación de la regularización de la tenencia de la tierra con la dotación de servicios básicos, que permitan su incorporación al desarrollo urbano;

V. En relación con la infraestructura y equipamiento urbano:

- a) La dotación de servicios, equipamiento e infraestructura urbana se orientará a zonas carentes de ellos, a fin de incorporarlas a la estructura urbana del centro de población;

b) Las plazas cívicas, jardines y espacios públicos semejantes, se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios o colonias del centro de población y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios, contribuyan a elevar la imagen del entorno.

c) Los edificios de establecimientos dedicados a la atención de la salud y a la educación se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes, procurando que queden alejados del ruido y demás elementos contaminantes y, en caso de los establecimientos de educación, evitar que tengan acceso directo a vías públicas primarias;

d) Las colonias o barrios y los nuevos desarrollos urbanos de los centros de población, deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes;

e) Los equipamientos de tipo regional se localizarán en zonas que sean susceptibles para ello de acuerdo a la vocación del suelo, ubicación geográfica e infraestructura existente o prevista; y

f) Las disposiciones en materia de prestación de servicios a personas con discapacidad serán obligatorias.

VI. En cuanto a la localización de industrias:

a) Los parques o zonas industriales deben separarse de las zonas habitacionales por vialidades o franjas verdes de amortiguamiento;

b) Las de alto riesgo deberán situarse fuera de los centros de población, así como rodearse de un área de amortiguamiento dentro del predio, en los términos que determine la instancia gubernamental competente; y

c) Las que se permitan establecer dentro o próximas a zonas habitacionales, serán las que se señalen en los planes municipales de desarrollo urbano.

VII. Por lo que se refiere a la protección del ambiente:

a) Deberán considerarse los criterios de regulación y restauración ambiental de los asentamientos humanos previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y el Código para la Biodiversidad del Estado de México, así como en los programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad aplicable; b) Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuentan los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de aguas subterráneas y zonas de recarga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente;

c) En el aprovechamiento de los predios se respetará la conformación natural del terreno, los cauces de escurrimientos superficiales, la vegetación y del mismo modo el arbolado existente;

d) La forestación de los espacios abiertos públicos o privados, se llevará a cabo o se complementará con especies propias de la localidad o nuevas de fácil adaptación, de acuerdo con la normatividad ambiental correspondiente para mejorar el ambiente y el aspecto de calles, plazas y zonas de edificios; y e) Se deberán prever las áreas aptas para la localización de las actividades de recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, al igual que las que fueren necesarias para los materiales y residuos peligrosos.

VIII. En relación a la conservación del patrimonio natural y cultural constituido por los inmuebles vinculados a la historia local o nacional o que tengan valor arquitectónico, las plazas, parques y calles que contengan expresiones de arte o que constituyan apariencia tradicional, las zonas arqueológicas y de interés turístico y poblados típicos:

IX. En relación con los asentamientos humanos irregulares:

a) Su existencia o gestación, podrá ser denunciada por cualquier persona ante la autoridad estatal o municipal competente, a efecto de que se suspenda cualquier obra, división de predios o venta de lotes, sin perjuicio de las denuncias penales correspondientes; y

b) En casos de flagrancia, las autoridades estatales y municipales podrán instrumentar y ejecutar, como medida de seguridad, operativos de desalojo inmediato para evitar su consolidación.

X. Ninguna licencia de construcción permite y/o acredita operación o funcionamiento de una unidad económica de alto impacto que deba registrarse por otro ordenamiento, como es el caso de comercios dedicados a la venta de productos con contenido erótico y/o sexual, restaurantes-bares, bares, discotecas, antros, cabarets, centros nocturnos y centros de espectáculos en los que se vendan bebidas alcohólicas, ya sea en envases abiertos o para consumo por copeo. (CAEM, 2024: art. 5.26)

Como podemos apreciar en el plan de desarrollo municipal, para los municipios se pretende atender un mejoramiento general del área territorial determinado cada área en específico son las zonas de vivienda, las zonas industriales, la protección al medio ambiente y también considera un apartado en el que se debe atender a conservar los inmuebles que posean patrimonio natural y cultural, prevé aspectos que pudieran frenar o realentizar el desarrollo urbano que es la construcción de viviendas en asentamientos irregulares y por otro lado zonas comerciales en los que se vendan bebidas alcohólicas.

Todos estos aspectos son específicamente lo que se atiende en las zonas gentrificadas que es nuestro tema de investigación, sin embargo la diferencia es que, si bien en los planes de desarrollo invierte el gobierno para atender los aspectos mencionados por lo que el gobierno debido a sus múltiples tareas a cumplir a los ciudadanos esto podría tardar demasiado tiempo en verse resultados, por el contrario en las zonas gentrificadas la inversión para el mejoramiento es particular lo que permite que se vean resultados en poco tiempo y que también atiende los mismos aspectos mencionados en el párrafo anterior lo que como consecuencia atraerá a más extranjeros en su caso en determinadas zonas.

De los instrumentos municipales de control del Desarrollo Urbano.

Para el desarrollo urbano de los municipios, el gobierno municipal cuenta con instrumentos para el control de dichos desarrollos atendiendo los principios del Ordenamiento territorial y desarrollo urbano y así el desarrollo de los centros de población sea de manera controlada y equilibrada.

Atendiendo a los niveles de desagregación territorial, vemos que el municipio es la unidad más pequeña, aunque claro también un municipios puede dividirse en áreas territoriales más pequeñas como pueden ser poblados, rancherías, barrios localidades entre otras por esta razón es necesario atender el desarrollo de los municipios ya que si no se lleva un control es posible que en un futuro el desarrollo urbano podría salirse de control, por tal razón todos los municipios tienen los siguientes instrumentos de control de desarrollo urbano.

De la Cédula Informativa de Zonificación.

Los interesados en conocer los usos del suelo, la densidad de vivienda, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo y la altura de edificaciones y las restricciones de índole federal, estatal y municipal, que para un predio o inmueble determinado establezca el plan municipal de desarrollo urbano correspondiente, podrán solicitar a la autoridad competente la expedición de una cédula informativa de zonificación, la cual no constituirá autorización alguna y tendrá únicamente carácter informativo y estará vigente en tanto no se modifique el plan del que deriva. Para su obtención, los interesados deberán incluir en la solicitud respectiva, el croquis de localización del predio de que se trate. (CAEM, 2024: art. 5.54)

Derivado del plan municipal de desarrollo el gobierno podrá emitir la cedulas informativas de zonificación en dichas cedula estará establecido cual es tipo de suelo que tiene propietario de su inmueble se dice que es un instrumento de control de desarrollo ya que los propietarios solo podrán hacer el uso de suelo establecido en la dicha cedula, cabe aclarar que en muchos municipios en donde la mayoría de sus actividades son comerciales no las expiden así también no hay una supervisión de los inmuebles y de los usos de suelos.

“De la licencia de Uso del suelo.

El uso y aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio ubicado en la entidad, requerirá licencia de uso del suelo de conformidad con la ley y su Reglamento”. (CAEM, 2024: art. 5.55)

Atendiendo a lo mencionado en el párrafo anterior se deberá realizar el respectivo procedimiento atendiendo a lo establecido a continuación:

La licencia de uso del suelo se sujetará a lo siguiente:

- I. Será tramitada por el interesado ante la autoridad competente, vía presencial en las oficinas correspondientes o de manera electrónica, a través del portal que se cree para tal efecto y deberá ser resuelta conforme al procedimiento establecido al efecto por la reglamentación de este Libro;
- II. Tendrá por objeto autorizar las normas para el uso y aprovechamiento del suelo establecidas en el plan municipal de desarrollo urbano aplicable;
- III. A la solicitud deberá acompañarse la Evaluación de Impacto Estatal, en los casos previstos en este Libro.

IV. Tendrá vigencia de un año y podrá ser prorrogada por una sola vez por un período igual; y

V. No constituirá autorización para construcción de obras o realización de actividades. No se requerirá de licencia de uso del suelo para lotes resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios autorizados, siempre y cuando el uso y aprovechamiento de los mismos haya quedado comprendido en la autorización respectiva. (CAEM, 2024: art. 5.56)

Las licencias de uso de suelo suelen expedirse más en los centros o cabeceras municipales ya que son las zonas más urbanizadas y son los lugares preponderantemente comerciales, por lo cual puede haber diversidad de comercios entre los que suele haber lugares para comer como fondas, restaurantes y dentro de estos se consumen bebidas alcohólicas por lo que se controla a través de la expedición de licencias que el gobierno municipal expide.

De los cambios de Uso y aprovechamiento del suelo.

El cambio de uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio, no constituirá modificación al respectivo plan municipal de desarrollo urbano. Solo se autorizará el cambio pretendido cuando concurren los supuestos siguientes:

I. El predio o lote se ubique en un área urbana o urbanizable;

II. El uso o aprovechamiento solicitado sea compatible con los usos o aprovechamientos previstos en la zona y no altere las características de la estructura urbana y de su imagen;

III. Se recabe previamente la opinión favorable de la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal. En caso de no estar instalada tal Comisión, la autoridad encargada del desarrollo urbano municipal y previo dictamen técnico que elabore, emitirá su opinión; y

IV. Tratándose de cambios a usos del suelo de impacto urbano, se requerirá de la Evaluación de Impacto Estatal.

Cuando se trate de cambios a usos de suelo de impacto urbano, los municipios deberán remitir mensualmente de manera física o electrónica al sistema estatal, copia certificada signada con firma autógrafa, electrónica avanzada o sello electrónico en su caso, de las autorizaciones de cambio de uso del suelo, de densidad, de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y de altura de edificaciones que hayan expedido. (CAEM, 2024: art. 5.57)

Cuando incrementa el desarrollo urbanístico en determinados municipios muchas veces cuando se expiden licencias o cédulas de zonificación en las que se determinó algún tipo de suelo debido al desarrollo los propietarios suelen pedir sus cambios al gobierno si bien el gobierno los puede cambiar sin problema, este instrumento de control permite detectar que inmuebles cambiaron su uso de suelo y porque así también cual es el uso de suelo actual.

Por lo tanto, si el gobierno lleva un correcto control del desarrollo territorial y urbano en los municipios podrá detectar las zonas más urbanizadas en un municipio también podrá limitar las licencias y los cambios de uso de suelo si considera que es lo mejor para el municipio.

c).- Propiedad en Condominio.

Otro de los regímenes de propiedad importantes por mencionar es el régimen de propiedad en condominio ya que debido al creciente desarrollo urbano que hay en varios municipios del Estado de México en los últimos años se están creando muchos condominios por tal razón es importante conocer en qué consisten.

En primer lugar es importante conocer la definición de la propiedad en condominio la cual se encuentra en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México (LRRPCEM) (2024) la cual establece que:

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes. (LRRPCEM, 2024: art. 4)

Ahora bien ya que sabemos de qué consta la propiedad en condominio la misma ley establece diversos tipos tal como se mencionan a continuación: “Los condominios podrán ser de tipo habitacional social progresivo, de interés social, popular, medio, residencial, residencial alto y campestre, industrial o agroindustrial, de abasto, comercio, servicios y mixto”. (LRRPCEM, 2024: art. 6)

Por otro lado también podremos observar el origen de tales condominios esto es quien lo genera, es decir el capital la inversión de donde proviene, por lo tanto lo podemos ver de la siguiente manera: “Según la naturaleza de quien los constituya, los condominios serán: de orden privado, los que constituyan los particulares; y de orden público, los constituidos por instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado o los municipios”. (LRRPCEM, 2024: art. 7)

En el Estado de México atendiendo a lo mencionado anteriormente por la ley que regula el régimen de la propiedad en condominio es importante mencionar que en la zona del valle de Toluca y el valle de México ha incrementado el número de condominios en sus diferentes modalidades atendiendo a su naturaleza y de los cuales no todos los condominios se encuentra habitados en su totalidad.

Por lo cual atendiendo al desarrollo territorial urbano en las zonas conurbadas de la capital del Estado resultada innecesario otorgar los permisos necesarios para la

construcción de condominios ya que son superficies de terrenos grandes de las cuales desplazan a los ciudadanos nativos y que tal vez pudieron ser aprovechadas para la producción agrícola.

Los condominios por su estructura podrán ser:

I. Condominio vertical: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además copropietario de sus elementos o partes comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general;

II. Condominio horizontal: la modalidad en la cual cada condómino es propietario exclusivo de un área privativa del terreno y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común;

III. Condominio mixto: La combinación en un mismo predio de las modalidades señaladas en las fracciones precedentes. (LRRPCEM, 2024: art. 8)

Los tipos de condominios mencionados anteriormente hay en el Estado de México, en el que atendiendo al tema expuesto en el capítulo anterior acerca de la gentrificación es posible decir que, en las zonas donde se construyen dichos condominios, es una zona gentrificada, ya que posee las tres características para que se considere gentrificación; que son:

Hay un desplazamiento de las personas nativas ya que sus propiedades que se aprovechaban para la producción agrícola fueron compradas para la construcción de condominios.

Hay inversión ya que empresas inmobiliarias invierten en la construcción de condominios por lo tanto hay un mejoramiento que a la vista se ve mejor por lo tanto también incrementa el valor de las propiedades en la zona del condominio y sus alrededores.

Y por último por obvias razones hay un proceso de transformación inmobiliaria ya que ya que el mejoramiento de la zona y sus alrededores, puede atraer a más inversionistas para la construcción de más condominios, es por tal razón que vemos en determinadas zonas del Estado de México donde hay zonas de puros condominios que van de menor a mayor poder adquisitivo.

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta Ley, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y ante el organismo correspondiente, según el caso. (LRRPCEM, 2024: art. 10)

Como podemos ver en este último párrafo establecido en la ley de condominios observamos que también se inscriben en el Instituto de la Función Registral, por lo tanto vemos que todo inmueble no importando el régimen de propiedad al que pertenezcan todos de igual manera se inscriben en dicho Instituto lo que otorga a la ciudadanía certeza y seguridad jurídica en relación con sus inmuebles.

En el régimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en la Legislación Civil del Estado de México.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma Unidad. (LRRPCEM, 2024: art. 13)

Las personas que son propietarios de un inmueble particular dentro de un condominio y por lo tanto forman parte de él reciben el nombre de condóminos estos aunado de sus derechos civiles poseen derechos en particular por el régimen de propiedad en que viven mismos que son los siguientes:

Son derechos de los condóminos:

- I.** Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II.** Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III.** Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- IV.** Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V.** Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;
- VI.** Acudir ante las mesas de arbitraje a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar;
- VII.** Acudir a las mesas de arbitraje o a la mediación y conciliación, según sea el caso, para solicitar su intervención por violaciones a la presente Ley, o al Reglamento Interior del Condominio, por autoridades o particulares, y
- VIII.** Recibir asesoría gratuita, orientación, información y asistencia inclusiva, considerando las condiciones sociales de los habitantes, por parte de las autoridades estatales y municipales en materia del régimen de propiedad en condominio, gestión social, atención condominal y lo relacionado con éstas en materia administrativa y de resolución de conflictos. (LRRPCEM, 2024: art.16)

Los condóminos que son propietarios de una propiedad exclusiva mencionado en sus derechos, así también estas personas son dueñas de propiedades en común y dentro de estas propiedades en común se encuentran comprendidas en la ley y de las cuales se pueden determinar de la siguiente manera:

Son objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, techos, senderos, elevadores y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y techos de uso general;
- V. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva. (LRRPCEM, 2024: art.17)

Como puede apreciarse los condóminos son propietarios de dos bienes dentro del condominio que son; la unidad de propiedad exclusiva y de los bienes en común acerca de los bienes en común también se les llama copropietarios, por lo tanto los condóminos se ven obligados a llevar una buena convivencia.

2.- Procedimiento Judicial No Contencioso.

a).- Juicio de Información de Dominio (Inmatriculación).

El juicio de información de dominio se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México (CPCEM) (2024) como Inmatriculación es un juicio no contencioso que se lleva ante una autoridad no jurisdiccional y tiene por objeto regularizar un inmueble al realizar la actualización para que se registren los nuevos dueños para lo cual deberá presentar demanda con los siguientes requisitos.

Requisitos para la información de dominio

El que tenga interés en rendir la información de dominio a que se refiere el Código Civil, a su solicitud acompañará:

- I. Certificado de no inscripción del inmueble, en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Constancia de estar al corriente del pago del impuesto predial;
- III. Plano descriptivo y de localización del inmueble;

IV. Constancia del comisariado ejidal o comunal de que el inmueble no está sujeto a ese régimen, cuando se encuentre localizado en zonas próximas. (CPCEM, 2024: art. 3.20).

Una vez que se recibió la solicitud de información de dominio ante la autoridad jurisdiccional correspondiente, se citara a las personas que puedan tener algún sobre el bien que se informa, como el promovente en la mayoría de los casos no lo menciona en su escrito de solicitud, la autoridad jurisdiccional realizará lo siguiente:

Publicación de la solicitud

Para recibir la información, previamente se publicarán edictos con los datos necesarios de la solicitud del promovente, por dos veces con intervalos de por lo menos dos días, en el periódico oficial “Gaceta del Gobierno” y en otro periódico de circulación diaria. (CPCEM, 2024: art. 3.23)

Pasado el tiempo transcurrido en caso de no haber alguna persona que pretenda tener derecho en relación con el inmueble, el juez continuara con el siguiente paso que es el siguiente:

“Información posesoria

Para recibir la testimonial, previamente se citará a las autoridades y personas y se hará la publicación conforme a lo dispuesto para la información de dominio”. (CPCEM, 2024: art. 3.26)

Una vez desahogadas los medios de convicción que para el caso serían las pruebas testimoniales, la autoridad jurisdiccional procederá al siguiente paso.

“Pronunciamiento de la resolución

Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario”. (CPCEM, 2024: art. 3.24)

Una vez que el juez ha comprobado la posesión procederá a emitir una resolución sobre la solicitud de información de dominio.

Protocolización de las informaciones

“Las resoluciones ejecutorias que declaren procedentes las informaciones se inscribirán en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, una vez acreditado ante el Juez el pago de las contribuciones correspondientes señaladas en la legislación vigente”. (CPCEM, 2024: art. 3.29)

De esta misma resolución también se auxilia del derecho Notarial ya que el promovente que en este caso sería el nuevo dueño autoriza a la Notaria que él haya elegido para poder obtener la escritura pública del bien inmueble del que ahora es el propietario.

B).- Relación del Derecho Civil con otras ramas del Derecho.

No cabe duda que el Derecho Civil que sirve de base para muchas ramas del derecho sin embargo estaría mejor dicho que sirve de base para todas las ramas del derecho por lo tanto tendríamos que mencionar en que relacionan con cada rama del derecho.

Por el contrario para el caso que nos ocupa, es solo atender a las ramas del derecho con las cuales más se relaciona en materia de bienes inmuebles por tal razón a continuación mencionaremos a las tres principales ramas de las que más se auxilia en la aplicación del Derecho Civil en la parte de bienes inmuebles.

1.- Relación del Derecho Civil con el Derecho Registral.

Es de suma importancia mencionar que hay una estrecha relación del Derecho Registral con la Derecho Civil en cuanto a la regularización de los bienes inmuebles, ya que todos estos bienes sus propietarios tienen la obligación de inscribirlos para que el estado lleve un correcto registro de todos los inmuebles en el Estado de México.

El derecho registral que tiene: “la función registral se rige bajo los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto tratándose de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y legalidad...” (LREM, 2024: art.7, parr. 1).

Por decreto número 90 se publica en la gaceta de gobierno en fecha 3 de diciembre de 2007 la ley que crea el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM). (2024)

Por lo tanto es necesario saber que es el IFREM.

Instituto de la Función Registral es un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, sectorizado a la Consejería Jurídica que tiene por objeto llevar a cabo la función registral del Estado de México en los términos del Código Civil del Estado de México, la Ley Registral para el Estado de México y su reglamento, su reglamento interior y los demás ordenamientos legales aplicables. Dicho objeto es de interés general, beneficio colectivo y para la prestación de un servicio público. (Decreto 90, 2024)

A lo que es necesario saber cuáles son las funciones que realiza el Instituto.

Las principales atribuciones del Instituto de la Función Registral del Estado de México son las siguientes:

- Dirigir, coordinar, organizar, ejercer, vigilar y evaluar la función registral.
- Realizar el registro de actos jurídicos de la propiedad.

- Establecer y difundir normas, técnicas y procedimientos para la unificación y modernización del sistema registral.
- Promover que la prestación de los trámites y servicios registrales se realice de manera oportuna, transparente, ágil y sencilla, impulsando reformas jurídicas y administrativas, así como incorporando tecnologías de la información.
- Sistematizar y automatizar la información y el procedimiento registral, a fin de lograr mayor eficiencia y transparencia.
- Elaborar estudios y proyectos para simplificar y modernizar las gestiones registrales. (Decreto 90, 2024)

Como se puede apreciar IFREM es un organismo de vital importancia debido que todos los inmuebles que implican la propiedad privada tienen que ser inscritos en dicho Instituto aunado a que, da a los ciudadanos certeza jurídica sobre el inmueble en particular en el que estén interesados, ya que consultando los registros en el Instituto es posible verificar quienes son los dueños actuales, así también quienes han sido todos los anteriores dueños desde el nacimiento de la inscripción del inmueble lo que consecuencia evita fraudes inmobiliarios.

Por otro lado también es importante señalar que no solamente los inmuebles de la propiedad privada son los que se inscribe en el Instituto sino también aquellos que vienen de un régimen ejidal que es otra rama del derecho pero especialmente aquellos que régimen es decir que debido al desarrollo urbano en el estado en muchas tierras que pertenecen a algún ejido se construyen gran cantidad de viviendas que pueden ser complejos residenciales, de interés social, condominios entre otros.

Derivado de tales construcciones de complejos inmobiliarios, muchos desarrolladores ofrecen escrituras públicas, documento que solo se obtiene derivado de la adquisición de un predio que pertenece a la propiedad privada, sin embargo previo a un trámite administrativo permite el cambio de régimen es decir de régimen comunal o ejidal a propiedad privada, para ser inscrito en el Instituto siendo el régimen de propiedad privada el que da a los ciudadanos mexicanos tanto certeza como seguridad jurídica.

2.- Relación del Derecho Civil con el Derecho Notarial.

Otra rama del derecho con la que el Derecho Civil tiene una estrecha relación, es con el Derecho Notarial debido a que el notario público es la persona encargada de elaborar los documentos jurídicos que así como en el derecho registral también dan mayor certeza y seguridad jurídica, documentos relacionados con la adquisición de bienes inmuebles que es el tema central de la presente investigación.

Por lo tanto es necesario conocer de acuerdo a la ley del Notariado del Estado de México, cual es la definición de notario así también las funciones que establece dicha ley.

“Notario es el profesional del derecho a quien el Gobernador del Estado ha otorgado nombramiento para ejercer las funciones propias del notariado, investido de fe pública”. (LNEM, 2024: art. 4)

Una vez que sabemos que es la profesión del notario ahora también es importante conocer las atribuciones que realiza y de las cuales se describen a continuación.

El notario tiene a su cargo, en los casos en que no estén encomendadas expresa y exclusivamente a las autoridades, las siguientes funciones de orden público que le soliciten los interesados:

- I. Dar formalidad a los actos jurídicos;
- II. Dar fe de los hechos que le consten;
- III. Tramitar procedimientos no contenciosos en los términos de esta Ley;
- IV. Tramitar procedimientos de arbitraje, de conciliación y mediación en términos de las disposiciones jurídicas aplicables. (LNEM, 2024: art. 5).

De estas funciones que realiza el notario, podemos desglosarlas de la siguiente manera:

La primera de estas funciones se llevará a cabo observando los requisitos del acto en su formación y autenticando la ratificación que de éstos hagan los interesados ante su presencia.

La segunda, mediante su intervención de fedatario del hecho.

La tercera y la cuarta, observando las formas y las disposiciones legales aplicables, tramitando los procedimientos conforme a la voluntad y acuerdo de las partes. (LNEM, 2024: art. 6)

Como ya se mencionó anteriormente el concepto de notario y sus atribuciones es importante destacar lo siguiente: “La función notarial se ejerce en el Estado de México por los notarios titulares de una notaría de número y por quienes los sustituyan conforme a la Ley del Notariado”. (LNEM, 2024: art. 7)

De igual manera es importante destacar que: “Los notarios podrán ejercer su función en todo el territorio del Estado, debiendo establecer su residencia en el municipio para el cual fueron nombrados; los actos que autoricen y los hechos de los que den fe pueden referirse a cualquier lugar”. (LNEM, 2024: art. 8).

El derecho notarial que regula a las notarías y dentro de ellas las funciones que realizan los notarios se auxilian de dos instituciones muy importantes que son el Archivo General de Notarias y el Colegio de notarios y que, de ambas instituciones podemos destacar lo siguiente:

El Archivo tiene a su cargo la custodia, conservación y reproducción de los documentos físicos o electrónicos contenidos en los protocolos y sus apéndices, así como la guarda de los sellos y demás documentos que en él se depositen; dependerá de la Consejería Jurídica y tendrá su sede en la

capital del Estado, pudiendo establecer oficinas regionales de acuerdo a las necesidades del servicio.

El Archivo conservará el patrimonio histórico contenido en los protocolos notariales. (LNEM, 2024: art.131).

Así también el Archivo deberá conservar los siguientes documentos:

El Archivo se formará:

I. Con los protocolos y documentos físicos o electrónicos que los notarios remitan para su depósito, conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

II. Con los sellos de los notarios que deban conservarse en depósito;

III. Con los demás documentos propios del Archivo. (LNEM, 2024: art. 132)

El Archivo General de Notarías también facilitará a los ciudadanos mexiquenses, cuando si fuere el caso para documentos que sean demasiado viejos por lo que se encuentra previsto de la siguiente manera:

El Archivo es público respecto de los documentos que lo integran con más de cincuenta años de antigüedad, y de ellos se expedirán testimonios o copias certificadas en formato físico o electrónico, a las personas que lo soliciten, previo pago de los derechos correspondientes, exceptuando aquéllos documentos sobre los que la ley imponga limitación o prohibición. De los documentos que no tengan esa antigüedad, sólo podrán mostrarse o expedirse reproducciones a las personas que acrediten tener interés jurídico, a los notarios o las autoridades judiciales, administrativas o fiscales. (LNEM, 2024: art. 133)

La otra institución de la que se auxilian las notarías es el Colegio de Notarios del Estado de México, dicha institución en todo momento acompaña a los notarios públicos en el desarrollo de sus funciones, y que también está en constante actualización.

“Los notarios del Estado de México formarán parte del Colegio, el cual tendrá como sede la capital; contará con personalidad jurídica y patrimonio propios y colaborará con las autoridades, instituciones, organismos y colegios que lo soliciten”. (LNEM, 2024: art. 135).

Dicho colegio desarrollara funciones que son de gran utilidad por lo tanto es necesario conocerlas las cuales son las siguientes:

Corresponde al Colegio de Notarios:

I. Promover la superación profesional de sus miembros y otorgarles reconocimientos cuando se distingan en el ejercicio de su función;

- II.** Preservar los valores jurídicos y éticos tutelados por la Ley;
- III.** Auxiliar a la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado y a la Consejería Jurídica en la vigilancia del cumplimiento de la Ley, su Reglamento y las disposiciones notariales que dicte;
- IV.** Asesorar en materia notarial al Gobierno del Estado;
- V.** Estudiar y opinar sobre los asuntos que le encomiende la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado y la Consejería Jurídica;
- VI.** Resolver las consultas que le formulen los notarios referentes al ejercicio de sus funciones;
- VII.** Proponer modificaciones a las disposiciones relacionadas con la Institución del Notariado;
- VIII.** Expedir su Reglamento Interno, el cual deberá publicarse en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno";
- IX.** Proveer a los notarios de los folios para el protocolo ordinario, electrónico, especial, especial federal y para el libro de cotejos y de los elementos que se puedan utilizar como medidas de seguridad en los documentos notariales.
- X.** fue derogada.
- XI.** Designar a los notarios que habrán de desempeñarse como árbitros o mediadores;
- XII.** Designar en su representación a un notario para que asista a las inspecciones especiales;
- XIII.** Impartir el curso de formación de aspirantes a Notario a través del Instituto de Estudios Notariales.
- XIV.** Las demás que le confieran la Ley y su Reglamento. (LNEM, 2024: art. 136).

Las funciones del Colegio de Notarios permiten un mejor desarrollo para la atención de los ciudadanos mexiquenses que requieran de los servicios de notaría, así también un desarrollo del gobierno del Estado ya que como se menciona tiene la función de asesorar al Ejecutivo de la entidad.

El Colegio establecerá el Instituto de Estudios Notariales, órgano responsable de promover la superación profesional de sus miembros, debiendo tramitar las autorizaciones necesarias de las autoridades educativas con la finalidad de realizar las siguientes funciones:

- I.** La formación de profesionales del Derecho, en el ámbito notarial y disciplinas vinculadas a su ejercicio, mediante la impartición de cursos, diplomados, especialidades, maestrías y doctorados, con reconocimiento de validez oficial;
- II.** Realizar investigación jurídica en materia notarial, registral y disciplinas afines, así como difundirlas;
- III.** Desarrollar programas de vinculación académica con otras instituciones educativas, que contribuyan a elevar la calidad de los estudios que impartirá;
- IV.** Promover y fomentar el conocimiento de la cultura notarial. (LNEM, 2024: art. 138 bis)

El Colegio de Notarios del Estado de México en su legislación prevé la actualización respecto de los temas que involucran las funciones de los notarios, siempre al margen de la ley y los alcances que esta pueda tener, siempre en atención y protección de los ciudadanos mexicanos.

Cabe resaltar que el Derecho notarial es un complemento imprescindible sin el cual el Derecho Civil podría complementarse ya que la preponderancia de los documentos en los cuales intervienen los notarios facilitan el desarrollo de los procesos y procedimientos judiciales así también de los administrativos y que no solamente sirve al Derecho Civil sino que a todas las ramas del Derecho.

3.- Relación del Derecho Civil con el Derecho Fiscal.

Otra de las ramas más importante con las que se relaciona el Derecho Civil en materia de bienes inmuebles es el Derecho Fiscal ya que, en el transcurso de cualquier procedimiento para la regularización de bienes inmuebles se tiene que realizar el pago de alguna contribución ya sea algún derecho o algún impuesto por lo tanto es esencial valerse de esta rama.

Sobre esta rama del derecho en el Estado de México el derecho fiscal se auxilia de la Secretaría de Finanzas quien es la principal Institución encargada de recaudar las contribuciones correspondientes y la cual surge debido a que:

el 8 de diciembre de 2005, mediante decreto de la LV Legislatura del Estado que reforma la ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, la Secretaría de Finanzas, Planeación y Administración cambia su denominación por Secretaría de Finanzas con el objeto de otorgar una identificación más ágil y sencilla de las atribuciones que le corresponden. (Finanzas, 2024)

Por lo cual establece la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México (LOAPEM) (2024) que:

La Secretaría de Finanzas es la encargada de la planeación, programación, presupuestación y evaluación de las actividades del Poder Ejecutivo, de la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Estado que requieran las dependencias del Poder Ejecutivo del Estado, en los ámbitos de su competencia. (LOAPEM, 2024)

Entre tantas atribuciones que desarrolla la Secretaría de Finanzas la más importante es la siguiente:

Establecer políticas en materia hacendaria, así como recaudar los impuestos, derechos, aportaciones de mejoras, productos y aprovechamientos, que correspondan al Estado; y las contribuciones federales y municipales en los términos de los convenios suscritos, conforme a las leyes estatales y

generales aplicables, mediante designación directa de las personas servidoras públicas consideradas en la Ley, cualesquiera de sus facultades otorgadas por los propios convenios suscritos, excepto aquéllas que por disposición de ley o del reglamento interior respectivo, deban ser ejercidas precisamente por la propia persona titular de la Secretaría. (LOAPEM, 2024: art. 29, fracc. segunda)

Como podemos apreciar la relación entre el derecho fiscal y el derecho civil es muy estrecha y que en su conjunto permite el desarrollo y buen funcionamiento del gobierno ya que al realizar el pago de las contribuciones correspondientes en cuestión de regularización de bienes inmuebles el ciudadano mexiquense confía en que el gobierno lo protegerá atendiendo a sus derechos.

CAPITULO IV.

DERECHOS CIVILES RESPECTO DE LOS BIENES INMUEBLES DE LOS CIUDADANOS NATIVOS DE UNA ZONA GENTRIFICADA.

A).- Derecho de Propiedad.

El derecho a la propiedad que como lo vimos en el capítulo primero tiene fundamentos convencionales y constitucionales, podemos atender a la definición que ya se había mencionado que es el siguiente:

Es el derecho humano que tiene toda persona para gozar, disponer y usar un bien que forme parte de su patrimonio, se traduce, entonces, en el poder directo sobre una cosa o bien por la que se le atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo y que no puede ser afectada por un acto del Estado sino mediante procedimiento previo, debidamente justificado y mediante oportuna y justa indemnización. (Civil, 2024)

Atendiendo esta figura y la relación que tiene con el tema central que es la gentrificación, este derecho está en la posibilidad de verse afectado en el sentido de que en muchas zonas del país preferentemente en aquellas con mayor urbanización y desarrollo, ciudadanos mexicanos que originariamente radicaban en ese lugar actualmente ya no viven o en su caso disminuye la población que originariamente vivía ahí, por lo que ahora viven personas foráneas estas poder ciudadanos mexicanos y también pueden ser extranjeros que viven legalmente.

Este desplazamiento es debido a la gentrificación por lo que ciudadanos nativos se estarían viendo vulnerados en tal derecho que más adelante se detallara como se vulnera este derecho.

B).- Derecho de Posesión.

El Derecho a la Posesión de los ciudadanos mexiquenses se podrían atender de acuerdo al siguiente concepto: “Es un poder de hecho que se ejerce sobre un bien o el goce de un derecho”. (Civil, 2024).

Atendiendo al tema central que nos ocupa en la presente investigación, que es la gentrificación es importante conocer que este derecho se ha vulnerado en algunas zonas de la Ciudad de México, por lo tanto es de vital importancia ya que esa vulneración podría alcanzar a los ciudadanos mexiquenses debido a la creciente llegada de migrantes extranjeros lo que puede propiciar en el Estado de México zonas susceptibles a ser gentrificadas o también en aquellas zonas del mismo Estado que ya están gentrificadas.

En los siguientes temas podemos identificar cual es tipo de vulneración que se tiene en el derecho de posesión y como afecta a los ciudadanos, poder determinar las maneras de salvaguardar dicho derecho.

C).- Vulneración del derecho de propiedad y derecho de posesión de los ciudadanos nativos de una zona gentrificada.

Se dice que hay una vulneración en los derechos de propiedad y de posesión de los ciudadanos nativos entendiendo a estos últimos como aquellos ciudadanos que siempre han vivido en el país, en los siguientes casos:

Se vulnera el derecho de propiedad cuando el propietario pretende realizar la transmisión de la propiedad y este no reciben un pago justo por el inmueble, si no por el contrario pagan un precio mucho menor y el que lo compra que por lo regular son grandes empresarios lo venden a un precio mucho mayor obtenido ganancias de más del 100% además de vulnerar el derecho se puede apreciar una desigualdad.

Se vulnera el derecho de posesión, predominantemente en el momento del arrendamiento, especialmente en las zonas gentrificadas, ya que debido a la llegada de los extranjeros con bastante poder adquisitivo con la intención de vivir en nuestro país estos extranjeros tienen una preferencia para que a ellos sean a quienes se les arriende, desplazando a las personas mexicanas o también de una manera indirecta cuando los dueños de los inmuebles incrementan de una manera apresurada el precio de la renta.

Estos dos derechos es muy común verlos vulnerados en las zonas gentrificadas, actualmente una de las entidades federativas con mayores índices de gentrificación son la Ciudad de México y que debido a la cercanía ya hay zonas del Estado de México y también dentro de esta última entidad hay muchas zonas que son tendientes a ser gentrificadas, por lo tanto aunque estamos a tiempo para salvaguardar los derechos civiles de los ciudadanos mexiquenses frente a este fenómeno social.

D).- El reconocimiento de ciudadano nativo como forma de defensa e igualdad ante la vulneración de sus derechos civiles con respecto a su bien inmueble frente al fenómeno de la gentrificación.

Debido al fenómeno social de la gentrificación en el Estado de México y ante la llegada de muchos extranjeros, es importante que se proteja a los ciudadanos mexiquenses y junto con ellos proteger sus derechos civiles, por tal razón debe haber un derecho de preferencia, al proteger este derecho de preferencia se estaría reconociendo a los ciudadanos nativos entendiéndose como aquellos ciudadanos mexicanos que nacieron en el país y que a lo largo de su vida han vivido en el país de manera prolongada.

Debido a los altos índices de gentrificación en la Ciudad de México, el Jefe de gobierno interino Martí Batres Guadarrama, el 28 de agosto del 2024, el gobierno de la Ciudad de México publicó reforma al Código Civil para el Distrito Federal (CCDF) (2024) en sus artículos 2448 D y 2448 F, que atiende al arrendamiento para proteger a las personas más pobres de la sociedad en el cual se establece lo siguiente:

Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente. El incremento de la renta nunca será mayor a la inflación reportada por el Banco de México en el año anterior, respecto de la cantidad pactada como renta mensual. (Art. 2448 D) (CCDF, 2024)

Respecto a este artículo se puede apreciar que protege a los arrendatarios en la Ciudad de México y sobre todos a aquellos que rentan en aquellas zonas gentrificadas ya que el arrendador no podrá aumentar la renta de un momento a otro, ya que en la actualidad muchos propietarios que rentaban aumentaban las rentas con aviso de días, para dar preferencia a los extranjeros quienes no tenían problemas para el pago de las mismas.

Por otro lado también establece que el incremento de renta nunca será mayor a la inflación, lo que sirve para que el incremento de la renta pasado un año no sea exorbitante, lo que se puede apreciar que el legislador cuidó a los arrendatarios en sus aspectos; el primero es en esperar un año para poder subir la renta y el segundo es para que no puedan exceder en el incremento de renta.

Otro de los artículos que se reformó es el 2448 F pero solo se reformó en los dos últimos párrafos, sin embargo aquí vemos el artículo completo que establece lo siguiente:

Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto y lugar del pago de renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.

Se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata, a cargo del Gobierno de la Ciudad de México y para tales efectos el arrendador deberá registrar sus contratos en un plazo no mayor a 30 días de celebrado el contrato. El registro a que se refiere el párrafo anterior se regirá de conformidad con los criterios de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México, además de que por ningún motivo, salvo por resolución judicial, podrá ser público o darse a conocer.

La persona o personas servidoras públicas encargadas del registro que hagan mal uso del mismo, o que no actúen con el deber de cuidado necesario para preservar la integridad y divulgación de los datos de los particulares, serán sancionadas conforme a las disposiciones legales aplicables en materia penal y administrativa. (CCDF, 2024: art. 2448 F)

En estos dos últimos párrafos para continuar con la protección de las personas que son arrendadoras por lo tanto esta reforma establece un registro digital de contratos de arrendamiento para tener una mayor certeza acerca de los contratos ya que a veces muchos de los arrendadores podrían esconder los contratos y no se podría salvaguardar los derechos de los arrendatarios, sin embargo con este registro ya es mayor apoyo para los ciudadanos.

En esta misma reforma también se renovó la Ley de Vivienda para la Ciudad de México (LVCDMX) (2024) en sus artículos 60 y 73 que van muy relacionados con la reforma en el Código Civil para el Distrito Federal, por lo tanto podemos observar lo que establece la presente ley.

Artículo 60. El Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto, promoverá la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos, además de proponer a la Secretaría de Finanzas facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda conforme al Programa Institucional. (LVCDMX, 2024: art. 60)

Con esta reforma facilita a los ciudadanos de la Ciudad de México para que puedan adquirir una vivienda en calidad de arrendamiento para aquellos que trabajan y que sus ingresos son bajos y que sin embargo la mayor parte del tiempo se la pasan laborando ya que la ley invocada tiene como finalidad que los ciudadanos de la Ciudad se les garantice su derecho a la vivienda.

Artículo 73. Las medidas que adopte y promueva el Gobierno de la Ciudad de México deberán orientarse a la ejecución de los Programas contemplados en esta Ley y tendrán como principio generar una redistribución del ingreso para garantizar prioritariamente la realización de este derecho de los sectores

de más bajos ingresos, trabajadores, madres solteras, personas jóvenes entre los 18 y 35 años y grupos de atención prioritaria. (LVCDMX, 2024: art. 73)

En este artículo de la LVCDMX garantiza el derecho a una vivienda a través de los planes y programas establecido en la ley invocada aunado a los planes de desarrollo de cada entidad, que para el caso es la Ciudad de México aplican el principio del desarrollo equilibrado, por lo que en este artículo menciona la protección a los sectores más vulnerables para poder tener su derecho a una vivienda digna para aquellos sectores a los que se les complica adquirir vivienda.

Como pasa en la mayoría de los casos la Ciudad de México está a la vanguardia en la actualización jurídica por tal razón es que se realizaron las reformas realizadas en la Ciudad de México para la protección y garantía del derecho a la vivienda de los ciudadanos ante la creciente gentrificación dando prioridad a ciudadanos mexicanos ante los extranjeros que viven en el país.

Por tal motivo, como en la actualidad en el Estado de México hay varias zonas que están gentrificadas y otras más con posibilidad a gentrificarse y ya que estamos a tiempo de poder realizar una regulación ante este fenómeno es por eso que será necesario realizar regulaciones con las que hizo la entidad vecina para la protección de los ciudadanos mexiquenses.

Está claro que las regulaciones se deberán realizar protegiendo y garantizando el derecho a una vivienda digna de los mexiquenses atendiendo a los fundamentos convencionales y constitucionales como los mencionados en el capítulo primero, posteriormente se deberá atender a la legislación y a los planes de desarrollo de los cuales mencionamos en el capítulo anterior ante el fenómeno social de la gentrificación que fue mencionado en el capítulo segundo.

Es por tal razón que todos los temas expuestos en la presente investigación están relacionados siendo el principal objetivo la protección de los derechos civiles (derechos de propiedad y derecho de posesión) de los ciudadanos mexiquenses, que aplicaría para aquellos que son propietarios y pretendan vender reciban un pago justo atendiendo a la inflación y para aquellos que arriendan tengan un derecho de preferencia y que el incremento de la renta no incremente sino hasta pasado un año y que dicho incremento que calcule con base a la inflación igual que lo hizo la Ciudad de México.

Bibliografía

- CADH. (22 de Noviembre de 2024). *Convención Americana de Derechos Humanos*. Porrúa. Obtenido de https://www.oas.org/dil/esp/1969_Convenci%C3%B3n_Americana_sobre_Derechos_Humanos.pdf
- CAEM. (2024). *Código Administrativo del Estado de México*. SISTA.
- CCDF. (2024). *Código Civil para el Distrito Federal*. SISTA.
- CCEM. (2024). *Código Civil del Estado de México*. SISTA.
- Civil, A. (31 de octubre de 2024). *Acceso a la Justicia, el observatorio venezolano de la justicia*. Obtenido de Acceso a la Justicia, el observatorio venezolano de la justicia: <https://accesoalajusticia.org/glossary/derecho-de-propiedad/>
- Complejos Residenciales Querétaro. (27 de Mayo de 2024). *Especulación Inmobiliaria: Consecuencias en precios de terrenos*. Obtenido de Complejos Residenciales Querétaro: <https://crmexico.mx/especulacion-inmobiliaria-consecuencias-en-precios-de-terrenos/>
- CPCDMX. (5 de Febrero de 2024). *Constitución Política de la Ciudad de México*. porrúa. Obtenido de Constitución Política de la Ciudad de México: <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/constitucion>
- CPCEM. (2024). *Código de Procedimientos Civiles del Estado de México*. SISTA.
- CPEUM. (5 de Febrero de 2024). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. SISTA. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>
- Decreto 90, G. d. (2024). *Ley que Crea el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de la Función Registral del Estado de México*. SISTA.
- Delgadillo Polanco, V. (16 de Junio de 2010). *Economía, Sociedad y Territorio*. *scielo*, 5-8. Obtenido de Aburguesamiento de barrios centrales, un proceso en expansión y mutación.
- DW Español. (11 de Agosto de 2023). *La gentrificación desaloja a la población local de la Ciudad de México*. YouTube.
- Finanzas, S. d. (30 de 10 de 2024). *Antecedentes*. Obtenido de <https://finanzas.edomex.gob.mx/antecedentes>
- Fondo Monetario Internacional . (15 de Abril de 2000). *La globalización ¿Amenaza u oportunidad?* Obtenido de Fondo Monetario Internacional: <https://www.imf.org/external/np/exr/ib/2000/esl/041200s.htm>
- IFREM. (4 de noviembre de 2024). *Instituto de la Función Registral del Estado de México*. Obtenido de Antecedentes: <https://ifrem.edomex.gob.mx/antecedentes>
- INEGI. (31 de Octubre de 2024). *Migración*. Obtenido de INEGI: <https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/migracion.aspx?tema=P>
- legislatura, C. d. (10 de Noviembre de 2024). *Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública*. Obtenido de Migración: Estadísticas de México: <https://portalhcd.diputados.gob.mx/PortalWeb/Micrositios/568f11ab-7077-4c0f-aa10-f1bc78cc9e0a.pdf>
- LNEM. (2024). *Ley del Notariado del Estadode México*. SISTA.
- LOAPEM. (2024). *Ley Organica de la Administración Pública del Estado de México*. SISTA.

LREM. (2024). *Ley Registral para el Estado de México*. SISTA.

LRRPEM. (2024). *Ley que Regula el Regimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México*. SISTA.

LVCDMX. (2024). *Ley de Vivienda para la Ciudad de México*. SISTA.

Urban Displacement Project. (2024). Gentrificación, el controvertido fenómeno social que esta transformando a las ciudades. *National Geographic en español*, 4.

Wikipedia. (31 de Octubre de 2024). *wikipedia* . Obtenido de gentrificación:
<https://es.wikipedia.org/wiki/Gentrificaci%C3%B3n>