



PLAN MAESTRO
RIO MAGDALENA

8
Tenencia de la tierra



Introducción

El propósito de este apartado es caracterizar la propiedad de la tierra en la cuenca del río Magdalena. El trabajo se realizó a partir de la identificación de las propiedades públicas, sociales y privadas, así como las zonas en litigio y en proceso de regularización.

La condición de la propiedad ha sido fundamental para identificar programas en ejecución (de promoción económica, de desarrollo social, de recuperación ambiental, etc.) y las dependencias involucradas de los diferentes niveles y sectores de gobierno.

La poligonal de estudio presenta problemas complejos asociados a la tenencia de la tierra que provocan el deterioro del río Magdalena, los bosques, la flora y la fauna y las tierras de cultivo. Entre estos problemas destacan: *a)* las invasiones hormiga en las zonas urbana y comunal; *b)* la indefinición de la propiedad; y *c)* los litigios por la propiedad de la tierra.

Aun cuando el problema de la tenencia de la tierra en la delegación Magdalena Contreras es añejo, no es sino hasta las últimas décadas, a raíz del problema ambiental mundial, que se empezó a considerar la necesidad de rescatar y rehabilitar las áreas ecológicas. Estas últimas juegan un papel fundamental en el rescate y conservación ambiental a fin de revertir los estragos derivados principalmente de procesos económicos, sociales, políticos, ambientales, culturales y territoriales.

En este sentido, la importancia ambiental de la Delegación Magdalena Contreras estriba en la riqueza de sus recursos naturales ya que de las 7,501 hectáreas de su superficie total, 6,153 ha, corresponden a suelo de conservación y 1,348 ha, corresponden a suelo urbano, en una relación de 82% a 18% respectivamente.¹ Esto nos da una idea precisa de la enorme riqueza ecológica de la delegación y de su importancia ambiental para la Ciudad de México.

Por otro lado, paradójicamente se observa que de 1,775.78 ha, ocupadas con asentamientos humanos en la delegación, 1,348.25 ha

¹ PDDU-MC. Actualizado en 2005. México, DF



corresponden a suelo urbano y 427.53 ha a suelo de conservación, es decir, una relación de 75.92% a 24.08% respectivamente.² Esto refleja la amenaza creciente de la expansión urbana sobre las áreas de conservación ecológica en forma de invasiones e irregularidad territorial, sobre todo a partir de la década de los setenta del siglo pasado.

- Las invasiones se encuentran bajo diferentes formas como son: La venta ilegal del suelo para uso habitacional no permitido, Traspaso de bienes comunales a particulares,
- Asentamientos irregulares por usos no permitidos,
- Invasión de límites federales a barrancas y a la cuenca del río Magdalena y,
- Ocupación de suelo de conservación.

De igual manera, los litigios se presentan bajo diversas facetas: por la delimitación del territorio como consecuencia de las invasiones y los despojos de la propiedad comunal y por las demandas a comuneros por la propiedad de la tierra en zona comunal.

² Op. cit.



8.1 Terrenos de Propiedad Privada

El problema de la tenencia de la tierra en la Magdalena Contreras se remite principalmente a dos tipos de propiedad: la propiedad social comunal que comprende 2,393 ha, y la pequeña propiedad urbana que ocupa 3,183.50 ha, con 41 colonias y 29 asentamientos en los límites con el suelo de conservación considerados irregulares y 1,348.00 ha, en suelo urbano.

A pesar del predominio actual de la pequeña propiedad urbana en confrontación con la propiedad social comunal, podemos decir que hasta principios del siglo XX la vocación de la comunidad Magdalena Contreras fue de propiedad social comunal y ejidal, ya que en 1712 se dio posesión de los terrenos del poblado al alcalde del lugar y los habitantes se convirtieron en comuneros legales mediante títulos de propiedad.³ Posteriormente, el 11 de enero de 1924 se crea el Ejido Magdalena Contreras con 280 adjudicatarios.⁴

Actualmente la comunidad de la Magdalena Atlitlic está conformada aproximadamente por: 1,500 comuneros, 350 regulares, 800 votantes y 1,000 inactivos.

La pequeña propiedad urbana creció paulatinamente. En 1945 se destina una superficie para la Zona Urbana Ejidal en el Ejido Magdalena Contreras, cuya superficie fue de 18.35 ha. Posteriormente, a partir de los años setenta y en forma acelerada en coincidencia con los procesos recurrentes de crisis económica del país, fue ganando superficie a expensas de la propiedad social en forma de invasión y expropiación. En ese sentido un momento clave fue 1972 cuando la mayor parte de la superficie del Ejido Magdalena Contreras había sido ya fraccionada y se encontraba ocupada por 8 colonias irregulares.

Por aquellos se conforma la estructura de regulación de dichos procesos por medio de las instituciones competentes en la materia y los agentes encargados de legitimar las políticas públicas al respecto. En 1978 la Comisión para la Regularización de la Tenencia

³ P. L. Cuadros Betancourt, *Tenencia de la tierra y ecología en Magdalena Contreras*, Tesis de Licenciatura, UNAM, 2001.

⁴ SRA. 1981.



de la Tierra (Corett) inicia los trabajos técnicos de expropiación de 116.64 ha, que ya se encontraban urbanizadas en el Ejido Magdalena Contreras.⁵ Por su parte, la dirección del ejido obliga a la asamblea de ejidatarios a aceptar la expropiación de tierras. El 26 de enero de 1981 se integra el expediente del Ejido de la Magdalena Contreras para llevar a cabo la expropiación de tierras que le pertenecían.⁶

⁵ Programa Acción Agraria, 1983.

⁶ Op cit. SRA. 1981.



8.2 Terrenos de propiedad social (Invasiones)

En 1944 fue solicitada la intervención del Departamento Agrario, oficina de deslinde, para efectuar el deslinde de las tierras comunales de la Magdalena Contreras, ya que se presentaban invasiones por parte de sus colindantes.

Durante la década de los setenta se dio la venta ilegal, el tráfico de tierras y la reventa de lotes del Ejido Magdalena Contreras y el crecimiento incontrolado de los asentamientos irregulares; llegan también inmigrantes de las áreas rurales más pobres del país.

Los primeros asentamientos de tipo irregular datan de 1972, año en que sumaban ocho colonias sobre el territorio del Ejido Magdalena Contreras: Del Toro, Lomas Quebradas, El Rosal, Potrerillo, Pueblo Nuevo Alto y Pueblo Nuevo Bajo, La Carbonera y Las Palmas.

En 1978 se produce la toma de tierras en el paraje “El Ocotal” con el objeto de fundar la zona urbana comunal, que no incluía la resolución presidencial de 1975. También tienen lugar asentamientos irregulares sin autorización para usos urbanos, los cuales se ubican a lo largo de los límites urbanos con las áreas naturales (Ocotal, Carbonera). El grupo de ejidatarios dirigido por gente que manejó a los sindicatos de obreros de la fábrica “La Magdalena”, fueron quienes protegieron las ventas ilegales y revendieron lotes.

En 1983 se da nuevamente la invasión de otros 35 predios.

Entre 1988 y 1990 se marca una tercera invasión de importancia (Dinamos 2, Laderas de Sayula, Manantiales de Acuilotita y Mina Vieja que colinda con la Cañada y que pertenece a la comunidad de San Nicolás).

En 1992 existían 11 asentamientos irregulares en las áreas de reserva ecológica. Para el año siguiente, el número de familias que vivían en los parajes era de 1597.

La propiedad comunal denominada La Magdalena Atlitlic de 2,393 ha (decretada en 1963) incluye la Cuenca Alta del Río Magdalena, con uso de suelo de conservación especificándose usos de producción rural y agroindustrial (PRA) y de preservación (PE).



Actualmente, los asentamientos de tipo irregular continúan proliferando; la venta de terrenos por algunos comuneros al margen de la ley y la organización de grupos encabezados por los mismos propician que la presión sobre el suelo de conservación continúe sin importar la afectación al ecosistema.

Entre los factores más importantes se encuentran:

- El desdoblamiento natural y el crecimiento de la población,
- La existencia y tolerancia de líderes que han venido desarrollando las actividades de organización y venta entre particulares y,
- La falta de control sobre las expansiones ya existentes.

Las autoridades de la delegación Agraria en el DF declaran “que dentro de la superficie que fue reconocida en 1975 como Bien Comunal no existe zona urbana legalmente constituida; por lo que los asentamientos humanos que se encuentran en el mismo son de carácter irregular”. Es importante resaltar que la invasión de predios no sólo es por parte de gente de escasos recursos, sino también de gente adinerada.



8.3 Terrenos de Propiedad Pública

El río nace en la zona de reserva ecológica y tiene la singular característica de ser uno de los últimos cuerpos de agua dulce existente en el Distrito Federal. Abastece a gran parte de la población de la delegación Magdalena Contreras a través de la planta potabilizadora del mismo nombre.

Conforme el río se introduce en la mancha urbana, cambian los tipos de problemas. Respecto de la propiedad social, se observa que la línea o límites que se establecen por su carácter de propiedad federal no se respetan. La contaminación por aguas negras y basura son propios de los asentamientos ya establecidos de manera regular, desde casas habitación, comercios, zonas de servicios tales como salud y turismo. Así también, las subcuencas que se incorporan a la cuenca principal llevan drenajes a cielo abierto, materiales de desecho y basura.

En 1947 se decreta la zona protectora forestal del río Magdalena que abarca 500 m a cada lado del mismo y que hoy se conoce como “La Cuenca del Río Magdalena”. La propiedad federal abarca toda la cuenca desde el nacimiento del río, pasando por la propiedad comunal, la zona urbana de la delegación, hasta su desembocadura en la presa Anzaldo, como vaso regulador (operada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México -SACM).

En este sentido se identifican dos tipos de propiedad de la tierra en la Cuenca del Río Magdalena: la propiedad social comunal que incluye la cuenca alta y media del Río Magdalena (desde Cieneguillas hasta la Cañada). Los comuneros desempeñan actividades de tipo comercial como puestos de comida y utilizan el agua del río directamente para dichas actividades. Por otro lado, se encuentra la pequeña propiedad urbana y los asentamientos irregulares propiciados por la venta ilegal de terrenos comunales, en suelo de conservación y en suelo urbano.



8.4. Zonas en Litigio

En la década de los 40 comienzan los enfrentamientos con las comunidades colindantes por invasión de los límites de las tierras comunales de la Magdalena Contreras. Los conflictos entre ejidatarios y comuneros se remontan a los años 70 cuando los ejidatarios reclaman la restitución de tierras comunales y posteriormente en 1975, ante la expropiación de 116 ha del ejido, la asamblea de ejidatarios se ampara ante la justicia federal. En 1979 los ejidatarios queman el asentamiento irregular “El Ocotál”, ocupado por los comuneros y cuyas tierras eran consideradas también como pequeña propiedad.

Actualmente se observan diversos conflictos legales que se pueden tipificar de la siguiente manera:

1. De comuneros contra comuneros por la delimitación de la propiedad comunal. El más reciente es el de San Mateo Tlaltenango, Estado de México, con la Comunidad de la Magdalena por los límites en el nacimiento del río en la zona de Cieneguillas.

2. De comuneros contra comuneros por la venta ilegal de las tierras.

3. De comuneros contra el gobierno por el despojo para regularizar la zona comunal del Ocotál.

4. De particulares contra comuneros por la demanda de reconocimiento de propiedad.

5. Desde hace varios años los ejidatarios están solicitando a las instancias correspondientes del DF (antes DGOCH y actualmente SACM) la indemnización por la expropiación del Vaso de la Presa de Anzaldo.

Los problemas sobre los derechos de las tierras del Ocotál no han sido resueltos por las autoridades agrarias y judiciales, sin que se dictamine si son tierras comunales, ejidales o de pequeña propiedad.



8.5 Zonas en Proceso de recuperación

Los pobladores se encontraban en posesión legal de tierras desde la época virreinal (1712), pero los títulos no habían sido reconocidos oficialmente. Con base en el nuevo reglamento para la tramitación de expedientes de confirmación y situación de bienes comunales de 1958, y con la certificación del Director del Archivo General de la Nación por medio de la que se autentifican los documentos que presentan los comuneros de Magdalena Contreras en 1966, en 1975 se emite la resolución presidencial en la que se reconoce la propiedad social y se declara que la comunidad de la Magdalena Contreras tenía una superficie de 2,393 ha, en lugar de las 3,327 ha, que declaran los comuneros. A pesar de estar definida la propiedad de la tierra, existen problemas por la normatividad que define las áreas de uso. La Cañada de los Dinamos cuenta con un acuerdo y un decreto. El primero corresponde a la declaratoria de zona protectora forestal *Los Bosques de la Cañada de Contreras*, D.F. del 27 de junio de 1932, en el que se establece una superficie de 3100 ha, correspondientes a terrenos forestales de la Hacienda de la Cañada y del Pueblo de la Magdalena. El segundo es un decreto presidencial a favor de la creación de la Unidad Industrial de Explotación Forestal para la fabricación de papel a favor de Loreto y Peña Pobre y se declara la *Zona de Protección Forestal del Río Magdalena* con fecha del 19 de mayo de 1947. Dicha región abarca una franja de 12 km de longitud, desde el nacimiento del río, agua abajo, con una anchura de 500 mts. a cada lado del cauce. Por otra parte, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del D.F. 2000 contradice al acuerdo y al decreto mencionados ya que establece como área natural protegida una superficie de 215 ha con categoría de zona protectora forestal. Además de las contradicciones jurídicas, el área natural protegida del Río Magdalena presenta un traslape de una posible propiedad privada, el predio La Cañada de 111.80 ha en donde existe un uso indiscriminado del predio por parte de comerciantes y paseantes, además de una fuerte presión de los asentamientos irregulares. En cuanto a procesos de regularización en la poligonal de estudio, destacan las áreas como El Ermitaño y Ampliación Huayatla se encuentran en proceso de regularización desde 1994.



8.6 Caracterización de los Programas Gubernamentales

Desde 1983 las distintas autoridades del DF han intentado proteger las áreas de reserva ecológica con programas y planes parciales de desarrollo urbano. Entre estas iniciativas se encuentran el *Programa de Desarrollo Urbano de la Zona de Amortiguamiento* en 1985 y decretos que otorgaron facultades al DDF para cuidar el uso del suelo en áreas urbanas y de reserva ecológica.

En 1994 se publica en el Diario Oficial de la Federación la normatividad de *22 Zonas de Desarrollo Controlado*, incluye Ermitaño, Ampliación Huayatla y Ampliación Lomas de San Bernabé.

Los programas que actualmente se han estado aplicando en la delegación son los siguientes:

Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal

- Programa de operación y administración de Áreas Naturales Protegidas
- Programa de inspección de recursos naturales
- Programa de Ordenamiento Ecológico
- Programa de fondos de apoyo para participación social en acciones de conservación y restauración de los ecosistemas
- Programa de combate de incendios forestales
- Programa de monitoreo e inventario de Asentamientos Irregulares
- Programa de restauración de los ecosistemas en suelo de conservación (reforestación)

Los anteriores son programas que se aplican conjuntamente con la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y tienen vigencia de 2007 a 2012.

Comisión de Recursos Naturales (CORENA)

- Programa Salvemos al Río Magdalena que incluye:



- Programa de restauración ambiental y apoyo comunitario para la contención de suelos, prevención y combate de incendios, rehabilitación de caminos, señalización, capacitación a núcleos agrarios, colecta de germoplasma.
- Programas planteados por Asuntos agropecuarios del D.F. en febrero de 2008 en la Delegación de la Magdalena Contreras:
- Programas de apoyo a las comunidades ejidales y comunales.
- Programas de asesorías y supervisión de proyectos de tipo agrícola, pecuario y de turismo
- Asesorías para el establecimiento de créditos y financiamiento para el desarrollo de actividades productivas dentro de los ejidos.

En los programas anteriormente citados hay una concurrencia institucional de las siguientes dependencias: Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA), SEMARNAT, Secretaría de la Reforma Agraria (SRA), SMA–GDF D.F. y la Delegación Magdalena Contreras.

Dentro de tales programas se identificó el programa SRA con el programa de Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe), el cual funciona como un fondo de ahorro por comunidad en el cual se depositan los pagos por uso o usufructo de la tierra comunal. Sólo por asamblea comunal se decide el destino y uso de los recursos.