

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CIUDAD JUAREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO



INTEGRACION DEL SUELO EJIDAL AL MERCADO
INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE JUAREZ

POR

ISIDRO SAUL MARTINEZ ESCANDON

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN EL
AREA ESPECIFICA EN VALUACION INMOBILIARIA

CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA

ABRIL DEL 2004

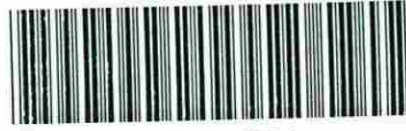
TM

Z5941

FAP0

2004

.M3



1020091034



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



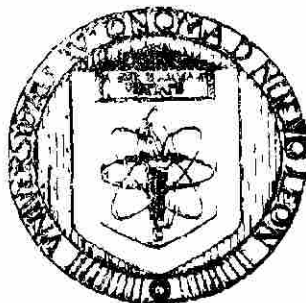
UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE CIUDAD JUAREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO



INTEGRACION DEL SUELO EJIDAL AL MERCADO
INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE JUAREZ

UANL

POR
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
ISIDRO SAUL MARTINEZ ESCANDON
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN EL
AREA ESPECIFICA EN VALUACION INMOBILIARIA

CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA ABRIL DEL 2004

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CIUDAD JUÁREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN ESTUDIOS DE POSTGRADO



INTEGRACIÓN DEL SUELO EJIDAL
AL MERCADO INMOBILIARIO EN EL
MUNICIPIO DE JUÁREZ

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Por

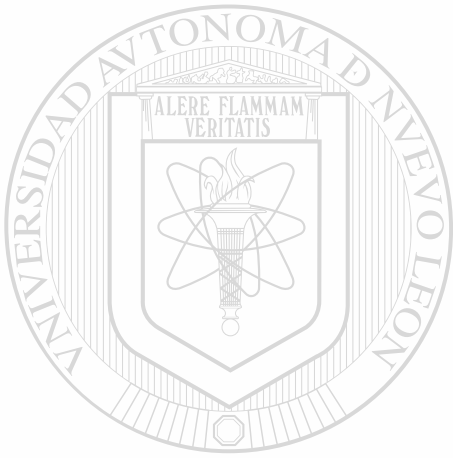
Isidro Saúl Martínez Escandón

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN ÁREA ESPECÍFICA EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA

Ciudad Juárez, Chihuahua, abril del 2004

11052

TM
75741
FDRQ
.
.M3



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CIUDAD JUÁREZ

FACULTAD DE ARQUITECTURA

DIVISIÓN ESTUDIOS DE POSTGRADO



**INTEGRACIÓN DEL SUELO EJIDAL
AL MERCADO INMOBILIARIO EN EL
MUNICIPIO DE JUÁREZ**

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

**PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN ÁREA ESPECÍFICA EN
VALUACIÓN INMOBILIARIA**

Que presenta Isidro Saúl Martínez Escandón

Ciudad Juárez, Chihuahua, abril del 2004

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

FACULTAD DE ARQUITECTURA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO

Los miembros del comité de Tesis recomendamos que la Tesis: Integración del Suelo Ejidal al Mercado Inmobiliario en el Municipio de Juárez, realizada por la Ing. Agr. Isidro Saúl Martínez Escandón, sea aceptado para obtener el Grado de Maestro en Áreas Específicas de la Valuación Inmobiliaria.



El comité de Tesis

UANL

MV Roberto Antonio Segura López, Arq.

Asesor

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

MC Eduardo Sousa González
González

MC Arq. Gerardo Veloquio

Coasesor

Coasesor

M.C. Eduardo Sousa González
Subdirector de Estudios de Posgrado

Cd. Universitaria, San Nicolás de los Garza, N. L., México

Abril del 2004

RESUMEN

Isidro Saúl Martínez Escandón

Fecha de Obtención del grado: Junio de 2004

Universidad Autónoma de Nuevo León
Facultad de Arquitectura

**Título del Estudio: Integración del Suelo Ejidal al Mercado Inmobiliario
en el Municipio de Ciudad Juárez**

Número de páginas: 144

Área de estudio: Aspectos Legislativos de la Valuación Inmobiliaria.

Propósito y Método de Estudio: Los cambios que se producen en nuestro entorno producto de la globalización económica y social se han visto reflejados en los conceptos de orden jurídico que han transformado las bases constitucionales en México. Leyes y reglamentos que intervienen en la propiedad ejidal, establece que las tierras ejidales pueden ser de tres tipos: de pleno dominio de su posesionario, mediante un título de propiedad, las tierras parceladas que dinamizan el ejido y las tierras de uso común y sus características de explotación en forma comunal. De acuerdo con la Ley de la Reforma Agraria, las únicas tierras que pueden ser legalmente trasladadas de dominio en forma onerosa, son aquellas en las que el propietario tenga pleno dominio mediante un documento.

Contribución y Conclusiones: La integración de las tierras ejidales al mercado inmobiliario, considera todas las formas en que es representada la propiedad ejidal y en su valuación deberá determinarse las características que dependan de la forma en que son usadas y explotadas. La tesis es una aportación académica de gran valor para ilustrar a los valuadores en esta apasionante y necesaria área del conocimiento del valor de la tierra que deja de ser rural para convertirse en urbana.

Asesor de la Tesis:

M.C. Roberto Antonio Segura, Arq.

Índice

	Página
I.- Introducción	3
1.1 Antecedentes	4
1.2 Justificación de la Investigación	6
1.3 Objetivos	7
1.3.1 Objetivos Generales	7
1.3.2 Objetivos Particulares	7
1.4 Metodología	8
1.4.1 Estructura del Estudio	8
1.4.2 Alcances y Limitaciones	9
II.- Generalidades de la Propiedad en México (Constitución Mexicana)	
2.1 Legislación de la Propiedad	10
2.2 Distribución de la Tierra Agraria en México	11
2.3 Disposiciones Generales de la Propiedad en el Código Civil del Estado de Chihuahua	13
2.4 Distribución de la Tierra Ejidal en México	17
III.- Dependencias oficiales involucradas en la regularización de la tierra ejidal	
3.1 Secretaría de la Reforma Agraria (SRA)	23
3.1.1 Registro Agrario Nacional (RAN)	33
3.1.2 Procuraduría Agraria (PA)	39
3.1.3 Comisión para la Regularización de la tenencia de la tierra (CORETT)	42
3.2 Órganos Internos del Ejido	42
3.3 El Catastro Municipal	45
IV.- Importancia del suelo ejidal en Ciudad Juárez (Aspectos Demográficos en Cd. Juárez)	
4.1 Regularización Ambiental de los Asentamientos Humanos	49
4.2 Distribución Territorial de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente	50
4.2.1 Perfil Socioeconómico	52
4.2.2 Aspectos Humanos	53
4.3 Explosión Demográfica	55

V.-	Financiamiento Agrario Ejidal	
5.1	Banca Rural	57
5.2	Inmobiliaria Ejidal	61
5.3	Valor de la Tierra	66

VI.-	Valuación de los predios rústicos	
6.1	<i>Circular de la Comisión Nacional y de Valores</i>	70
6.1.1	Especialidades	73
6.1.2	Información requerida por la realización del avalúo de acuerdo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores	74
6.1.3	Elaboración del avalúo de acuerdo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores	76
6.2	Modalidades de Valuación de Predios Rústicos	78
6.2.1	Valuación Agrícola	79
6.2.2	Valuación Agropecuaria	80
6.2.3	Valuación Forestal	83
6.2.4	Valuación Acuícola	85
6.2.5	Agroindustriales	86
6.2.6	Expansión y Transición	87
6.2.7	Bancos de materiales	87
6.2.8	Cultivos y Plantaciones	88
6.2.9	Semovientes	88
6.2.10	Productos Almacenados	88

VII- Conclusiones y Recomendaciones

Bibliografía	92
Glosario	94
Formato General de Avalúo	115

CAPITULO I

Introducción

El Derecho Agrario Mexicano es el resultante de un dispar desarrollo de las etapas que ha pasado y podría pasar la sociedad mexicana. Existe una interdependencia entre las instituciones políticas-económicas-sociales-jurídicas y el derecho agrario. Es éste, el que en buena parte determina la institución de la propiedad para que la nación regule y oriente las tierras, bosques, aguas y demás bienes complementarios a la satisfacción de las necesidades básicas. Al mismo tiempo ese patrimonio se convierte en el centro de la organización de la propiedad privada agropecuaria y las colonias agrícolas; y la social representada por el ejido,¹ la comunidad y los nuevos centros de población ejidal.²

La incorporación de suelo ejidal al Desarrollo Urbano de toda ciudad con características similares a las de Ciudad Juárez, viene a satisfacer en gran parte la oferta demandada por los diferentes sectores sociales.

La investigación realizada se enfoca principalmente a las tierras bajo el régimen de propiedad ejidal. A partir de 1992 de acuerdo con el artículo 27 de la Ley de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en todos los municipios del país, los ejidos se convirtieron en los principales productores de suelo urbano.

El municipio de Ciudad Juárez, Chihuahua, no fue la excepción; en esta entidad debido a su diversificación de actividades y gran flujo de personas que llegan diariamente a la ciudad, existe el problema de no contar con suelo disponible para cumplir con las necesidades inmediatas. La ciudad está conformada por un total de 195,232.60 hectáreas, de las cuales 113,131.00 pertenecen al régimen ejidal.

¹ ejido. (Del lat. **exitus*, por *exitus*, salida). m. Campo común de un pueblo, lindante con él, que no se labra, y donde suelen reunirse los ganados o establecerse las eras. *Biblioteca de Consulta Microsoft® Encarta® 2003*. © 1993-2002 Microsoft Corporation. (base de datos).

² José Ramón, Medina Cervantes. Derecho Agrario, ARLA, México, 1987, p. XXIII.

1.1 Antecedentes

Para comprender la magnitud de la situación rural, necesariamente tenemos que partir de las causas que generaron el surgimiento del ejido como una forma de distribución y tenencia de la tierra. En efecto, a inicios del siglo XX la situación económica, política y social que se presentó en esta nación se caracterizó por la injusta distribución de la riqueza ya que en el medio rural, por ejemplo, las mejores tierras se encontraban en manos de un reducido grupo de latifundistas; la marginación y la miseria fueron los signos que identificaban a los habitantes de las zonas rurales. Esta fue una de las causas que dió lugar al movimiento social de 1910 a 1917.

Los hermanos Enrique y Ricardo Flores Magón, a través del Partido Liberal Mexicano, el 1º de julio de 1906, lanzaron un programa ideológico y político, en el que proclamaron un aspecto que guarda relación con el tema objeto de este estudio, en el cual dice que “el Estado dará tierras a quien quiera que lo solicite, sin más condición que dedicarlas a la producción agrícola y no venderlas.”³

Más tarde, el 28 de noviembre de 1911, el general Emiliano Zapata, a través del Plan de Ayala, demandaba la restitución de ejidos, el fraccionamiento de latifundios y el reparto agrario, entre otros derechos de los campesinos. El Plan de Ayala fue parte medular para la promulgación de la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, en la que destacaron las convicciones del abogado Luis Cabrera y del ingeniero Pastor Rouaix, ley que entre otras cosas estableció el derecho de los pueblos a obtener tierras señalando la expropiación de predios colindantes.² Así, llegamos al Congreso Constituyente reunido en Querétaro, impulsado por Venustiano Carranza y otros pensadores de la época, que inició el 1º de diciembre de 1916. En este Congreso, el artículo 27 fue el que más discusión provocó en los debates, aprobado por unanimidad de votos el 30 de enero de 1917. Como ya se sabe, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se firmó por los diputados y el titular del Poder Ejecutivo Federal el 31 de enero, se promulgó el 5 de febrero e inició su vigencia el 1º de mayo de 1917.²

³Aldo Saúl, Muñoz López. *La Enajenación de Derechos Parcelarios*, PAC, México, 1998, p p. 2, 3.

En la etapa posrevolucionaria de México, en todos los periodos, se plantearon reformas, adiciones y derogaciones al artículo 27 Constitucional, sin que ninguna de ellas se atreviera a otorgar libertad a los campesinos para que enajenaran sus derechos agrarios.⁴ El siglo XX ha llegado a su fin en medio de los esfuerzos de muchos países por reformar las reglas que han estructurado las relaciones sociopolíticas a lo largo de varias generaciones. Se trata en parte de un intento voluntarista, inusitado por lo amplio de su alcance y la convicción con que los pueblos y gobiernos se han adherido a la ideología del cambio, pero también de un proceso nacido de la necesidad. Los modelos de la organización socioeconómica anteriores han llegado a sus límites en diversas medidas y amenazan con agotarse por completo si no se les hacen modificaciones fundamentales.⁵

Las recesiones económicas de las décadas 1970 y 1980 seguida por la crisis de la deuda de los ochentas, fueron las que proporcionaron al proceso de reforma socioeconómica y política, en la mayoría de los países del mundo, y sin duda alguna en México, las transformaciones fundamentales de los mercados internacionales. Durante esos años fué imposible que el gobierno mexicano cumpliera con las obligaciones contraídas con los acreedores extranjeros y detrás de estas obligaciones se encontraba una compleja estructura de transacciones internas de naturaleza tanto económica como política, en consecuencia ya no fueron viables. Al igual podrá añadirse que un gran número de otros países incluido más recientemente a Estados Unidos de Norteamérica.

La reforma neoliberal promovida en México de 1988 al 2000, trajo consigo una redefinición radical del papel rector del Estado en la vida económica y social del país. Fue sometido a juicio, mitos y tabúes, se derrumbaron intocados postulados posrevolucionarios y se abrió paso a una mayor integración de nuestro país a los mercados internacionales, particularmente en norteamérica. En el medio rural, ello ha sucedido en combinación con una crisis que perdura desde hace cerca de tres décadas, lo que percutió severamente en el deterioro

⁴ Aldo Saúl. Muñoz López. *La Enajenación de Derechos Parcelarios*, PAC, México, 1990, p p. 3.

⁵ Idem., p. 3.

económico y social de una amplia franja de productores, en distintas regiones y actividades productivas.

Con las reformas al artículo 27 Constitucional junto al reflujó del movimiento campesino y predominio de la corriente neoliberal, que considera al empresario y a las fuerzas del mercado, ejes de la reactivación económica, se generó confianza en la tenencia de la tierra.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 6 de enero de 1992, se reformó el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud del cual el Congreso de la Unión emitió la Ley Agraria mediante decreto publicado el 26 de febrero de 1992. Las reformas al artículo 27 constitucional y la expedición de la Ley Agraria, tuvieron como propósito fundamental otorgar certeza jurídica en el campo, que permitiera su desarrollo y productividad a partir de las premisas de libertad y justicia, que es del más alto interés del gobierno de la República, cumplir con principios rectores del artículo 27 constitucional, llevando al campo los instrumentos que permitan garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal.

Con estas reformas de mayor trascendencia en la historia agraria del país, que promueven las modificaciones al marco jurídico desde la constitución de 1917 se finiquita el reparto agrario, se crean las condiciones para la privatización de la propiedad social y para su incorporación a las dinámicas del mercado.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

1.2 Justificación de la Investigación

La privatización del ejido es una novedad en México, la cual se llevo a cabo con el propósito de que los ejidatarios fueran sujetos de crédito para los préstamos hipotecarios y esto fue aprovechado por los municipios para cumplir con la necesidad de suelo urbano que existe en las ciudades, causada por el crecimiento poblacional, por lo cual ha sido apremiante la incorporación del suelo ejidal al crecimiento de la mancha urbana y su planeación en forma ordenada, tanto legal como territorialmente. De ahí que muchos de los profesionistas no estén actualizados con las reformas que se dieron en la *Constitución Política de los Estados Unidos*

Mexicanos y por consecuencia en las aprobadas en la *Ley de la Reforma Agraria*, las cuales permitieron las transacciones inmobiliarias de las tierras ejidales por la escasez de tierra urbana. De acuerdo al *Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez* en su actualización del 2002, año en el que la mancha urbana ocupaba 23,123 hectáreas que de acuerdo al crecimiento poblacional se calcula que para el año 2020 se requerirán 10,465 hectáreas y la reserva existente para ello es de 7,127 hectáreas por lo tanto existirá un déficit de 3,338 hectáreas.⁶ Por lo que se requiere contar con la adecuada información para una planeación de crecimiento urbano que considere la inevitable inclusión del ejido.

Objetivos

1.2.1 Objetivo General

Impulsar en los valadores el deseo de actualizarse cada día en el uso y manejo de la información legal de cómo se transforma el suelo del régimen ejidal a la propiedad privada para satisfacer las necesidades que existen en los desarrollos urbanos y dictaminar a través de un criterio bien sustentado el valor de una propiedad ejidal.

1.2.2 Objetivos Particulares

- Que las autoridades mediante mecanismos de análisis de valor reduzcan la ocupación irregular del suelo.
- Que los tres niveles de gobierno garanticen mejores condiciones en la participación de los ejidatarios.
- Que se homogenice mediante dictámenes acertados de valor, la oferta del suelo para desarrollar programas de fraccionamientos y vivienda.

⁶ Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez. Instituto Municipal de Investigación y planeación (IMIP), Ciudad

1.4 Metodología

Los cambios políticos económicos y sociales que se han dado en México en los últimos años, han generado que la disciplina del mercado inmobiliario tenga transformaciones significativas. La actividad valuatoria es una base donde se apoyan las transacciones inmobiliarias, por lo tanto el valuador debe estar actualizado de todos los cambios que realicen en la valuación de inmuebles.

El presente estudio describe las reformas que se dieron en la Constitución Mexicana y principalmente en la Legislación Agraria. La Metodología utilizada se basa en la investigación documental, mediante el cual se describen las leyes y códigos que legislan la actividad agraria de lo general a lo particular. Se parte de la descripción general de las leyes que rigen en todo el país y concluye con la organización interna del ejido en particular.

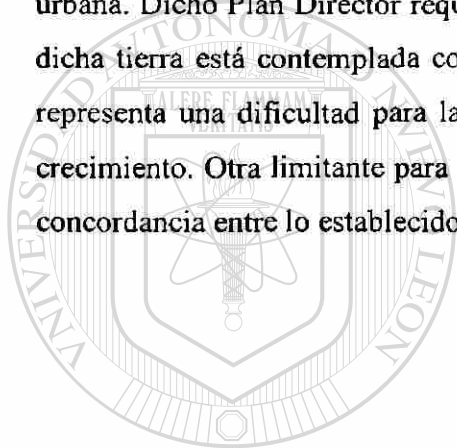
1.4.1 Estructura del Estudio

La investigación se estructuró de la siguiente manera. En el capítulo I se exponen los antecedentes, los objetivos, la metodología empleada, la justificación del estudio y los alcances y limitaciones del mismo. En el capítulo II se estudia en términos generales la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de la Reforma Agraria y la distribución de las tierras, así como la propiedad de acuerdo al Código Civil del Estado de Chihuahua, con el propósito de tener una reglamentación de la idea general del aspecto legal. Por lo que respecta al capítulo III, se mencionan las dependencias oficiales involucradas en la regularización de la tierra ejidal. En el IV se estudia la importancia y necesidad de suelo urbano causadas por la explosión demográfica, como principal factor social. En el siguiente capítulo se investigó el financiamiento agrario, y la formación inmobiliaria ejidal dentro de un marco legal. Por último, se presenta una conclusión sobre la investigación del trabajo.

1.4.2 Alcances y Limitaciones

El alcance del presente estudio, abarca el análisis de la situación actual de los terrenos ejidales en el municipio de Ciudad Juárez, sin embargo esto no quiere decir que no sea posible aplicar los resultados de esta investigación a problemas agrarios similares en otros estados de la República.

El hecho de que los terrenos ejidales en el municipio de Ciudad Juárez no estén contemplados en el Plan Director de Desarrollo Urbano vigente, obstaculiza una adecuada planeación urbana. Dicho Plan Director requiere de una actualización, ya que en la práctica una parte de dicha tierra está contemplada como zona de reserva ecológica y otra como agrícola, lo que representa una dificultad para la aplicación de propuestas para solucionar la regulación del crecimiento. Otra limitante para llevar a cabo este trabajo de investigación ha sido la falta de concordancia entre lo establecido por la Ley y la práctica del mercado inmobiliario.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPITULO II

Generalidades de la Propiedad en México

2.1 Legislación de la Propiedad

El Congreso Constituyente de Querétaro de 1917 creó la primer constitución social en el mundo, insertando principios de justicia entre iguales y principios de justicia desiguales; fue en su momento la constitución más avanzada y completa en el mundo al considerar y tratar en sus contenidos las relaciones cuyo tratamiento fue excluido reiteradamente de las constituciones ante el predominio del individualismo y liberalismo del siglo pasado.⁷

Nuestra disciplina Jurídica sobremañera, con añejas raíces nacionales, en el presente, se fundamenta en el Artículo 27 Constitucional la Política de Los Estados Unidos Mexicanos de 1917.

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La Nación tendrá todo el 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 aprobación, 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.

2.2 Distribución de la tierra Agraria en México

Para los efectos del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se consideran *latifundios* las superficies de tierras agrícolas, ganaderas o forestales que, siendo propiedad de un solo individuo, excedan los límites de la pequeña propiedad.

Tierras agrícolas: Los suelos utilizados para el Cultivo de vegetales.

Tierras ganaderas: Los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea esta natural o inducida.

Tierras forestales: Los suelos utilizados para el manejo productivo de bosques o selvas.

Se distinguen como agrícolas las tierras rústicas que no estén efectivamente dedicadas a alguna otra actividad económica. Se considera pequeña propiedad agrícola la superficie de tierras agrícolas de riego o humedad de primera que no exceda los siguientes límites o sus equivalentes en otras clases de tierras.

100 hectáreas si se destina a Agrícolas o Ganaderos

150 hectáreas si se destinan al cultivo de algodón.

300 hectáreas si se destinan al cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se consideran árboles frutales las plantas perennes de tronco leñoso productoras de frutos útiles al hombre.

⁷ José Ramón Medina Cervantes, *Derecho agrario*, ARLA, México, 1987. p.XXIII.

Para efectos de la equivalencia a que se refiere la ley, se computará una hectárea de riego, por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad, por ocho de monte o agostadero en terrenos áridos.

Para la aplicación de los límites de la pequeña propiedad, cuando un mismo individuo sea propietario de tierras agrícolas de distinta clase o las destine a diferentes cultivos, se sumarán todas ellas de acuerdo a sus equivalencias y al cultivo respectivo.

Se considera pequeña propiedad forestal la superficie de tierras forestales de cualquier clase que no exceda de 800 hectáreas.

Se considera pequeña propiedad ganadera la superficie de tierras ganaderas que, de acuerdo con el coeficiente de agostadero ponderado de la región de que se trate no exceda de la necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, conforme a las equivalencias que determine y publique la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

El coeficiente de agostadero por regiones que determine la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos se hará mediante estudios técnicos de campo tomando en cuenta la superficie que se requiere para alimentar una cabeza de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, atendiendo los factores topográficos, climatológicos y pluviométricos que determinen la capacidad forrajera de la tierra de cada región.

La superficie de las tierras que a partir de su estado natural hubieren sido mejoradas con obras de riego, drenaje, nivelación o cualesquiera otras ejecutadas por sus dueños o poseedores, continuarán computándose conforme a la clase o coeficiente de agostadero anteriores a la mejora, según se trate de tierras agrícolas o ganaderas, respectivamente.

A solicitud del propietario o poseedor de un predio, la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos expedirá certificados en los que conste la clase o coeficiente de agostadero de sus tierras. Dichos certificados harán prueba plena.

Las pequeñas propiedades ganaderas seguirán siendo consideradas como tales, aún cuando se dediquen a uso agrícola, siempre que las tierras dedicadas a tal fin hubieren sido mejoradas.

Los vegetales que en forma espontánea se obtengan en tierras ganaderas podrán comercializarse sin que por ello se entienda que dichas tierras se destinan a uso agrícola.

Cuando las tierras de una pequeña propiedad ganadera se conviertan en forestales, esta seguirá considerándose como pequeña propiedad, aunque rebase ochocientas hectáreas.

2.3 Disposiciones Generales de la Propiedad en el Código Civil del Estado de Chihuahua

De acuerdo al código Civil del Estado de Chihuahua, en su apartado de disposiciones generales, hace una relación, de facultades y obligaciones entre el propietario y la propiedad.

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aún destruirla, si esto es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente a una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.

El propietario o el inquilino de un predio tiene derecho de ejercer las acciones que proceden para impedir que por el mal uso de la propiedad del vecino, se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio. El dueño del predio tiene derecho a ejercer las acciones que proceden para impedir que por mal uso de la propiedad del vecino, se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.⁸

⁸ Congreso del Estado de Chihuahua, *Código Civil del Estado de Chihuahua*, centro librero la prensa, México, 2000. p. 114.

En el predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables par evitar todo daño a este predio.

No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma. También tiene derecho en su caso obligación de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte, del modo que lo estime convenientemente o lo dispongan las leyes o reglamentos, sin perjuicios de las servidumbres que reporta la propiedad. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las zonas fuertes, fortalezas o edificios públicos, si no sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

Las servidumbres establecen por utilidad pública o comunal para mantener expedita la construcción y reparación de las vías públicas y para las demás obras comunales de esta clase, se fijarán por las leyes y reglamentos especiales, y a faltas de estos por las disposiciones de este código.

Nadie puede construir cerca de una ajena o de propiedad, fosos, cloacas, acueductos, homos, fraguas, chimeneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosivas, maquinas de vapor o fabricas destinadas a usos que pueden ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a los que prevengan los mismos reglamentos, o falta de ellos, a lo que se determinan por juicio pericial.

No pueden plantar árboles cerca de una propiedad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisora, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.⁹

⁹ Congreso del Estado de Chihuahua, *Código Civil del Estado de Chihuahua*, centro librero la prensa, México, 2000. p. 115.

El propietario no puede pedir que se arranquen los árboles plantados a menor distancia de su predio de la señalada en el artículo que procede, y hasta cuando sea mayor, si es evidente el daño que los árboles causen.

Si las ramas de los árboles se extienden sobre las heredades, jardines o patios vecinos, el dueño de este tendrá derecho de que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad; y si fueren las raíces de los árboles las que se extienden en los suelos del otro, este podrá hacerle cortar por sí mismo dentro su heredad, pero con previo aviso al vecino.

El dueño de una pared que no sea de copropiedad contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que la luz tres metros a los menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mayas sean de tres centímetros a lo sumo.

Sin embargo en el párrafo en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared, que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere copropiedad, apoyarse en la misma pared aunque de uno u otro modo cubra los huecos o ventanas.

— No se puede tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose mas allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

La distancia de que habla el artículo se mide desde la línea de separación de las propiedades.

El propietario de un edificio esta obligado a construir sus tejados, y azoteas de tal manera que las aguas no caigan sobre el suelo o edificio vecino.¹⁰

¹⁰ Congreso del Estado de Chihuahua, *Código Civil del Estado de Chihuahua*, centro librero la prensa, México, 2000. p. 116.

Son Bienes Inmuebles

El suelo y la construcción adheridas a él;

Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados edificios o heredades por el dueño inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;

Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.

Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca directa y exclusivamente a la industria o explotación de la misma.

Los abonos destinados al cultivo de una heredera que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca;

Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de estos, salvo convenio contrario;

Los manantiales, estanques, aljibes, y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella;

Los animales que forman el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería; así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca mientras están destinadas a ese objeto.

Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un público fijo de un río, lago o costa;

Los derechos reales sobre inmuebles;

El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas.¹¹

2.4 Distribución de la tierra Ejidal en México

Con objeto de que los núcleos de población ejidal cuenten con un instrumento adecuado para la correcta aplicación de la ley Agraria, bajo un marco de absoluta autonomía y con pleno respeto a su voluntad para decidir sobre el destino y la delimitación de las tierras parcelas y de uso común, la regularización y certificación de los derechos ejidales correspondientes, así como la delimitación de las tierras del asentamiento humano, la regularización de las tierras donde se encuentra asentado el poblado ejidal, la protección del fundo legal y la obtención de los títulos solares.

Tenencia de la tierra ejidal para efectos de la ley agraria. Las tierras ejidales por su destino se dividen en:

- a) Tierras para el asentamiento humano
- b) Tierras para uso común
- c) Tierras para parceladas
- d) Tierras ejidales en zonas urbanas

- a) Tierras para el asentamiento humano

¹¹ Congreso del Estado de Chihuahua, *Código Civil del Estado de Chihuahua*, centro librero la prensa, México, 2000. p. 106.

Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos para que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal.

Cuando el poblado ejidal esté asentado en tierras ejidales, la asamblea podrá resolver que se delimite la zona de urbanización en la forma que resulte más conveniente, respetando la normatividad aplicable y los derechos parcelarios. Igualmente la asamblea podrá resolver que se delimite la reserva de crecimiento de poblado, conforme a las leyes de la materia.

Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de la urbanización y su reserva de crecimiento, se requiere la intervención de las autoridades municipales correspondientes y se observarán las normas técnicas que emitan la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Cuando la asamblea constituya la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, separará las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad.

Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar que se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamiento y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.

La asamblea hará la asignación de los solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta asignación se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho registro y los certificados que este expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.

Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de la población ejidal a personas que deseen avecindarse.

Cuando se trate de ejidos que ya estén constituidos, y la zona de urbanización y los solares ya hubieran sido asignados, los títulos se expedirán a favor de sus legítimos poseedores y los

actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.¹²

b) Las Tierras Ejidales de Su Uso Común

Constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas con aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por asamblea para el asentamiento el núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

En los casos se manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, este podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participe el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:

La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea.

El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos será sometido a la opinión de la Procuraduría Agraria, que habrá de analizar pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, al aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta emisión debería ser emitida de un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que para los efectos de esta fracción el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que consideren pertinentes;

En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determina si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que le corresponda según sobre los derechos de la tierra aportada.

El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de

¹² Ediciones fiscales ISEF, *Agenda Agraria*, México, 2001. p. p. 14 y 15.

referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

Cuando participen socios ajenos al ejido, este o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la Asamblea del Ejido, que las funciones sobre las vigilancias de las sociedades prevé la Ley General de sociedades Mercantiles. Si los ejidos o los ejidatarios no designaran comisario, la Procuraduría agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.

En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de la población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta Vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrá preferencia respecto a los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que adoptarán el patrimonio de la sociedad.¹³

c) Tierras Parceladas

Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas. En ningún caso la asamblea ni el comisario ejidal podrán usar, disponer o determinar la explotación colectiva de las tierras parceladas del ejido sin previo consentimiento por escrito de sus titulares.

Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales sostendrán los datos básicos de identificación de la parcela.

El ejidatario puede aprovechar sus parcelas directamente para conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparecería mediaría, asociación, arrendamiento o

¹³ Ediciones fiscales ISEF, *Agenda Agraria*, México, 2001. p. p. 16 y 17.

cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la Asamblea o de cualquier Autoridad. A sí mismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles. Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga el Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el comisario ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

El cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberá ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho, si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios con las formalidades previstas podrá resolver que los ejidatarios pueden a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo provisto por la Ley de la Reforma Agraria.

Una vez que la asamblea hubiera adoptado la resolución prevista, los ejidatarios interesados podrán en el momento que los estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se traten sean dadas de baja en dicho Registro el cual expedirá los títulos de propiedad respectivos, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad. A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario de organización del ejido.

La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de la población de parcelas sobre las que se hubieren adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el

enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de preferencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.¹⁴

d) Las Tierras Ejidales En Zonas Urbanas

Cuando los terrenos de un ejido se encuentran ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas de naturaleza protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contrapongan a lo previsto en declaratoria respectiva.

En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, a favor de personas ajenas al ejido, se deberá de respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los Estados y municipios establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos.¹⁵

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN[®]
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

¹⁴ Ediciones fiscales ISEF, *Agenda Agraria*, México, 2001. p. p. 17 y 18.

¹⁵ Ediciones fiscales ISEF, *Agenda Agraria*, México, 2001. p. 19.

CAPITULO III

Dependencias oficiales involucradas en la regularización de la tierra ejidal

3.1. Secretaría de la Reforma Agraria (S.R.A.)

La secretaría de la Reforma Agraria, como dependencia del Poder Ejecutivo Federal, tiene a su cargo el ejercicio de las atribuciones y facultades que expresamente le encomiendan la Ley Agraria, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y otras leyes, así como reglamentos, decretos, acuerdos y ordenes del Presidente de la República.

Para el despacho de los asuntos que le competen, la Secretaría de la Reforma Agraria contará con las siguientes unidades administrativas:

Secretaría del Ramo

Subsecretaría de Ordenamiento de la Propiedad Rural

Subsecretaría de Política Sectorial

Oficialía Mayor

Dirección General de Asuntos Jurídicos

Dirección General de Ordenamiento y Regularización

Dirección General de Coordinación

Dirección General de Información Agraria

Dirección General de Política y Planeación Agraria

Dirección General de Administración

Unidad de Concertación Agraria

Unidad de Comunicación Social

Representaciones Regionales

Órgano Administrativo Desconcentrado

La Secretaría de la Reforma Agraria planeará y conducirá sus actividades, la de sus órganos administrativos desconcentrados y las de las entidades paraestatales coordinadas por ella, con

base en las políticas que establezca el Presidente de la República para el logro de los objetivos y prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y de los programas a su cargo.¹⁶

Facultades del Secretario

Corresponde originalmente al secretario la representación, el trámite y resolución de los asuntos de la competencia de la Secretaría, quien para la mejor distribución y desarrollo del trabajo, podrá delegar en servidores públicos subalternos cualesquiera de sus facultades, sin perjuicio de su ejercicio directo y expedirá para tal efecto los acuerdos relativos que deberán ser publicados en el Diario Oficial de la Federación.

Facultades de los Subsecretarios

Al frente de cada Subsecretaría habrá un subsecretario, quien tendrá las siguientes facultades no delegables:

Planear, coordinar, controlar y evaluar el funcionamiento de las unidades administrativas que se le adscriban, de acuerdo a los lineamientos que fije el secretario.

Participar en el ámbito de su competencia en la formulación, ejecución, evaluación y control de los programas sectoriales, regionales, en su caso, especiales.

Acordar con el secretario el despacho de los asuntos encomendados a las unidades administrativas adscritas a su responsabilidad e informarle oportunamente sobre los mismos.

Establecer de acuerdo a su competencia, los lineamientos, criterios, sistemas y procedimientos que deban regir en las unidades administrativas adscritas y apoyar técnicamente la desconcentración y delegación de facultades a dichas unidades.

Someter a la aprobación del secretario los estudios y proyectos que lo requieran.

Desempeñar las comisiones que le encomiende el secretario y realizar los actos y funciones que le correspondan por suplencia, e informar al secretario sobre su desarrollo.

¹⁶ Ediciones fiscales ISEF, *Agenda Agraria*, México, 2001. p. p. 1 y 2.

Formular los anteproyectos del programa-presupuesto anual que le corresponda y, una vez aprobados, vigilar su correcta y oportuna aplicación por parte de las unidades administrativas de su adscripción.

Proporcionar con la aprobación del secretario y de acuerdo con las normas y políticas establecidas, la información y la cooperación que sea requerida por otras dependencias del Ejecutivo Federal.

Suscribir los convenios o bases de colaboración y los anexos de ejecución en materia de su competencia, con dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, así como los convenios de concertación con los sectores social y privado. En todo caso, cuando se afecte el presupuesto de la Secretaría, se requerirá la validación presupuestal correspondiente.

Expedir copias certificadas de documentos que existan en los archivos a su cargo.

Vigilar que se cumpla estrictamente con las disposiciones legales en todos los asuntos de su competencia y en los que se le asignen.

Resolver los recursos administrativos que conforme a las disposiciones legales y reglamentarias que le correspondan.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Las demás que determine el secretario o le confieran otras disposiciones legales y reglamentarias relativas, así como las que competen a las unidades administrativas que se le hubieren adscrito.

Facultades del Oficial Mayor

Corresponde al Oficial Mayor el ejercicio de las siguientes facultades:

Establecer con la aprobación del secretario, los lineamientos, criterios, sistemas y procedimientos para la administración del personal y de los recursos financieros y materiales

de la Secretaría y de sus órganos administrativos desconcentrados, y coordinar los de las entidades paraestatales sectorizadas, de acuerdo a sus objetivos y programas.

Desempeñar las comisiones que le encomiende el secretario y realizar los actos y funciones que le correspondan por suplencia e informar al secretario sobre su desarrollo.

Expedir los nombramientos de los servidores públicos que corresponda. Atender las relaciones laborales de la Secretaría conforme a la normatividad de la materia y los lineamientos que al efecto establezca el titular de la misma.

Proponer al secretario la designación o remoción, en su caso, del representante de la Secretaría ante la Comisión Mixta de Escalafón o ante las comisiones mixtas laborales que se integren.

Supervisar la elaboración, difusión y cumplimiento de las condiciones generales de trabajo.

Integrar y someter a la consideración del secretario el anteproyecto del programa presupuesto anual de la Secretaría, el de los órganos administrativos desconcentrados, el de las entidades paraestatales del Sector y gestionar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público su autorización y las modificaciones, en su caso:

Autorizar las erogaciones con cargo al presupuesto aprobado y presentar al secretario aquellas que deban ser autorizadas por él, conforme a la Ley y al presente Reglamento. ®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Evaluar el programa administrativo de la Secretaría, de los órganos administrativos desconcentrados y entidades paraestatales sectorizadas, en términos de operación, equipamiento, normas administrativas y racionalización del presupuesto.

Tramitar las autorizaciones de las comisiones al extranjero de los servidores públicos de la Secretaría.

Someter a la aprobación del secretario las medidas técnicas administrativas para la organización, funcionamiento, desconcentración, simplificación y descentralización

administrativa de la Secretaría, así como los proyectos de manuales de organización, procedimientos y de servicios al público.

Proponer al secretario la creación, modificación o supresión de las representaciones regionales o especiales, según sea el caso, así como las demás unidades administrativas necesarias para el cumplimiento de sus atribuciones. De igual manera podrá proponer el nombramiento o remoción de los titulares de las mismas.

Coordinar la ejecución del programa de protección civil de la Secretaría.

Autorizar los convenios y contratos en que la Secretaría sea parte y se afecte su presupuesto, así como los demás documentos que impliquen actos de administración y de dominio, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables y conforme a los lineamientos que fije el secretario.

Coordinar la actividad de las unidades administrativas centrales y territoriales, así como establecer los procedimientos para el mejor aprovechamiento de los recursos.

Las unidades administrativas

Al frente de cada Dirección General habrá un titular, quien será responsable ante las autoridades superiores de su correcto funcionamiento. Estarán auxiliados por directores generales adjuntos, directores y subdirectores de área, jefes de departamento y demás servidores públicos, según las necesidades del servicio y la aprobación presupuestal.

La Dirección General de Ordenamiento y Regularización tendrá las siguientes atribuciones:

Localizar los terrenos baldíos y verificar de oficio o a petición de parte, las posesiones que existieren en estos o en terrenos nacionales.

Desarrollar el procedimiento de deslinde de los terrenos baldíos y, en su caso, elaborar el proyecto de resolución que los declare nacionales, y ordenar la publicación correspondiente en el Diario Oficial de la Federación.

Llevar el registro y emitir la normatividad y procedimientos para regular los terrenos nacionales que por Ley o disposición de autoridad competente, vuelvan al dominio de la nación.

Ordenar la inscripción de los terrenos nacionales en el Registro Agrario Nacional, así como en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa que corresponda.

Establecer y ejecutar los procedimientos para destinar los terrenos nacionales a los requerimientos de servicios de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal, así como para la enajenación onerosa de los mismos.

Establecer la debida coordinación con la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo, para acordar los lineamientos que deban observarse en la permanente actualización y regularización de los terrenos nacionales, así como para mantenerla informada sobre su inventario.

Llevar a cabo los procedimientos de expropiación de terrenos ejidales y comunales, conforme a la normatividad respectiva.

Vigilar la aplicación de la normatividad en los trabajos técnicos e informativos que se requieran para la integración de los expedientes de expropiación.

Elaborar los proyectos de decretos de expropiación de que se trate, en coordinación con las dependencias y entidades de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal que sean parte del procedimiento.

Coordinar y vigilar el debido cumplimiento de la ejecución de los decretos expropiatorios que hayan sido publicados en el Diario Oficial de la Federación, en los términos de la Ley Agraria.

Establecer y ejecutar las acciones en materia de colonias agrícolas y ganaderas que se deriven del reglamento correspondiente.

Dictaminar la rescisión de los contratos de compra-venta de los lotes de colonias agrícolas y ganaderas y, en su caso, declarar la nulidad y cancelación de los títulos de propiedad que se hayan expedido.

Realizar una revisión sistemática de todas las colonias agrícolas y ganaderas existentes. En su caso, declarar la caducidad de la declaratoria de las mismas o la cancelación de las autorizaciones correspondientes, cuando hayan dejado de cumplir el objeto para el que fueron creadas.

Intervenir en la elaboración de los títulos de lotes de colonias.

Emitir los lineamientos y promover el cambio de régimen de propiedad de las colonias en los términos del Artículo Octavo Transitorio de la Ley Agraria.

Verificar que las sociedades mercantiles y civiles, propietarias de tierras agrícolas, ganaderas y forestales, estén dentro de los límites de extensión de tierra permitidos por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

— Promover la regularización de los predios, adquiridos por cualquier título, propiedad de los núcleos agrarios.

Solicitar al Registro Agrario Nacional la ejecución de los trabajos técnicos, topográficos y cartográficos que se requieren para la integración de los expedientes relativos a los asuntos materia de su competencia; el que los realizará por sí o a través de terceros, de conformidad con la normatividad y legislación aplicable.

La Dirección General de Política y Planeación Agraria tendrá las siguientes atribuciones:

Formular, definir y coordinar las políticas programadas y estrategias de la Secretaría en materia de ordenamiento y regularización de la propiedad rural y promover su articulación con las correspondientes de los organismos y entidades sectorizadas.

Apoyar la instrumentación de las directrices, procedimientos y criterios que establezca el secretario para el fortalecimiento de la coordinación de la Federación con las entidades federativas, en el desarrollo de los planes, programas y acciones que tiendan a la seguridad jurídica de la propiedad rural.

Coordinar, apoyar y dar seguimiento a los acuerdos y compromisos que adquiera la Secretaría y sus órganos y entidades sectorizadas, entre sí, y con las autoridades estatales y municipales, en materia de ordenamiento y regularización de la propiedad rural.

Promover y coadyuvar con las autoridades estatales municipales, en la realización de programas y acciones para el ordenamiento de la propiedad rural, mediante el aprovechamiento de los siguientes instrumentos:

- El inventario de terrenos nacionales
- El catastro rural
- El sistema de información del Sector Agrario

Coadyuvar con las autoridades estatales y municipales en la regularización de la propiedad privada irregular, e intervenir en su caso, dependiendo del origen de los predios de que se trate.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Ser el conducto con las autoridades estatales y municipales para sistematizar la asesoría e información sobre la planeación y programación en materia de ordenamiento y regularización de la propiedad que desarrolla el Sector.

Verificar con las autoridades estatales y municipales, en coordinación con las unidades administrativas componentes del Sector Agrario, los avances, problemática y requerimientos en materia de ordenamiento y regularización de la propiedad rural para definir líneas de acción.

Concentrar, analizar y organizar la información relevante que derive de los programas y acciones que el Sector Agrario y las autoridades estatales y municipales realicen en la

materia, para que sea considerada integralmente por dichas instancias de gobierno en la planeación de programas subsecuentes.

Diseñar e instrumentar, conjuntamente con los gobiernos estatales y municipales, los programas necesarios para proporcionarles la información agraria que requieran en el tratamiento de los asuntos relacionados con la propiedad privada rural.

Establecer con las autoridades estatales y municipales los mecanismos de control permanente para el cumplimiento de la legalidad en materia de límites de la propiedad rural, independientemente del régimen de propiedad de que se trate.

Promover, ante las legislaturas locales, la expedición de las leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de excedentes de propiedad privada y de sociedades propietarias de tierra.

La Dirección General de Coordinación tendrá las siguientes atribuciones:

Promover los mecanismos e instrumentos para la ejecución de la política agraria, así como evaluar su impacto en los ámbitos social y económico.

Diseñar, elaborar y actualizar, en su caso, la normatividad para la operación de los programas que deriven de la política agraria.

Establecer los mecanismos y procedimientos jurídicos y administrativos de coordinación para la acción concertada de los programas del Sector Agrario.

Promover y fomentar la participación de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, y de los sectores social y privado en la planeación y ejecución de los programas de desarrollo agrario.

Promover la celebración de acuerdos y convenios de ejecución de programas sectoriales con dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal.

Promover mecanismos que permitan la actuación conjunta con gobiernos estatales y municipales para el desarrollo regional agrario.

Fomentar la creación de instancias interinstitucionales de coordinación para la atención integral de los sujetos agrarios.

Realizar estudios comparados, vinculados a las atribuciones de la Secretaría y promover el intercambio nacional e internacional de experiencias en la materia.

La Dirección General de Información Agraria tendrá las siguientes atribuciones:

Diseñar, operar y mantener actualizado el sistema de información del Sector Agrario, en coordinación con el Registro Agrario Nacional, y validar la información agraria generada por dicho sistema.

Integrar el banco de datos de la Secretaría y proporcionar la información disponible y el análisis y evaluación de la misma que requieran las unidades administrativas de la dependencia para la planeación y elaboración de los programas y actividades del Sector Agrario.

Divulgar los resultados de los estudios de interés que se generen con base en la información del sistema, en coordinación con la Unidad de Comunicación Social.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Proponer mecanismos de coordinación con instituciones públicas y privadas con el objeto de analizar y validar información y estudios afines a la materia agraria.

Emitir lineamientos para el uso y aprovechamiento de los bienes, servicios, programas informáticos y respaldo de información de los centros de cómputo y de las áreas involucradas en la función informática, y supervisar el cumplimiento correspondiente.

Dictar las normas para el diseño y desarrollo de los sistemas de información y procesamiento electrónico de datos de la Secretaría y promover su aplicación en el Sector Agrario.

Asesorar a las unidades administrativas y al Sector Agrario en relación con los servicios informáticos.

Establecer los mecanismos de coordinación entre la Secretaría, sus órganos administrativos desconcentrados y las entidades paraestatales sectorizadas, para la integración uniforme de la información agraria y la homologación de los procesos informáticos.

La Dirección General de Administración tendrá las siguientes atribuciones:

Aplicar la normatividad y procedimientos para la administración de los recursos humanos, financieros y materiales de la Secretaría y de sus órganos desconcentrados, ejerciendo el control respectivo de conformidad con los objetivos, lineamientos y estrategias definidos en los programas de corto y mediano plazo.

Las Representaciones Regionales y del Registro Agrario Nacional

Para la eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia, la Secretaría de la Reforma Agraria contará con las representaciones regionales y especiales que se requieran y órganos administrativos desconcentrados, que le estarán jerárquicamente subordinados, con facultades específicas para resolver sobre las materias que se les determinen.

La Secretaría de la Reforma Agraria contará con el órgano administrativo desconcentrado, el Registro Agrario Nacional, que se regirá en cuanto a su organización y funcionamiento por las disposiciones legales y reglamentarias específicas, y tendrá las atribuciones y facultades que en forma expresa le otorgan la Ley Agraria, este Reglamento, la normatividad interior de la Secretaría y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

3.1.1 Registro Agrario Nacional (RAN)

La reforma agraria introdujo en la organización y en la distribución de la tierra en la República Mexicana, cambios radicales que notoriamente sobrepasaban el marco del antiguo

Registro Público de la Propiedad, pues esta institución tiene carácter local y en cambio la Reforma aludida es de carácter nacional. Por otra parte, era necesario instaurar un orden sistemático en la nueva distribución de la tierra y en la inscripción de actos y documentos relacionados con esa distribución, todo lo cual no podría lograrse sino creando una nueva institución especialmente destinada al efecto. Esa institución es el Registro Agrario Nacional.

EL Registro Agrario Nacional llevará la clasificación alfabética por nombres de propietarios y geográfica de ubicación de predios, con indicaciones sobre su extensión y calidad de tierras. La parte final de este precepto aclara que se trata de predios agrícolas; pero su número es enorme, pues los minifundios se cuentan por millones.

Para cumplir esta disposición sería preciso analizar los Registros Públicos de la Propiedad de todos los estados y territorios, a fin de copiar de ellos cuanto se pide en la fracción I del Artículo citado. Esta sería la base indispensable para que surtiera efecto el aviso que según el Artículo 451 deben dar los notarios al Registro Agrario Nacional de la traslación de dominio de terreno rurales que autoricen en su protocolo.

Y lo que es realmente asombroso es que se registran a todos los comuneros y ejidatarios beneficiados, a los campesinos que hayan quedado con sus derechos a salvo y a los jornaleros agrícolas.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Actualmente como órgano descentralizado de la Secretaría de la Reforma Agraria, las funciones del Registro Agrario cobran vital importancia en todo lo inherente al control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de actos agrarios, sujetos a inscripción cuando en ellos consten las operaciones originales y modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal, así como la perteneciente a las sociedades.

Por otra parte, su intervención de asistencia técnica y auxilio prestados a las autoridades estatales e Instituto Nacional de Estadística Geográfica e Informática (INEGI), es de alto interés para controlar los excedentes que rebasen los límites de la pequeña propiedad y la estadística censal del campo. Teniendo además valor probatorio pleno, las inscripciones y constancia expedidas por el citado Registro Agrario. Siendo menester indicar que solo surten

efectos contra terceros, los actos que atendiendo a la Ley Agraria deban inscribirse, pues cuando se omita tal requisito únicamente surgen obligaciones entre los otorgantes.

El carácter público que tiene el Registro Agrario Nacional, permite el acceso al mismo de cualquier persona para solicitar y obtener información de asientos e inscripciones, y las copias que a su costa solicite.

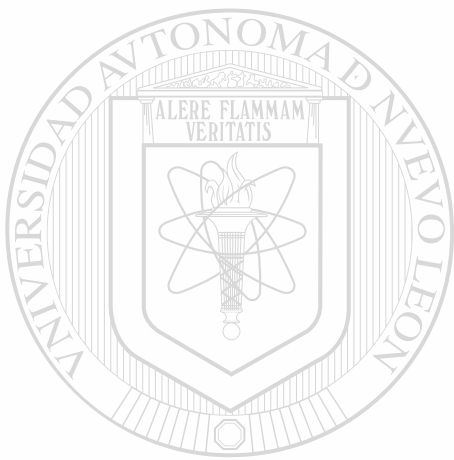
En observancia de la Ley Agraria, deben básicamente inscribirse: todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales; los certificados de derechos sobre solares urbanos, tierras de uso común y parcelas de ejidatarios o comuneros; títulos primordiales o en los que se reconozcan a las comunidades tradicionales; planos generales de los ejidos; los planos y documentos relativos al catastro y censos rurales; los documentos de las sociedades rurales; todos los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos.

La Ley Agraria impone a las autoridades federales, estatales y municipales, la obligación de proporcionar al Registro Agrario Nacional la información estadística, documental técnica catastral que éste requiera para cumplir cabalmente con sus funciones. Fijándose particularmente a los notarios y Registros Públicos de la Propiedad la obligatoriedad de dar aviso al Registro Agrario Nacional cuando autoricen o registren operaciones o documentos que versen sobre la propiedad ejidal o comunal, la adquisición de tierra de sociedades rurales y su traslación de dominio.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Las actividades, funciones y estructura del Registro Agrario Nacional, se encuentran ampliamente detalladas en su reglamento interior, compuesto de 106 artículos y tres transitorios, reformado y adicionado por decreto publicado en el *Diario Oficial* de la federación el 27 de abril de 1993. En él, aparte de sus disposiciones generales, están comprendidos: su competencia y organización; unidades administrativas: dirección, catastro rural, coordinación administrativa, delegaciones del D.F. y los estados registradores y requisitos para serlo; suplencias; folios agrarios; índices; acto registral; registro de tierras, de solares urbanos, de tierras de uso común y de sociedades; registro de reglamentos y actas de asamblea; depósito de las listas de succión; sección especial de registro; de los certificados de

los títulos, la publicidad; modificación de asientos; rectificación, reposición y cancelación de los asientos; recursos de inconformidad; y utilización de los medios electrónicos en la actividad registral (para ver su funcionamiento interno, vease el siguiente cuadro).¹⁷



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

¹⁷ Este cuadro fue elaborado en base al contenido de la *Agenda Agraria*, del 2001.

Registro Agrario Nacional

ORGANO
DESCONCENTRADO
DE LA SECRETARIA DE
LA REFORMA AGRARIA

1.- Creado para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental.

2.- En él se suscribe:

- a) Documentos de operaciones originales y modificaciones de la propiedad.
- b) La propiedad y derechos de ejidos y comunidades.
- c) La propiedad de sociedades.

3.- Sus inscripciones y constancias, hacen prueba plena.

- La omisión de inscripciones obligatorias, Solo producen efectos entre sus otorgantes. No producen perjuicios a terceros.

4.- Inscripciones Obligatorias

- I. Resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales;
- II. Certificados o títulos de solares, tierras de de uso común y parcelas de ejidatarios y comuneros.
- III. Títulos primordiales de las comunidades, y los que las reconozcan como comunidades
- IV. Planos y delimitación de las tierras parceladas;
- V. Planos y documentos del catastro y censos rurales.
- VI. Los documentos de las sociedades mercantiles.
- VII. Decretos de expropiación de bienes ejidales o Comunales.
- VIII. Demás actos y documentos que dispongan esta Ley, sus reglamentos y otras leyes.

Registro Agrario Nacional

(continuación)

ORGANO
DESCONCENTRADO
DE LA SECRETARIA DE
LA REFORMA AGRARIA

5.- Le corresponde las inscripciones de terrenos nacionales y los denunciados como baldíos.

6.- Obligaciones complementarias

- I. Clasificaciones alfabéticas de nombres de individuos, tenedores de acciones de la serie "T" y denominaciones de sociedades agrícolas, ganaderas y forestales.
- II. Clasificaciones geográficas de la ubicación de predios de sociedades, su extensión, clase y uso.
- III. Registrar la sesión de derechos sobre tierras ejidales y la garantía de usufructo de tierras de uso común y parceladas, así como la de los censos ejidales.
- IV. Disponer el procesamiento y óptima disponibilidad de la información bajo su resguardo.
- V. Participar en la regularización de la tenencia de la tierra ejidal y comunal.

7.- Obligaciones de notarios y registros públicos de la propiedad.

Dar aviso al R.A.N. de autorización y registro de operaciones que conviertan la propiedad ejidal a dominio pleno, y de este al régimen ejidal; adquisición de tierras por sociedades y en su traslación de dominio.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

3.1.2 Procuraduría Agraria (P.A.)

Apreciando la concepción que debe tenerse del término procurador, en términos genéricos son admisibles en el de Ordenamiento de la Propiedad Rural, que le dan funciones dictaminadoras, arbitrales y materialmente jurisdiccionales, propiciando una absoluta falta de equidad en los asuntos en que interviene el personal de esta dependencia. Al margen de lo anterior, entre sus básicos propósitos, la Procuraduría Agraria coadyuva y representa a los núcleos e individuos primeramente mencionados, salvo el caso error de incluir a los jornaleros agrícolas; asesorarlos; promover y procurar la conciliación de sus intereses en pugna; prevenir y denunciar ante autoridades la violación de las leyes agrarias, que afecten a sus asistidos; estudiar y proponer medidas tendientes a fortalecer la seguridad jurídica del campo; con auxilio y participación de las autoridades locales, inspeccionar y vigilar las actividades encaminadas a defender los derechos de sus patrocinados; investigar y denunciar los casos en los que se presuman prácticas monopólicas de tierras, en extensiones mayores a las legalmente permitidas; entregar asesoría y representación, a ejidatarios, comuneros y vecindados, ejidos y comunidades, en los trámites de regularización y titulación de sus derechos agrarios, ante las autoridades administrativas o judiciales; denunciar ante el Ministerio Público o autoridad competente, hechos presumiblemente constitutivos de delito; y atender denuncias sobre irregularidades en que incurra el comisariado de un núcleo.

El titular de la Procuraduría Agraria tiene su residencia en la capital de la República, existiendo delegaciones en todas las entidades federativas, debiendo entenderse que cuando menos en cada capital de Estado; amén de las oficinas instaladas en aquellos lugares que estime necesarios.

Procedimiento en la Procuraduría

En el ejercicio de sus atribuciones, los servicios que presta la institución son gratuitos.

Las solicitudes para la representación o asesoramiento de los campesinos y de los núcleos agrarios no requieren forma determinada, podrán hacerse verbalmente, por comparecencia, por los interesados, sus familiares o representantes, ante cualquier oficina de la Procuraduría. Estas solicitudes tendrán por objeto demandar la representación gratuita en los conflictos en que los campesinos se constituyan como partes; el desahogo de consultas acerca del ejercicio de sus derechos individuales y colectivos; el asesoramiento, respecto de las formas de organización jurídica y económica para el mejor aprovechamiento de sus recursos; la asistencia a las asambleas de los núcleos; la denuncia de las prácticas lesivas de los derechos agrarios y, en general, la prestación de los servicios de la Procuraduría.

Con el escrito o el acta que se levante de la comparecencia, el visitador deberá investigar y allegarse los medios probatorios para que de inmediato se continúe con el trámite a seguir. Si estudiado el asunto, se concluye que no es procedente, se emitirá el dictamen correspondiente para que se resuelva lo pertinente.

La Procuraduría puede abstenerse de intervenir, cuando los campesinos o los núcleos pretendan que concurren en la representación, apoderados, o asesores particulares.

~~Los servicios de la Procuraduría, en materia de representación en juicio, pueden prestarse en cualquier estado de un procedimiento contencioso y para alguna diligencia en particular; en este caso, la responsabilidad de la Procuraduría se circunscribe a la relación de la diligencia o actuación específica.~~

Procuraduría Agraria

ORGANISMO DESCENTRALIZADO
DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

- 1.- Con personalidad jurídica y patrimonios propios
- 2.- Sectorizada en la Secretaría de la Reforma Agraria
- 3.- Encargada de la defensa de los derechos de:

- a) *Ejidatarios y comuneros*
- b) *Sucesores de ejidatarios y comuneros*
- c) *Ejididos y comunidades*
- d) *Pequeños propietarios*
- e) *Avecindados*
- f) *Jornaleros agrícolas*

ATRIBUCIONES
BASICAS

- I.- Coadyuvar o representar a las personas antes citadas ante autoridades agrarias.
- II.- Asesorarlas sobre las consultas jurídicas planteadas en sus relaciones con terceros.
- III.- Promover y procurar la conciliación de intereses entre las personas mencionadas.
- IV.- Prevenir y denunciar ante la autoridad competente, la violación de las leyes agrarias, e instar a las autoridades agrarias a cumplir sus funciones y emitir las recomendaciones que considere pertinentes.
- V.- Estudiar y proponer medidas para fortalecer la seguridad jurídica en el campo.
- VI.- Denunciar el incumplimiento de las obligaciones o responsabilidades de los funcionarios agrarios o empleados de la administración de justicia agraria.
- VII.- Ejercer funciones de inspección y vigilancia encaminadas a defender los derechos de sus asistidos.
- VIII.- Investigar y denunciar la existencia de prácticas de acaparamiento o concentración de tierras.
- IX.- Asesorar o representar a las personas inicialmente indicadas, para obtener la regularización y titulación de sus derechos agrarios.
- X.- Denunciar ante el Ministerio Público o ante autoridades, hechos constitutivos de delito de infracciones o faltas administrativas.

3.1.3 Comisión para la Regularización de la tenencia de la tierra (CORETT)

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra es un organismo público descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propios con domicilio en la Ciudad de México, Distrito Federal.

La Comisión forma parte de la Administración Pública Paraestatal y está integrada para su coordinación al sector que corresponde a la Secretaría de la Reforma Agraria.

La Comisión tiene por objeto:

Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares, en bienes ejidales o comunales.

Promover ante las autoridades competentes la incorporación de las áreas regularizadas al fondo legal de las ciudades, cuando así proceda.

Suscribir cuando así procedan las escrituras públicas o títulos de propiedad con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización efectuada.

Coordinadas con las dependencias y organismos públicos cuyas finalidades concurren con las de la Comisión.

Celebrar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de su objetivo.

A juicio de los afectados por expropiaciones, la Comisión garantizará y/o entregará al núcleo agrario o la institución que corresponda, las indemnizaciones a que tengan derechos los núcleos de población ejidal o comunal con motivo de expropiaciones.

3.2 Órganos Internos del Ejido

Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Los ejidos operan de acuerdo con su reglamento interno, sin más limitaciones en sus actividades que las que dispone la Ley. Su reglamento se inscribirá en el Registro Agrario

Nacional, y deberá contener las bases generales para la organización económica y social del ejido que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta Ley deban ser incluidas en el reglamento y las demás que cada ejido considere pertinentes.

La explotación colectiva de las tierras ejidales puede ser adoptada por un ejido cuando su asamblea así lo resuelva, en cuyo caso deberán establecerse previamente las disposiciones relativas a la forma de organizar el trabajo y la explotación de los recursos del ejido, así como los mecanismos para el reparto equitativo de los beneficios, la constitución de reservas de capital, de previsión social o de servicios y las que integren los fondos comunes.

Los ejidos colectivos ya constituidos como tales o que adopten la explotación colectiva podrán modificar o concluir el régimen colectivo mediante resolución de la asamblea.

Los ejidatarios y avecindados

Son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales.

Los avecindados del ejido, para los efectos de esta Ley, son aquellos mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el tribunal agrario competente. Los avecindados gozan de los derechos que esta Ley les confiere.

Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan.

Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:

Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario.

Ser avecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno.

La calidad de ejidatario se acredita:

Con el certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente.

Con el certificado parcelario o de derechos comunes.

Con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario.

Los órganos del ejido

Son órganos de los ejidos:

La asamblea

El comisariado ejidal

El consejo de vigilancia

El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios.

El comisariado ejidal llevará un libro de registro en el que asentará los nombres y datos básicos de identificación de los ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal correspondiente. La asamblea revisará los asientos que el comisariado realice conforme a lo que dispone este párrafo.

La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

Formulación y modificación del reglamento interno del ejido.

Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones.

Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros.

Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos.

Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.

Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido.

Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización.

Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios.

Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común así como su régimen de explotación.

División del ejido o su fusión con otros ejidos.

Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia.

Conversión del régimen ejidal al régimen comunal.

Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva.

3.3 El Catastro Municipal de Ciudad Juárez

En la actualidad Ciudad Juárez cuenta con un crecimiento sumamente acelerado debido al alto índice de inmigrantes tanto nacionales como internacionales, que llegan con el deseo de superación, de trabajar o simplemente utilizarlo como trampolín para llegar a los Estados Unidos Americanos de los cuales un considerable número de inmigrantes no logran su objetivo y deciden radicar en esta ciudad y así se van desarrollando una serie de necesidades tales como crear espacios urbanos con infraestructura, equipamiento urbano, considerando la zona de crecimiento que contempla el plan de Desarrollo Urbano nos indica el sur oriente de la ciudad y cada vez nos acercamos más al Valle de Juárez, en donde encontramos que un gran porcentaje de la tenencia de la tierra es ejidal la cual anteriormente una de sus características que existían era inalienables, imprescriptibles e inembargables, sin embargo ha entrado el programa del PROCEDE (Proceso de Certificación y titulación de terrenos ejidales) con el cual se dá el paso a la titulación, actualmente ya se han titulado algunos ejidos (Salvarcar, Zaragoza, San Agustín, Jesús Carranza) y otros están en proceso (San Isidro, tres jacales).

Una vez realizado este proceso, se han entregado los títulos a sus propietarios. El siguiente paso es la regularización ante la Dirección de Catastro, con la finalidad de cubrir todos los derechos y obligaciones que se adquieren al recibir un bien inmueble en propiedad privada.

El catastro tiene como objeto:

integrar y mantener el inventario de los predios ubicados en el territorio del Estado, identificando sus características y sus valores;

actualizar la información sobre el uso del suelo, su infraestructura, los servicios públicos con que cuenta y el equipamiento urbano existente; y

procesar, clasificar y proporcionar la información geográfica y catastral, necesaria para una adecuada planeación del desarrollo urbano.

en forma enunciativa el catastro contendrá los registros de información siguientes:

físico y técnico del terreno: ubicación, linderos, colindancias, superficie, uso y valor catastral;

físico y técnico de la construcción: superficie, tipo, estado de conservación, edad, uso, destino y valor catastral;

administrativo: datos de inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad, nombre del propietario o poseedor, nacionalidad, registro federal de contribuyente, y domicilio para oír notificaciones y recibir documentos del propietario o poseedor;

la información geográfica, geodésica, topográfica, fotográfica, aerofotográfica, fotogramétrica, aerofotogramétrica, de zonificación y regionalización;

económico y estadístico: nivel socioeconómico, equipamiento, infraestructura, servicios disponibles y rentabilidad en los predios de la zona;

jurídico: régimen y tenencia de la tierra; y

histórico: cronología registral y catastral de los predios.

Los particulares y entidades públicas, previo pago de los derechos correspondientes al Municipio, podrán solicitar los servicios relacionados con la información catastral, así como las publicaciones, cartografía y reproducciones a cargo de las autoridades catastrales, salvo las excepciones previstas en las disposiciones legales aplicables.

Los propietarios o poseedores de predios, cualquiera que sea el régimen legal de éstos y sin detrimento de lo que dispongan otros ordenamientos, deberán inscribirlos en el padrón catastral, así como mantener actualizada la cédula correspondiente; para ello, deberán manifestar al Municipio la modificación de los datos de identificación catastral del predio y proporcionar la información para actualizar su registro, sin necesidad de requerimiento alguno y dentro de un plazo máximo de treinta días hábiles a partir de que ocurra el evento.

La inscripción de un predio en el padrón catastral o la obtención de la cédula catastral, no generan ningún efecto o derecho acerca de la propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparece inscrito el predio.

Es obligatoria la presentación de la cédula catastral para la obtención de cualquier permiso, autorización, licencia o contratos, de carácter municipal.

La cédula catastral deberá renovarse cuando el predio a que se refiere sufra modificaciones en los datos catastrales que lo identifiquen o cambie de propietario o poseedor. En caso de que éste no declare los anteriores supuestos al Municipio respectivo, se hará acreedor a las sanciones que prevé esta Ley y demás ordenamientos aplicables.

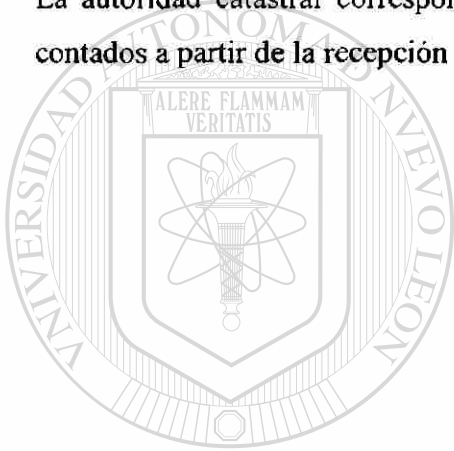
Los propietarios, poseedores, o cualquier persona encargada de un predio, están obligados a proporcionar al personal debidamente autorizado para tal efecto y previa identificación, los

datos o informes que les soliciten, para la localización y deslinde de los predios y para la elaboración de los planos y la valuación catastral. En caso contrario serán sancionados conforme lo dispone este ordenamiento y demás disposiciones aplicables.

Las autoridades catastrales tendrán en todo tiempo la facultad de realizar la valuación de los predios, con base en los elementos de que dispongan.

Los propietarios o poseedores de predios podrán solicitar cualquier aclaración respecto de los datos asentados en el Catastro Municipal.

La autoridad catastral correspondiente resolverá en un plazo máximo de diez días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPITULO IV

Importancia del suelo ejidal en Ciudad Juárez

4.1 Regularización Ambiental de los Asentamientos Humanos

Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir en lo dispuesto en el Artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

Los planes o programas de desarrollo Urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio.

En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas, segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva.

En la determinación, de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental.

Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con su desarrollo urbano sustentable.

Las autoridades de la Federación, los Estados, El Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable.

El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

4.2 Distribución Territorial de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano Vigente

En el área urbana de Cd. Juárez los usos del suelo se encuentran distribuidos zonalmente de la siguiente manera: predomina el uso habitacional que representa el 44.84% del área urbana, sigue el sistema de vialidad con el 25.50%, después los baldíos (11.82%), el uso industrial 6.44%, la superficie de servicios con 5.73%, el uso mixto 3.29% y los espacios abiertos que abarcan el 2.38%. Cabe señalar que para esta distribución no fue considerada la Zona de Integración Ecológica y la superficie de tierra de los ejidos.¹⁸

¹⁸ *Plan Director de Desarrollo Urbano*. Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez, Ayuntamiento, 1992-1995, Ciudad Juárez, 1995. p.

ZONIFICACION PRIMARIA

La zonificación primaria divide al Centro de Población en tres grandes áreas:

- 1.- Área Urbana (U).
- 2.- Área de conservación y protección ecológica (E).
- 3.- Área de reserva para crecimiento (R).

I.- En el Área Urbana (U) se incluyen todas las zonas construidas y equipadas y todas aquellas áreas construibles, o susceptibles de desarrollarse, de forma inmediata. Sus regulaciones están indicadas en la zonificación secundaria.

II.- El Área de conservación y protección ecológica (E) se encuentra fuera de los límites del Área urbana y del Área de reserva y puede incluir las zonas siguientes:

a) **Agrícolas** En este caso se está protegiendo una actividad y una riqueza: la agricultura. Se autorizarán únicamente las construcciones vinculadas y necesarias a la actividad agropecuaria.

b) **Mineras o extractivas** Estos usos se autorizarán de manera excepcional y mediante el desarrollo adecuado de los estudios ambientales. Se autorizarán únicamente las construcciones vinculadas y necesarias a la actividad.

c) **De riqueza natural** Las zonas donde existe un valor estético (paisajístico) o ecológico. Se autorizan únicamente las construcciones o instalaciones vinculadas y necesarias a la salvaguarda del sitio o en su caso, a su desarrollo como parque público.

d) **De riesgo** Las zonas que presentan riesgos: De inundación, deslaves, explosión, contaminación. A fin de evitar futuros daños materiales o humanos, no se permitirá el

desarrollo en estos casos. En este apartado se localizan también aquellas actividades que por sus características no deben estar cerca del centro de población. Es el caso del basurero municipal, y de depósitos o usos que representen riesgos para la salud. Podrán establecerse también Zonas de Industria de Alto Riesgo, siempre y cuando no constituyan áreas de

atracción para el desarrollo urbano, concentren pequeños grupos de personas, y consideren amplias zonas de seguridad perimetrales a las fuentes riesgosas.

e) De altos costos de urbanización Los costos pueden ser económicos, sociales, ecológicos. No se permitirán asentamientos a fin de optimizar los recursos económicos, organizativos y técnicos con que cuenta la ciudad.

f) Zonas de desarrollo restringido o controlado (ZEDEC). Estas áreas no se consideran urbanas por estar parcialmente provistas de servicios y cuyo desarrollo no se alentará por parte del municipio. Algunas construcciones han sido ya edificadas. En estas zonas deberán realizarse planes de control del desarrollo con una política restrictiva y de desaliento al desarrollo disperso. Se están proponiendo dos: una al poniente (San Jerónimo) y otra al sureste (Casas Grandes).

4.2.1 Perfil Socioeconómico

En la década anterior, se calculó una población de 1'082,000 habitantes aproximadamente, está compuesta principalmente por jóvenes, ya que el 65.25 es menor de 29 años.

El censo de 1990 arrojó para Ciudad Juárez la cifra de 798,499 habitantes, que, proyectados y con los ajustes que realiza Gobierno del Estado en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, alcanza 924,524 habitantes para 1994 y 949,256 para 1995. Con relación a estas cifras, los datos locales muestran en general variaciones importantes, que van del 13% (Dirección de Planeación) al 25% (Accesorias Empresarias; de Juárez, S.A. de C.V.) como se aprecia en el cuadro 1 de anexos.

El crecimiento acelerado es una de las razones principales de la condición urbana que hoy vive la ciudad: grandes áreas de asentamiento irregulares, falta de urbanización e infraestructura, así como un subaprovechamiento del suelo urbano que se refleja en la reducción de la densidad de la población. Utilizando los procedimientos para el cálculo de la densidad de 1979, en ese año la ciudad contaba con 76 habitantes por hectárea, mientras que actualmente solo tiene 56 hab./ha (sin incluir a la zona de integración ecológica).

El crecimiento demográfico de Cd. Juárez se encuentran asociado con su actividad industrial (maquiladora), la que constituye un fuerte atractivo para mucho habitantes de las zonas rurales del sur del estado y de los de Durango, Coahuila y Zacatecas, origen del 69.6% de esta inmigración.

La importancia que representa la industria maquiladora en Cd. Juárez se refleja en la distribución de la Población Económicamente Activa (PEA): el 48.23% de esta población se dedica a actividades del sector secundario, el 44.17% de las plantas maquiladoras del país y el 27.9% del personal empleado en dichas plantas en el ámbito nacional.

En comparación con las principales ciudades fronterizas, Cd. Juárez ocupa el segundo lugar en porcentajes de la Población Económicamente Activa (PEA) dedicada al sector secundario, solo por debajo de Matamoros. Ocupa el cuarto lugar en cuanto a participación del sector terciario en la economía, y el sexto lugar en lo relativo al sector primario.

Por otra parte, el nivel socioeconómico de la población según ingreso es bajo, ya que el 46.7% de la población se encuentra entre el rango de ingreso mensual de 0.5 a 1.5 miles de pesos.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

4.2.2 Aspectos Humanos

Para las tendencias de crecimiento futuras, se hacen varias comprensiones. En el cuadro 1 aparecen las estimaciones del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, de Asesoría Empresarial de Juárez, S.A. de C.V. y de este Plan, utilizando dos tendencias: una alta y otra media. Los datos en negrillas provienen de las fuentes en cuestión, mientras que el resto son interpolaciones y proyecciones de Instituto Municipal de Investigación y Planeación.

Todas las previsiones consideran tasas de crecimiento, superiores al 2.9% anual para el año 2000, y con relación a la población censada de 1990. Sin embargo, se considera el crecimiento deberá continuar su tendencia a la baja, sucedió entre los años 1970 y 1990, fechas en las que las tasas descendieron consideradamente.

Con la tasa media, obtenemos tres primeros escenarios de compartimiento de la densidad, que arroja necesidades de hectáreas anuales y acumuladas de tierra. Uno de ellos (A), supone que se mantenga la tendencia diminutiva de la densidad (o tendencia a la dispersión) hasta en el año 2000 y una densidad fija de 40 hab/ha. A partir de esa fecha, lo que arroja una necesidad en hectáreas de tierra de casi otro tanto de la ciudad actual para el año 2015. El segundo escenario (B) también presenta cifras altas en suelo de urbanizar: 9,684 hectáreas acumuladas de tierra en el año 2015, tomando para esa fecha el objetivo de 60 hab/ha. El tercero (C), tiene como objetivo alcanzar 70 habitantes por hectárea en esa fecha, lo que haría reducir las necesidades a 5,437 hectáreas.

Las necesidades del suelo están por lo tanto, estrechamente ligadas al comportamiento de la densidad. El Plan Director da un margen en cuanto a las exigencias de densificación que plantea, es decir, en caso de no alcanzar los pretendidos 79 hab/ha. Bruta con una población de 2'136,000 en el año 2015, las hectáreas ofertadas serían suficientes para albergar a 1'784,000 en ese mismo año, con una densidad, quizás más realista de 66 hab/ha.¹⁹

En el caso de la tasa alta, el incremento con respecto a la población actual sería 702,000, mientras que con la tasa media sería 1'054,000 habitantes que demandarían vivienda, servicios y equipamiento urbano. Es necesario por lo tanto, definir estrategias para lograr que el crecimiento futuro de la ciudad, se logre con apego a políticas racionales y técnicamente sustentadas, que ordenen un uso más eficiente del suelo. De no lograr un aumento en la densidad, y continuar con las tendencias actuales, que se ilustran en el análisis, "A" de necesidad del suelo, el costo de crear alcanzaría proporciones enormes, fuera de las posibilidades de la ciudad.

CUADRO COMPARATIVO DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL DE CIUDAD JUÁREZ²⁰

Cuadro 1

¹⁹ *Plan Director de Desarrollo Urbano*. Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez, Ayuntamiento, 1992-1995, Ciudad Juárez, 1995. p.

²⁰ *Plan Director de Desarrollo Urbano*. Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ciudad Juárez, Ayuntamiento, 1992-1995, Ciudad Juárez, 1995. p.

FUENTES 1		2		3				
AÑO	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO	TASA DECENAL	ASESORIA EMPRESARIAL DE JUAREZ	TASA DECENAL	PLAN DIRECTOR 1995 (TASA MEDIA)	TASA DECENAL	PLAN DIRECTOR 1995 (TASA MEDIA)	TASA DECENAL
1980	590,809	3.26	590,809	3.26	590,809	3.26	590,809	3.26
1990	798,499	2.97	798,499	2.97	798,499	2.97	798,499	2.97
1993	900,088		1,157,321		915,655		915,655	
1994	924,524		1,192,722		1,050,000		1,050,000	
1995	949,256		1,229,206		1,081,977		1,087,401	3.50
1996	974,285		1,262,395		1,114,928		1,126,134	
1997	999,610		1,296,479		1,148,883		1,166,246	
1998	1,025,233		1,331,484		1,183,872		1,207,787	
1999	1,050,977		1,367,434		1,219,926		1,250,809	3.50
2000	1,077,368	2.95	1,404,355	5.49	1,257,078	4.44	1,295,362	4.72
2001	1,102,401		1,439,464		1,288,901		1,341,502	3.50

4.3 Explosión Demográfica

Con relación al crecimiento urbano de la región, hay un marcado contraste entre la espontaneidad con que se da este crecimiento en Ciudad Juárez, cuando menos hasta la aparición del primer plan director en 1979, y la organización territorial a la que se sujeta el desarrollo de la Ciudad de El Paso a partir de 1925.

La riqueza del país vecino ha permitido el desarrollo de las grandes obras de infraestructura que permite atender, a lo que a servicios se refiere a la gran mayoría de su población. En Ciudad Juárez por el contrario, el crecimiento explosivo ha rebasado las posibilidades, tanto de los gobiernos como de los desarrollados particulares, a fincar y realizar las obras requeridas.

El asentamiento es uno de los aspectos que han ido mejorando en ambos lados de la frontera. Así, El Paso promedia 3.3 habitantes por vivienda, mientras que esta ciudad alcanza 4.5.

En infraestructura de comunicaciones, el lado mexicano orienta las inversiones hacia las vías terrestres, aunque siempre de manera insuficiente, ya que actualmente 67% de la ciudad no cuenta con pavimento.

CAPITULO V

Financiamiento agrario ejidal

5.1 Banca Rural

El gobierno de México ha reconocido desde hace tiempo que el funcionamiento de los Mercados Financieros Rurales (MFRs) afecta grandemente al crecimiento agrícola, la distribución del ingreso, la pobreza rural, y el manejo y la conservación de los recursos naturales. Desdichadamente, la evidencia empírica disponible indica que el funcionamiento de los MFRs ha sido pobre en términos de la eficiencia agregada y de la equidad. En particular los MFRs son insuficientes y el acceso de los empresarios rurales a los servicios financieros es limitado. Los mercados también están altamente segmentados debido a que los tipos de solicitantes de crédito y de fuentes de financiamiento están tan claramente articulados que los fondos no fluyen de una región a otra ni entre los grupos de individuos, aún cuando hay ventajas en dicho flujo. Estos mercados o bien no son competitivos o son altamente ineficientes: las tasas de interés observadas ex post implican retornos anormales o las primas de riesgo cobradas por algunas fuentes son socialmente ineficientes por su incapacidad para diversificarse geográficamente.

Los empresarios rurales tienen poca oportunidad de participar como sujetos de crédito en estos mercados debido a la escasa oferta y demanda de crédito. La oferta ha sido limitada por una combinación de factores: una infraestructura institucional subdesarrollada que permite a los sujetos de crédito y a los prestadores tomar ventajas indebidas no cumpliendo los contratos de crédito; los pequeños mercados locales, que no pueden soportar los altos costos fijos relacionados con las tecnologías bancarias tradicionales; y las intervenciones masivas del gobierno que desplazan a los prestadores privados permitiendo que las instituciones gubernamentales mal administradas presten a bajas tasas de interés. También, el programa gubernamental de condonación de deudas ha creado serios problemas de credibilidad en los mercados financieros rurales promoviendo incumplimientos estratégicos. Adicionalmente, la intervención gubernamental ha evitado el desarrollo de fuentes informales de financiamiento

(tales como los financiamientos proporcionados tanto por los compradores como por los proveedores) forzando el eslabonamiento entre el mercado de crédito y los mercados de insumos y productos.

Por el lado de la demanda la mayoría de los empresarios rurales ni siquiera solicitan créditos debido a los procedimientos que esto implica o porque el pedir prestado es demasiado riesgoso. La escasa demanda de crédito se debe en parte a las altas garantías que requieren los préstamos y a las técnicas no institucionales utilizadas para establecer contratos de crédito. Además, algunos solicitantes de crédito enfrentan tasas de interés tan altas que sólo solicitarían crédito si es absolutamente necesario.

Otro factor que afecta el flujo de recursos es que el marco legal actual hace difícil y caro el uso de activos tangibles (bienes raíces y bienes inmuebles) como garantía. En estas circunstancias, los solicitantes y los prestadores de crédito tienen motivos para establecer contratos financieros solamente con aquellas contrapartes a las que tienen confianza y que probablemente impliquen costos “razonables”. Como resultado, los solicitantes y los prestadores de crédito tienden a articularse en grupos que casi se excluyen mutuamente con poca interacción entre ellos y con grandes tasas de interés diferenciales que no son ponderadas por otras fuentes. Aunque los mercados rurales financieros son altamente locales, lo que es un síntoma de segmentación, no están sólo meticulosamente segmentados por región geográfica; también están separados por el hecho de que algunos empresarios rurales están excluidos de segmentos específicos mientras que otros empresarios rurales sí tienen acceso. ®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

La competencia en los MFRs es limitada porque sólo aquellos prestadores que tienen un conocimiento previo de los solicitantes pueden proporcionar servicios de crédito afectivamente dada la falta generalizada de garantías efectivas. Esta situación limita la entrada de prestadores potenciales y reduce la competencia entre los prestadores involucrados. También implica que algunos prestadores tienen ventajas sobre otros porque es más caro para los solicitantes de crédito cumplir los requisitos para demostrar su capacidad de endeudamiento ante otros prestadores. También es más costoso para otros prestadores seleccionar a los sujetos de crédito potenciales. Estas circunstancias permiten a los

prestadores obtener de dichos costos diferenciales mediante el cobro de tasas de interés no competitivas.

Las tasas de interés diferenciales, cargadas por los diversos prestadores, no se justifican por los riesgos o pérdidas ni por los costos de las transacciones. Los problemas de cartera vencida han sido más severos para los prestadores del sector formal que para sus contrapartes informales, quienes cargan tasas de interés mucho más altas. Al mismo tiempo, los grupos de prestadores con costos de operación muy similares cargan tasas de interés significativamente muy diferentes. La situación actual podría mejorarse aún cuando las excesivas tasas de interés corresponden a premios legítimos a la luz de los riesgos derivados de la incapacidad de los prestadores para diversificar sus carteras. Existen otros prestadores que si pueden diversificar y consecuentemente cobran tasa de interés más bajas.

El funcionamiento de los MFRs también es pobre en términos de equidad, porque los sectores de la población con más desventajas tienen un acceso reducido a estos servicios. Cuando tienen acceso, reciben crédito en condiciones muy negativas en términos, por ejemplo, de la estructura de tasas de interés y periodos de maduración. Las condiciones de participación más favorables para los productores individualmente mas acomodados persisten al analizar más relevantes; principalmente las características sociodemográficas del sujeto de crédito, las características de los contratos de crédito, la riqueza relativa y los indicadores empresariales, así como los atributos de la localidad donde reside el sujeto de crédito en cuestión.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

El funcionamiento ineficiente e inequitativo de los MFRs tiene efectos negativos sobre el crecimiento rural y sobre la pobreza. Debido a la insuficiencia de los mercados financieros, la economía rural tendrá dificultades ajustándose a las grandes reformas económicas de los años recientes a los cambios resultantes de la crisis en la tasa de cambio sucedida a principios de 1995. Estos eventos requieren que los empresarios rurales ajusten la proporción de sus factores de producción, modifiquen la composición de su producción, cambien su escala de operación e inviertan en nuevas tecnologías. El éxito de su esfuerzo depende del funcionamiento de todos los factores del mercado, en particular de los mercados financieros. La segmentación antes descrita forzará sin embargo a los inversionistas rurales a depender

principalmente de recursos financieros locales que son limitados. Consecuentemente una reducción brusca del ingreso local o una baja asignación inicial de recursos a una localidad determinada tendría efectos de largo plazo negativos sobre la acumulación de la riqueza y provocarían la profundización de la pobreza. No solo las excesivas tasas de interés, sino también las exigencias de garantías particulares, tienen un impacto negativo sobre la distribución del crédito. La evidencia empírica sugiere que los grupos de la población rural tradicionalmente en desventaja pueden estar atrapados en estrategias de inversión de bajo riesgo / bajo rendimiento que a largo plazo probablemente ensancharán la brecha de la distribución del ingreso.

Desdichadamente es probable que el funcionamiento de estos mercados se deteriore aún más antes de que mejore. En el corto plazo el sector informal no podrá expandirse debido a que la retirada de las instituciones oficiales no ha sido reemplazada completamente por nuevas organizaciones de mercado endógenas interesadas en desarrollar encadenamientos financieros; al mismo tiempo puede ser difícil impulsar el cumplimiento de los contratos de crédito en las áreas rurales porque el ajuste estructural ha tenido como consecuencia el debilitamiento de los mecanismos tradicionales que reforzaban su cumplimiento, y aún no han sido reemplazados por nuevos mecanismos formales y legales, ni por mecanismos informales similares. La precaria situación del sistema bancario a partir de la crisis cambiaría de principios de 1995 sugiere que el sector formal tampoco podrá expandir sus operaciones en las áreas rurales del país. Al contrario, es de esperarse que los bancos que luchan por sobrevivir disminuyan su tamaño y cierren sucursales entre otras medidas.

El director general de Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA), Guillermo Vázquez, afirmó que en lo que va del año la demanda del crédito agropecuario ha caído por lo menos entre el 10-15% respecto de 1994, como efecto de la elevación de las tasas de interés.

Del total de los recursos disponibles este año para FIRA, fue de \$17,500'000.000.00, se tenían operados ya \$13'000,000,000.00, o sea 1 0% menos en términos nominales que los alrededor de \$3,3 00'000,000.00, registrados en estas fechas en 1994.

Banco Rural, informó que durante el primer trimestre de 1995 entregó créditos por \$833'000,000.00, de los cuales \$554'000,000.00 se canalizaron a crédito de avío, \$66'000,000.00 a refaccionarios y \$213'000,000.00 a otros tipos de financiamiento.

En el caso de los créditos refaccionarios, el monto representó 62% de lo programado, debido a la alza de tasas de interés. En recursos para avío, \$102'000,000.00 se destinaron para la preparación de tierras del cielo primavera-verano 1995.

En créditos de avío ganadero, se otorgaron \$41'000,000.00, o sea, 44% menos que lo calendarizado; los avíos agroindustriales sumaron \$76'000,000.00, o sea, 21% arriba de la meta del trimestre. El banco aclaró que 22% de estos últimos créditos se canalizaron a empresas dedicadas a la transformación, selección y empaque de productos agropecuarios.

5.2 Inmobiliarias Ejidales

El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal y el Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO).

El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal tiene dentro de sus nuevos programas apoyar a los núcleos agrarios en la constitución y gastos preoperativos de las Sociedades Inmobiliarias Ejidales y Comunales, con el propósito de impulsar la participación social en el desarrollo urbano ordenado en el país.

El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (*Fifonafe*) forma parte integrante del Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano (PISO) y tiene la responsabilidad de coadyuvar a detonar las inversiones que lo pondrán en marcha. Para ello otorgará financiamientos a los núcleos agrarios seleccionados por los Comités Estatales de (PISO) Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano.

Para coadyuvar en la implementación del Programa, es necesario que los núcleos agrarios y los agentes gubernamentales y privados interesados conozcan sobre las características y condiciones que deben cumplirse para obtener financiamiento por parte de esta institución del sector agrario.

El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) desea que este nuevo programa de apoyo financiero que se ofrece a la población ejidal y comunal del país, contribuya a satisfacer los requisitos para integrar las Sociedades Inmobiliarias Ejidales en aras del crecimiento urbano ordenado del país.

Clasificación del núcleo agrario:

El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) apoya la puesta en marcha de una Sociedad Inmobiliaria Ejidal o Comunal cuando el núcleo agrario cumpla lo siguiente:

- ✓ Que los terrenos a aportar estén libres de lo previsto por un Plan Director de Desarrollo Urbano o su equivalente, Plan Parcial y/o Plan Director de Desarrollo Turístico.
- ✓ Que pueda obtener las autorizaciones del uso del suelo y de manifiesto de impacto ambiental.
- ✓ Que pueda obtener la autorización para aportar las tierras a una sociedad anónima de capital variable o que las tierras se hayan incorporado al dominio pleno.
- ✓ Que obtenga el visto bueno del Comité Estatal de Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano.
- ✓ Que ofrezca como garantía del financiamiento, la parte proporcional de las tierras aportadas, de acuerdo al avalúo comercial dictaminado por cualquier Sociedad Nacional de Crédito.
- ✓ Que esté dispuesto a celebrar los contratos de financiamientos establecidos por El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe).

Inicio del trámite:

- ✓ El núcleo agrario presenta una solicitud formal por escrito al Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) en la que manifiesta su interés por el financiamiento para:

1. Constituir su Sociedad Inmobiliaria Ejidal ó Comunal
2. Realizar parte o la totalidad de los estudios de prefactibilidad y factibilidad técnica-económica y financiera.
3. Obtener licencias, permisos y autorizaciones municipales, estatales y federales.

La Solicitud deberá ir acompañada de los documentos que acrediten su calificación.

El financiamiento y su destino

La cantidad máxima podrá ser hasta por \$300,000.00 y podrá destinarse a las siguientes acciones:

- ✓ Realizar el levantamiento topográfico del terreno
- ✓ Obtener la certificación del plano y de los derechos sobre las tierras a aportar
- ✓ Gestionar la cancelación de las inscripciones en el Registro Agrario Nacional
- ✓ Elaborar y protocolizar la escritura constitutiva de la Sociedad Inmobiliaria
- ✓ Inscribir a la Sociedad Inmobiliaria en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- ✓ Formular los estudios de prefactibilidad y/o factibilidad técnica-económica y financiera.
- ✓ Obtener las autorizaciones del uso del suelo, de impacto ambiental, la subdivisión del predio, la licencia de construcción y las claves catastrales por lotes.

Cómo otorgar, formalizar y pagar el financiamiento.

El financiamiento se otorga en cuatro o cinco ministraciones, conforme se van cumpliendo las acciones señaladas y estén avaladas por el Comité Estatal de Programa de Incorporación de Suelo Social al Desarrollo Urbano.

Para formalizar el financiamiento se suscribirán contratos, según el caso con:

1. El núcleo agrario y la Sociedad Inmobiliaria que se cree con el apoyo financiero.
2. Una Sociedad Inmobiliaria ya existente, siempre y cuando cumpla con los requisitos señalados anteriormente.

- ✓ El plazo máximo autorizado por El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) para pagar el financiamiento es de tres años, sin embargo la Sociedad Inmobiliaria puede proponer plazos más cortos.

Con relación a los pagos de financiamiento, estos pueden ser mensuales, trimestrales, anuales ó trianuales, a cuyos vencimientos deberán cubrirse el importe principal y los intereses generados. El interés se pactará de acuerdo a lo dispuesto por las autoridades financieras y podrá ser en UDI's, THE ó CETES más un punto.

El financiamiento se garantiza con la parte proporcional del terreno aportado a la sociedad, que represente el monto del financiamiento otorgado, con base en el avalúo realizado por la CABIN (Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales).

Sin embargo, en caso de incumplimiento del compromiso de pago, El Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) podrá recibir como dación la parte proporcional de los terrenos aportados y/o los lotes urbanos agrupados, cuyo valor sea equivalente al monto del adecuado, de conformidad con el avalúo bancario que al efecto se practique.

Los inversionistas que pueden asociarse con las Sociedades Inmobiliarias ejidales son:

a) Los inversionistas privados que cumplan con los siguientes requisitos:

- Currículum vitae en el que demuestren su experiencia en la realización de estudios de prefactibilidad y factibilidad técnica-económica y financiera; en la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano, así como desarrollos inmobiliarios; en gestiones y controles administrativos; en la comercialización y cuente con maquinaria y equipo propios.
- Acta constitutiva de la empresa
- Estados financieros de su empresa dictaminados por auditores externos y los documentos que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, laborales y con el seguro social.
- Referencias Bancarias
- Una descripción somera sobre el perfil del proyecto.

b) El municipio o el estado que haya obtenido de su congreso la autorización para asociarse, formule una propuesta compromiso con el núcleo agrario y aporte un perfil del proyecto y otros apoyos del Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) en la constitución de inmobiliarias.

El del Fideicomiso del Fondo Nacional de Fomento Ejidal (Fifonafe) a petición del núcleo agrario podrá brindarle asesoría gratuita en aspectos financieros, para la constitución y puesta en marcha de sus Sociedades Inmobiliarias Ejidales o Comunales.

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett); la Procuraduría Agraria (PA); el Registro Agrario Nacional (RAN), y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), también otorgarán asesoría para la elaboración de actas de asamblea, levantamientos topográficos, aspectos jurídicos y urbanos.

5.3 Valor de la Tierra

El valor de los predios (terrenos), encuentra una marcada diferencia entre lo denominado urbano y rural, diferencia que se sustenta en el enfoque de posibilidades que los usuarios tienen el beneficio de poseer un predio de cada clase.

Es claro que en el ámbito de la valuación existe esta diferencia, pero podemos establecerla de manera concisa si partimos de definiciones comúnmente aceptadas, que en este caso será la Ley de Desarrollo Urbano y su Plan de Desarrollo, aun cuando en algunos estados se tienen diferentes denominaciones, es en esta Ley donde se determinan los usos del suelo legalmente aceptados, pero esto se aplica especializadamente a las zonas urbanas. Sin embargo esto define la frontera de lo urbano que por omisión marca la de lo rural.

Es pues el uso del suelo legal lo que determina el concepto urbano, y dentro de lo urbano hay diversas clasificaciones, dependientes también de la Ley de Desarrollo Urbano, y estas clasificaciones que determinan condiciones de servicios públicos, infraestructura y edificación, van definiendo usos y costumbres que derivan en el valor de cambio escalados por sector.

En lo rural intervienen factores diferentes a los urbanos, para definir esta diversidad de usos de suelo, entre los cuales podemos mencionar los siguientes:

Primero el potencial productivo del predio, localización geográfica, altitud, latitud y longitud, clima, temperatura media anual y su distribución, precipitación pluvial y su distribución, humedad relativa promedio anual y su distribución, horas luz y su distribución en el año, suelo, edafología y topografía.

La disponibilidad legal de agua para riego, adicional a la de lluvia, es factor determinante del uso de suelo y del valor por consiguiente.

En el caso de bosques y selvas, con propósitos maderables, será determinante que la región y zona específica sean consideradas como de explotación de maderas, que el predio cuente con potencial maderable, que se cuente con el programa de extracción autorizado y vigente.

Así en lo rural (no urbano por definición) tenemos:

Terrenos Rústicos
 Agrícolas
 Pecuarios
 Forestales
 Maderables
 No maderables
 Industria rural

Diferencia principal de los factores del valor

Los factores que definen el valor de un bien son:

Utilidad

Escasez

Transferibilidad

Preferencia

Trabajo

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

En el caso de predios urbanos, se caracterizan por ser demandados y apreciados por las características que se encuentran fuera del predio, es decir vías de comunicación, servicios, calidad de urbanización, comercio, tamaño de los lotes, moda, y sobre todo preferencia por un nivel de vida circundante, esto define un valor del predio por metro cuadrado.

En el caso de los predios rurales, estos se orientan a ser seleccionados o apreciados, en una misma área climática y geográfica, por las características que presenta dentro del predio, es decir calidad de tierra, relieve del terreno, drenaje, profundidad de suelo agrícola, vegetación potencial, presencia de agua, es decir se orienta básicamente a la utilidad del predio.

Método Analítico

El concepto de renta es aceptado y conocido por la mayoría del público en el usufructo de bienes urbanos, y de acuerdo a la mejor o menor renta que es posible obtener por un bien este recibe un mayor o menor valor de cambio. Pero en el caso de los bienes rurales, se confunde, ya sea bien con la utilidad total de la producción o con la relación de productividad contra capital semejante al concepto de renta de un departamento o una casa, sin que la renta se modifique porque el arrendatario instale dos diferentes giros comerciales, así la renta de la tierra será el factor base de la capitalización del bien, por lo que es necesario obtener muestras de mercado de renta, lo que es improbable que se encuentre con facilidad, además el concepto de renta es pagado en el sector rural de maneras diversas a las urbanas, no siempre es con dinero, intervienen participaciones productivas, por lo que se requiere conocimiento de rendimientos esperados, precios de productos, capacidad de producción de la tierra, ciclos y riesgos.

Áreas de Transición

Son áreas o zonas de transición rurales a aquellas que se les adjudica un valor adicional a su potencial productivo por reconocérseles la característica de esta demanda.

Esto hace que los terrenos rústicos colindantes de cada poblado aspiren a ser considerados en la mayor área posible, como de “transición”, ya que puede elevar su valor hasta en 100 ó más veces.

Este género es el de mayor controversia entre ambos sectores, ya que se presta a determinaciones subjetivas por apreciaciones personales. Sin embargo se puede determinar sobre la base de factores objetivos conocidos y difundidos por autoridades en información pública, que orienten la realidad de reservas territoriales a las zonas urbanas de influencia, estos factores son:

Población Fija

Crecimiento de la Población

Saturación de la Zona Urbana

Rumbo del crecimiento geográfico de la zona por nivel de pobladores

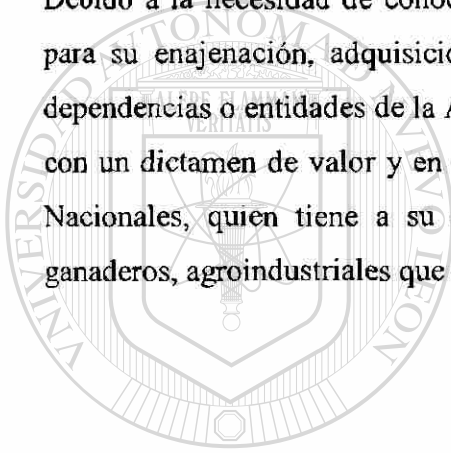
Tamaño del lote moda

Capacidad de Pago

Uso del suelo de las zonas colindantes

Valores únicos de mercado

Debido a la necesidad de conocer el valor mínimo ó máximo de los terrenos agropecuarios para su enajenación, adquisición ó cualquier otra operación que realicen o requieran las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, se hace imprescindible contar con un dictamen de valor y en este sentido, es la (CABIN) Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, quien tiene a su cargo la práctica de los avalúos de los predios agrícolas, ganaderos, agroindustriales que sean del interés público.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPITULO VI

Valuación de los predios rústicos

6.1. Circular de la Comisión Nacional y de Valores

Tomando en cuenta la gran responsabilidad que tiene la institución al emitir el avalúo, el cual representa confianza y seguridad a la clientela que lo solicita, se requiere que el mismo sea elaborado por el personal técnico calificado, que cuente con directrices que se apeguen a las sanas prácticas de valuación, así como observando la normatividad establecida por las distintas autoridades que norman el servicio y los lineamientos que la institución establezca en esta materia.

Para el efecto, se hace necesario elaborar el manual de valuación bancaria que contemple las bases y criterios generales de la valuación de bienes agropecuarios, que permitan al valuador realizar su trabajo cumpliendo con la normatividad establecida y que la institución garantice a su clientela la transparencia en el documento que emite.

Con fecha 14 de febrero del 2000, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores emitió la circular número 1462, mediante la cual se dieron a conocer los Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria los que deberán sujetarse las instituciones bancarias en la prestación del servicio de avalúos, vigentes a partir del 1 de julio del mismo año y que dejó sin efecto las circulares 1201 y 1202, expedidas por el mismo Organismo el 14 de marzo de 1994.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Derivado de la facultad conferida por la Ley a las Instituciones de Crédito, para practicar avalúos con fuerza probatoria y ante la creciente demanda de servicios confiables y de alta calidad, en dicha circular, el aludido Organismo ha considerado indispensable:

- a) *Que cada institución de crédito cuente con una unidad técnica administrativa para la elaboración, reporte, revisión y certificación de los avalúos, que esté técnicamente preparada y capacitada para ello.*

- b) Que la unidad técnica administrativa que emita los avalúos sea completamente independiente, en la formulación de sus dictámenes, de las unidades de crédito, recuperación de créditos, de comercialización y de otras unidades de negocios.
- c) Que con la finalidad de prestar en forma adecuada los servicios de valuación, cada institución de crédito desarrolle de acuerdo a sus propias capacidades y necesidades, un Manual de Valuación Bancaria en el que se establezcan los procedimientos y metodologías que se deberán seguir y observar para la prestación del servicio de avalúos, en la elaboración, revisión y certificación de los mismos.
- d) Que como una herramienta de apoyo que permita dar soporte a los valores estimados en los avalúos elaborados y certificados por las instituciones de crédito, es importante e indispensable que cada institución, organice y establezca un registro con valores de referencia, obtenidos de los diferentes avalúos que practique, distinguiendo, entre dichos valores de referencia, los relativos a inmuebles, maquinaria y equipo y agropecuarios.

De acuerdo con la circular 1462, cada institución deberá contar con políticas relativas a la prestación del servicio de avalúos aprobadas por su Consejo de Administración o por su Consejo Directivo, según sea el caso, así como con un Manual de Valuación en el que se incluyan las prácticas y procedimientos para la elaboración, revisión y certificación de avalúos e integración de su padrón de valuadores, en el que se contenga los criterios técnicos por especialidad.

Con el fin de dar cabal cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en la referida circular y para estar en posibilidad de continuar prestando el servicio valuatorio, cada dependencia ha preparado un Manual de Valuación.

El Manual de Valuación contiene las prácticas y procedimientos, así como los criterios técnicos por especialidad que coadyuvan a que los avalúos que se realicen estén estandarizados, se apeguen a principios valuatorios que sean aceptables en los ámbitos

nacionales e internacionales y permitan generar un mayor nivel ético y de competencia en protección de los usuarios de tales servicios.

El Manual es un instrumento fundado en criterios técnicos establecidos en materia de valuación, que sirva de base para prestar el servicio de avalúos al proporcionar guía metodológica con los aspectos ortodoxos más destacados de la valuación, contando con la apertura de incorporar los avances y mejoras que en el campo de la valuación se presenten.

Es conveniente señalar que un avalúo resulta de mayor utilidad cuando por sí solo expresa una opinión de manera clara y bien fundamentada. Por tal motivo se tomó la iniciativa de diseñar un Manual específico para la prestación del servicio de avalúos que guardando estricto apego a lo indicado en la normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, incremente su calidad y funcionalidad, estableciendo una metodología específica para la requisitación y el uso adecuado de dicho documento.

Los Bancos de desarrollo, se han caracterizado por participar activamente en la formulación de avalúos, conformando una unidad administrativa especializada en la valuación y servicios técnicos, en la que participan con una plantilla de valuadores internos y externos, lo que ha permitido acumular experiencia en esta materia y contar con los conocimientos, el profesionalismo y la ética para ello, además de participar en una sana competencia en la prestación del servicio de avalúos.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

En materia de avalúos, los Bancos que integran el Sistema BANRURAL están cuidando que la actividad valuatoria brinde a su clientela interna y externa los niveles más altos de calidad, confiabilidad e imparcialidad posibles, ofreciendo el mejor servicio en beneficio de su clientela, cuidando su prestigio y valorando correctamente las garantías que se le otorgan derivado de los créditos que celebra, así como los bienes que se adjudican para propagar su comercialización.

De conformidad con la disposición tercera de la circular 1462, de fecha 14 de febrero del 2000, emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, las políticas para la prestación del servicio de avalúos se aprobaron por el Consejo Directivo de cada uno de los Bancos.

Los *Manuales de Valuación Bancaria* que comprende cuatro apartados un “A” de Prácticas y procedimientos, uno de Inmuebles, otro de Maquinaria y equipo y un último de Agropecuarios del 2000.

El manual de avalúos pretende estandarizar los criterios para la formulación de avalúos, definir y precisar los conceptos indispensables en su valuación y establecer modelos de forma base por cada especialidad; inmobiliaria, maquinaria y equipo y agropecuaria, para utilizarse a nivel Nacional, con lo que se espera mejorar el estándar de calidad, así como facilitar y reducir el tiempo de revisión y certificación de los mismos, contemplando los siguientes objetivos.

No obstante que en cada uno de los apartados por especialidad, que conforman el manual de valuación bancaria, se indiquen los requisitos que debe cumplir un avalúo bancario, por la importancia que reviste el tema, se resalta en forma resumida los puntos mas sobresalientes que todo avalúo deberá cubrir independientemente de su especialidad (inmobiliaria, agropecuaria y maquinaria y equipo).

6.1.1 Especialidades

Los servicios de valuación que se podrán prestar de acuerdo a los manuales son los siguientes:

a) Avalúo inmobiliario

b) Inmueble residencial. Entre otros: Casa habitación, departamento, terreno urbano o suburbano.

- c) Inmueble comercial. Entre otros: Local comercial, centro comercial, oficina, bodega, nave industrial, consultorio, hotel.
- d) Avalúo de maquinaria y equipo. Entre Otros: Maquinaria industrial, equipo de transporte, equipo de cómputo.
- e) Avalúo agropecuario. Entre otros: Predio rústico, terreno de cultivo, granja, rancho, banco de material, desechos de vía, indemnizados para bienes distintos a la tierra.
- f) Otros servicios que se presten, ente otros: Justipreciación de rentas, opiniones técnicas de valor.

6.1.2. Información requerida para la realización del avalúo

1.- Avalúo inmobiliaria

2.- Datos relativos a la (s) persona (s) que otorgará (n) facilidades para la inspección física de los bienes.

3.- Fotocopia de la escritura del inmueble, consignado: Superficie, medidas y colindancias, en su caso, indivisos y cuando exista, escritura del régimen en condominio.

4.- Fotocopia de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de acabados.

5.- Fotocopia de la última boleta predial.

6.- Fotocopia de la última boleta de agua, en su caso.

7.- Avalúo de maquinaria y equipo

8.- Datos relativos a la (s) persona (s) que otorgará (n) facilidades para la inspección física de los bienes.

9.- Inventario de los bienes a considerar.

10.- Fotocopia de las facturas de los bienes y, en su caso, los pedimentos de importación.

11.- Bitácora del mantenimiento.

12.- Planos y especificaciones.

AVALUO AGROPECUARIO

1.- Datos relativos a la (s) persona (s) que otorgará (n) facilidades para la inspección física de los bienes.

2.- Fotocopia de la escritura del inmueble, consignando: Superficie, medidas y colindancias.

3.- Información detallada del acceso al bien.

4.- Fotocopia de la última boleta predial.

5.- En su caso, fotocopia de la última boleta de agua

6.- Fotocopia de los planos topográficos, arquitectónicos, estructurales, de instalaciones y de acabados.

- 7.- En su caso, fotocopia de la concesión otorgada por la Comisión Nacional del Agua (CNA) para la explotación del recurso acuífero.
- 8.- En su caso, *información* relativa a la clasificación del predio según la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural (SAGAR).
- 9.- En su caso, fotocopia de las facturas de los bienes, los pedimentos de importación, bitácora del mantenimiento, planos y especificaciones.
- 10.- Otros.

Tratándose de construcciones en las especialidades de inmuebles y agropecuarios, cuando no existan planos, si el caso lo requiere, se deberá elaborar un croquis acotado del inmueble.

El tipo de valor que será concluido (entre otros, valor comercial, valor comparativo de mercado, valor de liquidación, valor de rescate, valor de desecho y valor de indemnización). Este tipo de valor deberá estar en función de los bienes a valuar, de la especialidad valuatoria y del propósito del avalúo.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

6.1.3 Elaboración del avalúo

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Deberá cubrir los siguientes puntos:

- 1.- Definición del servicio.
- 2.- *Bien que será valuado.*
Se deberá precisar el tipo de bien a valuarse
- 3.- Identificación, en la medida de lo posible, de cualquier restricción, gravamen, carga o cualquiera otra limitante que pudiera impactar en el valor del bien.

4.- Objeto del avalúo.

Se deberá indicar el tipo de valor que será concluido.

5.- Propósito del avalúo

Se deberá indicar el fin para el cual se solicitó el servicio.

6.- Fecha del avalúo.

Corresponde a la fecha en que se realizó la última visita de inspección al inmueble.

7.- Limitaciones del avalúo

Descripción de las circunstancias que limitan en alguna forma la formulación del avalúo.

8.- Identificación del bien a valuar

9.- Inspección física

Deberá realizarse en todos los casos

10.- Descripción del bien a valuar

Especificar el tipo de bien que se valúa

11.- Reporte fotográfico

Todos los avalúos deberán contar con reporte fotográfico del bien que se está valuando.

12.- Levantamiento de información

13.- Características y clasificación del bien

Deberá ser lo más explícito posible

14.- Análisis del mercado (en su caso, demandas, ofertas, presupuesto).

Se realizará una exhaustiva investigación de mercado en la medida de lo posible.

15.- Análisis comparativo (en su caso, ventas, rentas, costos).

Se deberá analizar y comparar la información que provenga de la investigación efectuada.

16.- Procesamiento de la información

17.- Enfoques de valuación

Se deberá señalar en el avalúo el enfoque o enfoques utilizados.

18.- Exclusiones del avalúo

Se manifestará las circunstancias que influyen en la elaboración del avalúo

19.- Conclusión del tipo de valor.

Se indicará claramente el tipo de valor con el que se concluye.

20.- Declaraciones del avalúo

Se manifestarán las particularidades inherentes a la conclusión.

21.- Certificación del avalúo

Deberá ser realizada por personal debidamente autorizado por el Banco de que se trata y acreditado con tal carácter ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

6.2 Modalidades de Valuación de Predios Rústicos

Para la valuación de predios rústicos, se tienen en cuenta 10 tipos de valuación, dependiendo de la vocación de los terrenos y sus características productivas que presentan, los cuales enumero a continuación:

- | | |
|----------------------|--------------------------------|
| I.- Agrícola | VI.- Expansión y Transición |
| II.- Agropecuaria | VII.- Bancos de Materiales |
| III.- Forestal | VIII.- Cultivos y Plantaciones |
| IV.- Acuícola | IX.- Semovientes |
| V.- Agroindustriales | X.- Productos Almacenados |

Es así que para realizar la valuación de un predio rústico, se determinan las diversas características y usos productivos de los predios, dependiendo de la forma de cómo son utilizados y explotados; por ejemplo: tipos de cultivos, ganado, la existencia de granjas, bosques y selvas, etc., que son de suma importancia al momento de determinar la vocación del terreno.

Otros de los aspectos que se tienen que considerar al momento de valorar un terreno, es el tipo de suelo, condiciones del clima, reserva de agua, así como los bienes distintos de la tierra, que son parte importante en la determinación del valor.

Existen varios tipos de valuación, los cuales son importantes dependiendo de las condiciones económicas que se tienen; así como, de la vocación del suelo, es así como la valuación también dependen en algunas ocasiones de las adaptaciones que se hacen a los predios. Es por ello que a continuación presentamos una breve descripción de cada uno de ellos.

6.2.1 Valuación Agrícola

Para este tipo de valuación, es necesario considerar la clasificación que comúnmente se hace de la tierra, la cual puede ser cultivada y no cultivada, la primera de ellas puede ser de temporal ó de riego.

La valuación agrícola por sus aspectos y características es una de las actividades que tienen predominancia para algunos sectores del campo mexicano, debido a los problemas de

endeudamiento, a la crisis económica y la descapitalización de los propietarios de la tierra, es así, que para determinar el valor del terreno se investiga y estudia una serie de factores, de los cuales los mas importantes son:

- 1.- Calidad del suelo
- 2.- Clima
- 3.- Agua
- 4.- Mercado

Para la Valuación de predios agrícolas, es necesario tener en cuenta las características técnicas de su explotación, tal y como es la rotación de cultivos, prácticas para proteger el suelo de enfermedades causadas por plagas, las cuales dañan en forma permanente el potencial productivo del terreno, con lo que su valor disminuye en forma constante y paulatina.

Una de las características se debe de tomar en cuenta para la valuación es la utilización del terreno, además el tipo de cultivos utilizados, considerando si son o no cíclicos, lo que influye para determinar la variaciones del valor en los terrenos, ya que se trata de una parte importante de la productividad por hectárea que tiene el terreno.

Los métodos utilizados, en este tipo de valuación dependen de las condiciones del terreno y del valor a buscar, los cuales podrían ser el residual, costos o reposición, ingresos y mercado. Este último, ha servido de base para determinar el valor de los cultivos, lo cual es un punto importante de la valuación. Con estos métodos se obtiene el valor de rentabilidad del predio y así se puede realizar la compra, venta, renta ó alguna otra actividad a favor del propietario.

6.2.2 Valuación Agropecuaria

En este tipo de valuación, se tiene en cuenta que los predios rústicos son utilizados para la producción de cultivos en la alimentación de los seres humanos, el pastoreo de ganado en

terrenos que se denominan de agostadero,²¹ además encontramos terrenos que se utilizan para la explotación de aves ó cerdos, mediante granjas especializadas.

Los métodos utilizados para este tipo de valuación es principalmente, método de mercado, residual, ingresos y en algunos casos el de costos. Los dos primeros métodos están encaminados a verificar únicamente el valor de la tierra, teniendo en cuenta los elementos que se utilizan para su explotación, de acuerdo a su productividad. En estos terrenos el valor es otorgado por su uso, que podría ser desde la plantación de árboles, hasta cultivos especiales, pasando por sembradíos en línea (surcos) y los cultivos más comunes que se tienen en el campo mexicano.

En el desarrollo de la Valuación Agropecuaria es conveniente crear un valor, en función de la productividad del terreno, que es determinante en la generación de ingresos para el propietario, ya sea mediante la producción de cultivos ó de algún otro tipo de ganado que se explota. Es así como la valuación agropecuaria, no fija el valor únicamente por el tipo de suelo, sino por otros elementos que forman parte del mismo.

Por otro lado los terrenos agropecuarios no se deben de relacionar con el tipo de siembra, debido que su valor depende del rendimiento obtenido en las determinadas épocas del año, en que se realiza la siembra, hasta que se cosecha, es así como el valor del predio depende del rendimiento que se dé por hectárea, conforme a los cultivos utilizados, ya sean productos básicos, forrajes ó de agostadero.

²¹ agostadero.

m. Sitio donde agosta el ganado.

|| 2. Tiempo en que agosta.

|| 3. Acción de agostar (|| arar la tierra en el mes de agosto).

agostar. (De *agosto*).

tr. Dicho del excesivo calor: Secar o abrasar las plantas. U. t. c. pml.

|| 3. Arar o cavar la tierra en el mes de agosto para limpiarla de malas hierbas.

|| 5. intr. Dicho del ganado: Pastar durante la seca en rastrojeras o en apartaderos.

agostero , ra. (De *agosto*).

adj. Dicho del ganado: Que, levantadas las mieses, entra a pacer en los rastrojos.

agostio. (Del arag. *agostiar*, cultivar un campo en secano con el mismo cereal del año anterior, y este de *agost*, agosto).

Biblioteca de Consulta Microsoft® Encarta® 2003. © 1993-2002 Microsoft Corporation. (base de datos)

La valuación tiene en cuenta que estos terrenos son utilizados para la crianza, engorda y producción del ganado vacuno principalmente. Así también en algunas regiones, estos terrenos son acondicionados con infraestructura para la explotación de aves y cerdos, mediante granjas avícolas y porcícolas.

Cuando se aplica el método de mercado en la valuación agropecuaria, es conveniente cotejar las ventas comparables, dependiendo de los patrones del cultivo. Por lo tanto, la cosecha y el terreno para este método, son entes muy diferentes y separados hasta que se determina el valor.

El perito valuador, al otorgar el valor de estos predios, debe de tener en cuenta todos estos factores y circunstancias, las cuales podrían ser desde la extensión del terreno hasta las condiciones agro climáticas, lo que llevan a considerar un valor total para el predio en valuación, sea para la renta, venta, compra ó cualquier otra actividad que el propietario quiera realizar para su beneficio personal.

Es importante mencionar que la aplicación del método residual, se desarrolla cuando no existe información verídica sobre compraventa de predios en la zona y es necesario presentar un valor para el terreno. Como se mencionó anteriormente, la extensión del terreno es un factor importante, debido a que su valor depende de la información residual que se obtiene. Este método es particularmente útil en valuación de terrenos de gran extensión ubicados en aquellas zonas donde la información es escasa o nula, cuidando siempre su alta sensibilidad, que en la mayoría de las veces conduce a resultados ilógicos fuera de mercado.

Otro método utilizado es el de ingresos, el cual se utiliza para poder estimar una renta económica, dependiendo del proceso de capitalización del terreno en investigación, todo lo anterior enfocado a su productividad.

Para la aplicación de este método, se lleva a cabo con un procedimiento, que se desarrolla mediante una serie de pasos que se mencionan a continuación.

- Análisis de renta pagada (contado)
- Análisis de ingreso compartido
- Análisis de ingreso obtenido por el propietario

Es así como el método de ingreso, es parte complementaria del proceso metodológico para la valuación agropecuaria.

Finalmente el método de costos o reposición, no se pone a consideración, debido a que se considera que el suelo no puede ser reproducido, por lo que no puede ser comparable con los costos que se puedan presentar para su reproducción.

6.2.3 Valuación Forestal

En este tipo de avalúos se tiene como prioridad determinar el valor del predio rústico, teniendo en cuenta su vocación y su flora natural (tipos de árboles), la cual es explotada mediante la obtención de volúmenes de madera de diversa calidad, con lo cual se puede obtener el valor de productividad.

Por otro lado, el desarrollo económico del país y la búsqueda de nuevas alternativas para capitalizar el campo mexicano, ha llevado a tomar diversos acuerdos internacionales, con el propósito de una comercialización de los volúmenes de madera, lo que ha propiciado que en conjunto con algunos países de Centroamérica, América del Sur y de la C.E.E. ha llevado a que se pongan en marcha diversos programas para la explotación de los bosques y selvas. Propiciando en desarrollo en la explotación de maderas, con métodos adecuados de reforestación, mismos que han sido determinantes para el aumento del valor de estos predios.

Las dimensiones del territorio nacional, su ubicación geográfica, ortográfica y las diversas condiciones agro climáticas, es parte importante en la existencia de bosques y selvas, con una gran variedad de especies, de las que se pueden obtener diferentes tipos de maderas. Como ya

se ha mencionado, la calidad de la madera y su cantidad son parte importante para el apoyo de la economía del país, mediante una planeación y programación en la explotación, dando como resultado una elevación en el valor de estos predios rústicos.

Las reformas al Artículo 27° de la Constitución Política y a la Ley agraria, ha dado origen a que en estos Predios Forestales, puedan ser comúnmente explotados, debido a que estas extensiones de tierra están pobladas con gran cantidad de productos maderables, teniendo en cuenta que el propietario tiene la capacidad de decidir la forma en que se van a explotar, con bajo riesgo de capitalización se lleve a cabo la extracción de maderas.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor de capitalización de estos predios, se pone de manifiesto dependiendo de la explotación a que se expone el producto, mediante la investigación de algunos factores tales como:

- 1.- Árboles Comerciales
- 2.- Árboles No Comerciales
- 3.- Árboles en Crecimiento
- 4.- Tipos de Suelo

Cuando se lleva a cabo la Valuación Forestal, es conveniente que el Perito Valuador, se asesore de un experto en Explotación forestal, con la finalidad de poder obtener los datos precisos sobre la cantidad de árboles comerciales y el crecimiento que éstos tienen en el terreno, así como su valor en pie. Es así, como se obtiene el volumen de madera que se puede cortar en el predio, y de esta manera poder obtener el valor de productividad.

Para desarrollar la valuación forestal es conveniente que el valor esté determinado según las características que presenta el producto; es decir, los árboles que están en crecimiento para poder aplicar los métodos de costos, ingresos y mercado. Si los árboles se encuentran en una etapa madura, la metodología utilizada para la valuación es la de costos y de mercado. Por lo tanto, en una Valuación forestal se separa el valor del suelo, del valor del los árboles ó del producto obtenido.

Así también la Valuación forestal, necesita estar regulada por un catastro forestal, el cual se lleva a cabo por medio de un estudio topográfico y cartográfico, por medio de fotografías aéreas, fotogrametría y fotointerpretación, mediante un estudio de campo.

Además de realizar un inventario forestal, para obtener información concerniente al estado que guarda el predio. Existe también un sistema de muestreo aleatorio y sistemático para obtener los datos de la producción factible (volúmenes de madera en rollo y productos transformados) dependiendo del bosque ó selva. Se calcula el turno ó periodo que transcurre para la formación de un bosque natural ó inducido, hasta que puede ser explotado. Se investiga el ciclo de corta, el cual debe de asegurar la rentabilidad de aprovechamiento, dependiendo de la productividad del suelo durante 10 años. La cantidad de corta establece un índice de producción del suelo forestal para determinadas especies dependiendo de la edad y altura de los árboles.

El crecimiento es otro punto de investigación, ya que por medio de el se encuentra el volumen de madera de los árboles en un periodo, con todos estos datos disponibles, se debe llevar a buen término, la valuación forestal. Con la información de las especies, volúmenes disponibles, categorías diamétricas y alturas, ciclo de corta y distribución de productos, en principio se puede hacer ya una valuación en primera instancia para diferentes fines.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

6.2.4 Valuación Acuícola

Este tipo de valuación tiene la finalidad de determinar el valor de los predios rústicos, en los cuales se realizan una serie de actividades encaminadas a la explotación de granjas acuícolas (Camarón Blanco, Camarón Azul, Tilapia, Langostino, Mojarra, entre otras especies). Los terrenos que se utilizan para este tipo de explotaciones tienen la facultad de NO servir para la agricultura y el pastoreo de ganado o superficie de agostadero. Son terrenos generalmente muy limitados que con una infraestructura acondicionada se puede utilizar para este tipo de actividades.

La metodología utilizada para este tipo de valuaciones en el método de costos, mercado, e ingresos, por medio de ellos, se determina el valor de acuerdo a sus producciones y explotación a mediano y largo plazo.

Un elemento indispensable que se tiene que verificar al realizar la investigación para la valuación es la obtención del agua (cantidad y calidad), si el agua está al alcance con toda facilidad se puede reducir los costos de producción, lo que vendría a propiciar un aumento en los ingresos cuando el producto se explote. La tasa de capitalización en este tipo de uso y explotación depende del valor de mercado que obtenga el producto al momento de la cosecha.

Otro factor importante, que permite obtener un valor mas elevado es el aspecto de la genética del producto que se explota, además del proceso de alimentación, para determinar la tasa de crecimiento de las especies en un cultivo.

Para que el Perito Valuador pueda realizar su trabajo, es necesario que se asesore de un biólogo y de un especialista en genética para tener en cuenta las variables que se puedan presentar al obtener el valor, sea por el método de costos o de ingresos, con el propósito de verificar su rentabilidad posteriormente se deben de verificar los precios del producto, que se presentan en el mercado de la región donde se encuentra el predio a valuar.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

6.2.5 Agroindustriales

Dictámenes valúan torios de los terrenos y bienes distintos a la tierra como las construcciones, maquinaria, equipo, instalaciones, etc., considerando el complejo agroindustrial visto en forma integral. Cuando la complejidad de estas agroindustrias así lo amerite, se deberá atender en principio, la Normalidad establecida por la Especialidad de Maquinaria y Equipo de la UAST.

Avalúo en los que se contemplan explotaciones comerciales de especies piscícolas, ya sea de forma natural, diques, lagunas, cuerpos de agua, donde podemos comúnmente encontrar los criaderos de trucha hasta criaderos sofisticados de camarón o langostino en donde los bienes distintos a la tierra juegan un papel importante, principalmente en aquellos que requieren contar con laboratorios especializados en los que aplican diversas técnicas de acuacultura para la obtención de volumen de masa bioaprovechable para su explotación.

6.2.6 Expansión y Transición

Dictámenes valuatorios de terrenos que se caracterizan por un Uso actual y Potencial del suelo diferente al agropecuario. Como resultado de esto, los precios de estas tierras se pueden incrementar sin justificación aparente; por lo que invariablemente se deberán considerar objetiva y mensurablemente todos aquellos factores que provocan los agregados al valor, su factibilidad en el tiempo, las superficies, tramites legales de cambio de uso del suelo, inversiones efectuadas, proyectos y anteproyectos, ordenamientos legales, densidades de construcción permitidas, requerimientos de agua e impactos ambientales. La transición se puede dar en predios agropecuarios o rústicos, trasformando su uso a Agroindustrial, Industrial, Habitacional, Campestre, etc.

6.2.7 Bancos de Materiales

Se consideran aquellos que de acuerdo a la establecido por la Ley minera sean Susceptibles de explotación, con las restricciones que establezca el Consejo de Recursos Minerales dependiente de la SEMIP y que contempla los estudios de la explotación, asignación, explotación y beneficio según sea el caso.

6.2.8 Cultivos y Plantaciones

Valoración de especies vegetales en pie que se lleva a cabo en función de sus costos de establecimiento y mantenimiento, considerando sus características de calidad, estado fitosanitario, etapa de crecimiento, así como la productividad y uso de la cosecha y las condiciones de precio o demanda prevalecientes en el mercado.

6.2.9 Semovientes

Avalúo en los que se considera en términos generales al Ganado Mayor o Ganado Menor definiendo sus características de raza, calidad, estado sanitario, etapa de crecimiento, peso, tipo y uso del mismo, etc. Considerando principalmente las condiciones de precios prevalecientes en el mercado.

6.2.10 Productos almacenados

Se refiere a la valuación de productos agropecuarios que se encuentran almacenados, considerando su estado de manejo y conservación, calidad, cantidad peso, usos, etc. ~~Analizando también los costos de producción así como precio y demanda prevaleciente en el~~ mercado.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

CAPITULO VII

Conclusiones y recomendaciones

En los últimos años el país ha conocido profundas transformaciones que han trastocado las bases sobre las cuales se había sustentado el pacto social establecido al término del levantamiento armado de 1910. Bajo el manto de la modernización se impulsaron los cambios más importantes de las últimas décadas. La ley agraria ha promovido cambios con objeto de que los núcleos de población ejidal cuenten con un instrumento adecuado para su correcta aplicación, bajo un marco de absoluta autonomía y con pleno respeto a su voluntad, para decidir sobre el destino y la delimitación de las tierras parceladas y de uso común, la regularización y certificación de los derechos ejidales correspondientes, la delimitación de las tierras del asentamiento humano, la regularización de las tierras donde se encuentran asentados el poblado ejidal, la protección del fundo legal y la obtención de los títulos de solares.

El análisis a las leyes y códigos que intervienen en la propiedad ejidal, establece que las tierras ejidales se dividen en tres tipos, que son: tierras con pleno dominio de su poseionario, las cuales están amparadas con un título de propiedad; en un segundo lugar se encuentran las tierras parceladas que se consideran como las utilizadas en la dinámica económica del ejido, y el documento que avala la legitimidad del poseionario se representa por el certificado parcelario; por último, se encuentran las tierras de uso común y sus características son que deben ser explotadas en una forma comunal, esta propiedad es inalienable, imprescriptible e inembargables, y el documento que legitima este tipo de propiedad es un certificado de derechos agrarios de uso común.

En consecuencia y, de acuerdo a la Ley de la Reforma Agraria y de las transacciones realizadas en la práctica, las únicas tierras que legalmente pueden ser trasladadas de dominio en forma onerosa, son aquellas de las cuales el poseionario tenga el documento de pleno dominio. Las tierras ejidales de interés en esta investigación, son las que pueden utilizarse en la demanda de tierra para el crecimiento urbano, denominadas tierras de transición, las

características, de éstas de acuerdo a la Ley Agraria, deben estar contempladas dentro de los planes de desarrollo federales, estatales y municipales; por otra parte, no se debe olvidar que la elaboración del Plan Director de Desarrollo Urbano siempre ha sido rebasado por el crecimiento poblacional.

Por ello, se concluye la necesidad de la actualización en el uso y manejo de la información legal para la transformación del suelo, del régimen ejidal a la propiedad privada, para satisfacer las necesidades existentes en los desarrollos poblacionales y dictaminar el valor de una propiedad, a través de un criterio sustentado, y que las autoridades de los tres niveles de gobierno garanticen mejores condiciones en la participación de los ejidatarios dentro de las sociedades inmobiliarias para que así, se desarrollen programas más adecuados de urbanización.

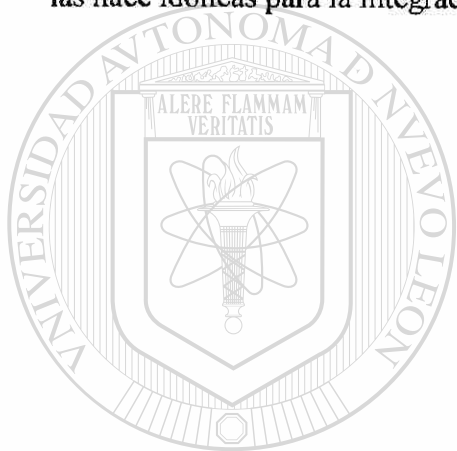
Para valuar las tierras en transición se toman en cuenta las condiciones físicas que son: ubicación, vías de comunicación, acceso al predio, topografía, uso actual del suelo, electrificación y abastecimiento de agua entubada; y las de potencialidad, como: demanda del terreno, situación legal del predio y uso potencial del suelo; recomendadas por el manual de valuación del Banco Nacional de México que es el documento que desglosa con claridad los factores que intervienen en el valor de la tierra.

La integración de las tierras ejidales al mercado inmobiliario, en términos generales considera todas las formas en que es representada la propiedad ejidal, y para su valuación, se determinarán las diversas características y usos de los predios, dependiendo de la forma en que son utilizados y explotados.

Por último, es recomendable que al momento de valuar las tierras parceladas se contemplen los gastos que generen el cambio de este tipo de propiedad a pleno dominio. Y por lo que hace a las tierras de uso común, se recomienda que para obtener el pleno dominio, primeramente debe tramitarse el apartelamiento individual de esas tierras, después se gestionará el pleno dominio o propiedad privada. Cuando sean superficies muy extensas y se desee integrarlas en su totalidad al crecimiento urbano, y que además cuenten con diferentes

usos de acuerdo a su vocación sin estar contempladas dentro del plan de desarrollo urbano, se recomienda elaborar un Plan Parcial de Desarrollo para que sirva de sustento para la realización de un proyecto de ventas.

En Ciudad Juárez el crecimiento poblacional es muy acelerado y provoca el desabasto de tierra para satisfacer los planes de desarrollo urbano, la existente es la propiedad privada con grandes problemas de litigio a causa de su tenencia; en segundo término se tiene la propiedad ejidal que a partir de 1992 con las reformas al artículo 27 constitucional, se convirtió en tierra deseable por su característica principal que es la actualización en la tenencia de la tierra que las hace idóneas para la integración al mercado inmobiliario.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Bibliografía

AGENDA AGRARIA, *Ediciones Fiscales ISEF*, México , 2001.

BIBLIOTECA DE CONSULTA MICROSOFT, *Encarta 2003*, 1993-2002 Microsoft Corporation. (base de datos)

BANCO NACIONAL DE MÉXICO, *Especialidad Agropecuaria*, México, 2001.

CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, *Código Civil del Estado de Chihuahua*, centro librero la prensa, México,2000.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ediciones fiscales ISEF, México, 2001.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, *McGraw-Hill*, Interamericana Editores, México, 1999.

~~CRUZ Sánchez, Emilio, *Curso de método de productividad en valuación agropecuaria*. Instituto Mexicano de Valuación de Veracruz, Veracruz, 2003.~~

BANCOMER, *Manual de Normatividad de Avalúos y Servicios Técnicos Agropecuarios*. México, 1999.

DIRECCIÓN ADJUNTAS DE OPERACIONES BANCARIAS Y SUBDIRECCIÓN CORPORATIVA FIDUCIARIA Y DE AVALÚOS, *Manual de valuación de los bancos del sistema rural*, México, 2000.

MARTÍNEZ Morales, Rafael, *Constitución Política de los Estado Unidos Mexicano*. Oxford University Press, México, 2000.

MEDINA Cervantes, José Román, *Derecho Agrario*. México, 1987.

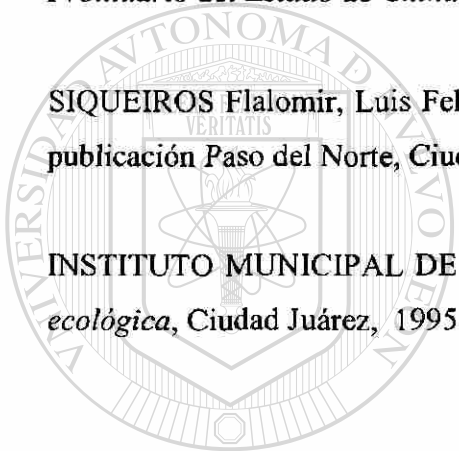
SOSAPAVÓN Yáñez, Otto, *Diversos conceptos del Derecho Agrario Mexica*. editorial, México, 1999.

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN, *Plan Director de Desarrollo Urbano*, Ciudad Juárez, 1995

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA GEOGRAFICA E INFORMÁTICA, *Prontuario del Estado de Chihuahua*, México, 1999.

SIQUEIROS Flalomir, Luis Felipe, *A remate la zona de integración ecológica* en El Diario. publicación Paso del Norte, Ciudad Juárez, 2001.

INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN, *Zona de Integración ecológica*, Ciudad Juárez, 1995.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Glosario

Ante los problemas de tipo semántico de la terminología presentada en los Avalúos agropecuarios, a efecto de dejar aclarado su significado y evitar así posibles ambigüedades se presentan las siguientes definiciones de términos valuatorios generales.

Abatimiento: disminución del nivel de agua contenida en algún embalse, manto freático o que corre por algún cause.

Abrevadero: aguaje, bebedero, estanque, pilón, paraje de un río, arroyo, etc., en el cual bebe el ganado.

Acequia: zanja o canal por donde son conducidas las aguas para riego.

Acidez: característica ácida (que tiene sabor agrio), con pH menor a 7.0

Acopiar: reunir en cantidad alguna cosa

Acuífero: horizonte o capa subterránea saturada de agua, la cual puede extraerse para fines de riego o consumo humano, animal e industrial.

Aclareo: es la corta parcial de árboles en rodales inmaduros.

Ademe: cilindro metálico, hueco que unido a otros, forman una columna empleada para sostener las paredes de un pozo profundo, destinados para evitar desprendimientos que lo cieguen o tapen y permitan el paso de fluidos para el bombeo.

Afectación: se dice del gravamen o limitación jurídica de un bien, en forma total o parcial.

Aforar: acción de calcular el volumen de un líquido que pasa por un conducto.

Agostadero: de la raíz latina agostio que significa cultivar un campo abierto con la misma semilla del año anterior y el término agost, proviene de agosto.

Agrario, ría: perteneciente o relativo al campo.

Agricultura de humedad: es la que se realiza antes o después de la temporada de lluvias, aprovechando la humedad residual del terreno.

Agricultura de temporal: es la que se realiza en terrenos en donde el ciclo vegetativo de los cultivos depende del agua de lluvia.

Agricultura de riego: es la que se realiza en terrenos en donde el ciclo vegetativo de los cultivos se encuentra asegurado mediante el uso de agua adicional a la de lluvia, pudiendo obtenerse de otras fuentes de aguas superficiales o subterráneas.

Agrología: ciencia que estudia las características físicas y químicas de los suelos en la relación suelo- agua- planta.

Agropecuario, ría: que tiene relación con la agricultura y la ganadería.

Alcalinidad: se refiere a suelos que contienen álcali, principalmente compuestos de sodio y potasio, en forma de sales, con pH mayor de 7.0

Alcantarilla: obra de ingeniería para el riego, consistente en un conducto que pasa por debajo de un camino.

Aljibe: depósito o cisterna para almacenar agua.

Aluvión: suelos formados por la acumulación de materiales acarreados por corrientes de agua.

Apícola: especie productora de miel, jalea real, propoleo y cera, en la producción para la industria de cosméticos, jabones, cremas, etc.

Aprisco: lugar o paraje donde los pastores guardan el ganado, principalmente caprino, para resguardarlo de la intemperie; Establo para ganado caprino.

Arable: terreno de labor apto para establecer cultivos sobre él.

Arado: implemento o instrumento con el que se labra la tierra.

Árbol: es un vegetal leñoso con una altura mayor a 3 m., se puede distinguir la copa, el tronco y las raíces.

Arbusto: vegetal con una altura menor de 3 m. y posee tallos ramificados.

Arcilla: conjunto de partículas minerales principalmente formadas por silicatos del suelo compuestas por cuarzo, diversos óxidos, carbonatos, etc., con diámetros aparentes inferiores a 2 micras, arcilla granulométricas.

Arena: conjunto de partículas minerales del suelo con diámetros comprendidos entre 0.02 y 2.0 milímetros resultante de la disgregación de las rocas.

Aridez: lo opuesto a humedad, seco, estéril, etc.

Artesiano: pozo por el que brota a presión el agua, sin necesidad de bombeo.

Asoleadero: lugar plano sobre el cual se extienden productos agrícolas para ser secados por el sol.

Avalúo: documento mediante el cual se reporta la estimación del valor de un bien.

Avícola: referente a las explotaciones de pavos, pollos, patos, codornices y perdices, para la producción de carne, huevo, ornato y plumajes.

Agricultura: cultivo de la tierra.

Beneficios futuros: diferencia entre los ingresos resultantes de las ventas de los productos y los gastos que ocasiona su producción en el futuro.

Bienes comparables: fijar la atención de dos o más de las cosas susceptibles de satisfacer necesidades humanas, para descubrir sus relaciones y valorar sus semejanzas.

Bocatoma: obra de riego que regula la entrada de agua a un conducto.

Bordo: lomo de tierra hecho a efectos de regadío o para evitar la erosión hidráulica.

Bosque: agrupación de árboles que forman espesura y que pierden poco a poco su individualidad para concurrir a la formación de una nueva entidad única que ocupa grandes extensiones de terreno, tienen formaciones y propiedades que le son particulares, funcionando a manera de un organismo complejo del cual son factores la vegetación, la atmósfera y el suelo. El bosque está formado por rodales. Las áreas arboladas de aproximadamente 3 hectáreas no se consideran bosques.

Bobino: subfamilia de bóvidos, que comprende a los toros, animales rumiantes que pertenecen al género "Bos" y de acuerdo con su raza y manejo pueden ser productores de leche, carne o ambas.

Bravo: animal salvaje o bruto, bronco, el ganado no domesticado, como los toros de lidia y los gallos de pelea.

Caballeriza: sitio o lugar cubierto destinado para estancia de caballos y bestias de carga.

Caducifolio: dicese de los vegetales que quedan sin hojas durante una época del año.

Combinada: máquina cosechadora de granos que corta, trilla y limpia.

Canal: conducto abierto de gran capacidad, superior a la acequia, por el que fluyen líquidos, construido con diversos materiales y generalmente conduce agua para el riego.

Capa freática: es el agua que al filtrarse en el suelo llega generalmente a una zona impermeable o de escasa permeabilidad y al acumularse ahí, forma las capas freáticas, su profundidad varía no tan solo con las formaciones permanentes de la tierra sino que fluctúa también con los factores externos, lluvias y sequías.

Capitalización: convertir en beneficio determinado hecho por parte de una persona u organización.

Caprino o Cabrío: es el ganado que incluye a los chivos, cabras y que pueden ser productores de leche, carne o ambos.

Cerca, co: valla o barrera hecha de materiales diversos como piedras, palos, árboles, concreto, alambre, etc., que sirve para limitar propiedades, resguardarlas o dividir las o bien, para impedir que el ganado salga del terreno o del corral en que se encuentra.

Chapa: hoja o lámina delgada de madera.

Climatología: ciencia que estudia las relaciones entre los fenómenos meteorológicos y la superficie terrestre, incluyendo la biosfera y los seres inorgánicos.

Cobertizo: tejado que sale fuera de la pared y sirve para guarecerse de la lluvia.

Coefficiente de agostadero: es la relación que se establece entre dos elementos, unidad animal y alimentos disponibles, involucrando el tiempo y una medida de superficie, ejem. 2

Ha/UAA. Es un termino utilizado para indicar la capacidad de carga de un pastizal, se expresa en Ha/ U.A.

Colmena: estructura o lugar, en donde se establece una colonia de abejas.

Cortina rompevientos: es un sistema que se basa en el establecimiento de árboles a intervalos regulares, para evitar que el viento azote el suelo provocando tolvaneras que se llevan poco a poco la capa arable.

Control de inundaciones: es la práctica utilizada en laderas y montañas para evitar el sedimento en las partes bajas así como la inundación de las cuencas endorreicas.

Cosechadora: máquina agrícola que sirve para efectuar la recolección o cosecha de los productos agrícolas, según sea el producto a cosechar.

Costo: precio o cantidad que se paga por algo, coste.

Costo de producción: se refiere a los costos de operación indispensables en todo proceso productivo y son específicos para cada zona, cultivo, en cada etapa de desarrollo o fenología en la que se encuentre.

Costo de reproducción o reposición: es el costo necesario para reproducir un mueble o inmueble, idéntico al original, respetando las características técnicas y materiales que se hubieran utilizado en la fecha de su ejecución original.

CoTeCoCa: son las siglas de la Comisión Técnico Consultiva para la Determinación del Coeficiente de Agostadero, que se creó para estimar el coeficiente de agostadero.

Criadora: adminículo en forma de campana que actúa como proveedor de calor para los polluelos, en la primera fase de su desarrollo.

Criollo: dicese del animal de raza no definida, nacido en el país. El término también se utiliza para designar las semillas de plantas usuales en la zona.

Cultivos anuales: son aquellos cultivos cuyo ciclo vegetativo dura hasta un año.

Cultivos banuales: son aquellos cuyo ciclo vegetativo dura hasta dos años.

Cultivos perennes: son todos aquellos cuyo ciclo vegetativo dura más de tres años.

Cunícola: cría y explotación de los conejos, y su utilización de carne, pieles y perfumería.

Dasometría: es una de la dasonomía que se encarga de la medida de los árboles.

Dasonomía: es la ciencia que trata de obtener en forma sostenida el máximo en valores directos e indirectos del bosque.

Deforestar o desforestar: acción de eliminar los árboles de una foresta o bosque.

Demérito o depreciación: es la pérdida de valor ocasionada por la depreciación acumulada y originada por el deterioro físico, así como por las obsolescencias funciones y/o económicas según el caso.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Densidad: se refiere al peso volumétrico del suelo con sus espacios vacíos y varía según el contenido de humedad. El de población es el número de seres con respecto a un área determinada de tierra.

Depreciación anual (DA): se entenderá como el cargo que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el periodo de su vida útil remanente y se determinará como el cociente entre el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

Desagüe: conducto por el cual se drenan, eliminan o evacuan las aguas excedentes.

Desgranadora: máquina agrícola provista de aditamentos especiales para separar el grano de su soporte.

Despepitadota: lugar donde se separa el algodón en hueso, transformándolo en algodón pluma.

Desvaradota: máquina empleada para rozar o cortar y desmenuzar las varas o tallos de las plantas, después de su cosecha.

Edad: duración de una persona, animal o cosa, desde su comienzo.

Edad efectiva (EE): es la edad estimada de un activo en comparación con otro de la misma clase y se calcula de deducir la vida útil remanente de la vida útil normal.

Edafología: ciencia que estudia el suelo y su relación con las plantas cultivadas.

Ejido: forma de tenencia de la tierra, regulada jurídicamente en el Artículo 27 constitucional, de la Ley Agraria y otras, destinada a beneficiar núcleos o grupos de población, consiste en superficies agrícolas, ganaderas o forestales, otorgadas en propiedad, para su explotación.

Elementos accesorios: son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento del inmueble y que son de uso especializado, que en sí se convierten en elementos característicos del bien analizado, por ejemplo: calderas, depósitos de combustible, espuelas de ferrocarril, etc., y de los que se deben señalar claramente cantidad, dimensiones y capacidad.

Embalse: balsa artificial donde se acopian las aguas de un río o arroyo.

Embargo: procedimiento jurídico consistente en el secuestro de bienes y/o derechos de un deudor, o de su fiador, o avalista, para asegurar el pago de un adeudo vencido.

Empacadora: máquina o industria que embala o empaqueta productos.

Enajenar: acción y efecto de transmitir a otro, el dominio o propiedad de una cosa.

Ensilaje: forraje verde que se almacena en un silo para que por medio del proceso de fermentación, conserve sus cualidades nutritivas. El producto final obtenido es en ensilaje.

Equino o caballar: incluye a los animales como caballos, burros, y bestias mulares o acémilas.

Erosión: degradación o desgaste de la superficie del suelo, originada por agentes del intemperismo y por el hombre, de tal manera que cada forma erosión tiene las características principales del agente que la produce. Así se tiene los agentes físicos, principalmente hídricos (agua), eólicos (viento) y Glacial (agua en estado sólido) casi no se presenta en México).

Escrepa: máquina o implemento agrícola empleada para mover volúmenes de material, integrada con una cuchilla.

Especies desarrolladas en Acuicultura, Acuícola o Piscícolas: es el arte de criar y explotar animales acuáticos que se producen en medios naturales o artificiales, como son: ostión, camarón, langostino, ranas, etc., en estanques naturales o artificiales, jaulas o encierros.

Espolvoreadora: máquina o implemento que sirve para aplicar productos en forma de polvos.

Establo: lugar de diversas formas y tamaños acondicionado para alojar, alimentar y ordeñar animales, principalmente ganado lechero.

Estercoleros: depósitos donde se fermentan y se conserva estiércol.

Especies mejoradas: plantas de alto potencial productivo, que han sido seleccionadas y obtenidas por cruzamientos genéticos.

Especies nativas: plantas originarias de una región que no han sido mejoradas genéticamente.

Evaporación: es parte de la precipitación que vuelve a la atmósfera como vapor. Incluye el agua evaporada del suelo, la transpiración de las plantas y la lluvia interceptada.

Expropiación: quitar a una persona física o moral, la propiedad de un bien por motivos de utilidad pública, indemnizando.

Factores edáficos: son la textura, profundidad de aireación, composición química y estructura de los suelos. Estos factores están relacionados con los geológicos.

Factores fisiográficos: son la topografía, exposición, altitud, grado de pendiente y otros factores que modifican la superficie de la tierra.

Fertilizadora: máquina empleada para distribuir el fertilizante sobre o dentro del suelo.

Fertilidad: se dice que un suelo es fértil cuando contiene los elementos necesarios y en forma aprovechable para el buen desarrollo de las plantas.

Fertilizante: son elementos que las plantas toman del suelo para su nutrición y desarrollo y pueden ser de origen químico y orgánico.

Fideicomisario: es la persona a favor de quien se constituye el fideicomiso.

Fideicomiso: contrato celebrado por un fideicomitente con un fiduciario a favor de un fideicomisario, en virtud del cual determinados bienes y/o derechos se destinan a un fin lícito determinado.

Fideicomitente: persona que entrega ciertos bienes sobre los cuales tiene facultades de disposición, a un banco o Institución de Crédito, con el objeto de lograr una determinada finalidad.

Fiduciario: institución de Crédito debidamente autorizada para actuar como tal. Recibe del fideicomitente ciertos bienes o derechos para manejarlos o administrarlos de acuerdo a las finalidades establecidas por le propio fideicomitente en el contrato respectivo.

Floema: es el conjunto de la corteza exterior e interior del tronco de un árbol.

Floricultura: parte de la agricultura que se ocupa del cultivo de las plantas ornamentales, particularmente de las que producen flores.

Forraje: producción herbácea utilizada en la alimentación de los herbívoros.

Franco: textura del suelo cuya composición contiene 20% de arcilla, 40% de arena.

Franco arcilloso: textura de suelo cuya composición contiene 40% de arcilla, 30% de limo y 30% de arena.

Franco arenoso: textura del suelo cuya composición contiene 15% de arcilla, 20% de limo y 65% de arena.

Franco limoso: textura del suelo cuya composición contiene 15% de arcilla, 20% de arena y 65% de limo.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Frigorífico: establecimiento donde se sacrifica el ganado, donde se someten sus carnes productos a la refrigeración o a la congelación para su posterior envío al comercio.

Galera: cobertizo de estructura amplia techada, empleada como bodega de insumos agrícolas, equipos e implementos.

Ganado en pie: es aquel animal que se compra o se vende vivo.

Ganado mayor: son los animales de talla grande por ejemplo Las vacas, mulas, caballos, etc.

Ganado menor: son los animales de talla chica como por ejemplo las ovejas, cabras, cerdos, etc.

Ganado mostrenco: es aquel animal que no tiene marca o herraje y se desconoce su propietario.

Genealogía: escrito que contiene la serie de progenitores y ascendentes de cada individuo.

Gravamen: carga obligación. Derecho real con el que se afecta un bien mueble o inmueble.

Helada: es la disminución intensa de temperatura a nivel inferior de 0 C, lo que provoca la congelación.

Henificación: es el proceso por el cual se hacen reservas mediante la extracción del agua que contiene el forraje fresco hasta niveles compatibles con una buena conservación del mismo. Heno es el producto final obtenido mediante este proceso.

Hidroponía: cultivo de plantas, cuyas raíces se encuentran sobre un sustrato estéril en una solución acuosa que contiene los nutrientes necesarios para su desarrollo. ®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Horas frío: se utiliza en fruticultura, y representa un cierto número de horas, bajo un límite de temperatura necesaria en la fisiología de los frutales.

Impuestos o derechos: contribución con que el estado grava o tanto que se paga con arreglo o arancel, por la introducción de una mercancía o por los bienes de individuos y empresas y su trabajo, para sufragar los gastos públicos, designados por la ley.

Inalienable: calificativo de un derecho o un bien personalísimo que no se puede negociar.

Índice de aridez: es el que permite, una vez que se conoce la precipitación y la temperatura media de un lugar, la ubicación de manera más adecuada a la región o zona que corresponda.

INEGI: siglas que identifica al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Incubadora: equipo perfeccionado, para empollar artificialmente los huevos de aves generalmente domésticas, por medio de temperatura y humedad controladas.

Inembargable: bien o derecho no enajenable que por consecuencia no puede ser embargado.

Ingenio: unidad industrial donde se realiza el beneficio y procesamiento de la caña para obtener azúcar y mieles.

Ingresos: cantidades de dinero que se percibe con regularidad.

Instalaciones propias y especiales: son aquellas instalaciones indispensables o necesarias para el funcionamiento del inmueble, como en el caso de ranchos ganaderos son: corrales, básculas, prensa, baños de inmersión, etc.

Invernadero: es un local construido con material transparente o translúcido, vidrio, polietileno, acrílico, etc., para permitir a los vegetales obtener condiciones ambientales más favorables que las naturales.

Inventario: relación de los bienes muebles que se encuentran en un bien inmueble.

Isoterma: línea imaginaria que une puntos de igual temperatura.

Isoyeta: línea imaginaria que une puntos de igual precipitación.

Jagüey: depósito natural o artificial para almacenar agua.

Ladera: declive de un monte o de una altura.

Laterítico: suelos de coloración roja o rojiza con alto contenido de hierro y proporción relativamente escasa de sílice.

Latifundio: propiedad rural, que excede los límites determinados por la Ley Agraria.

Limo: arcilla o desechos orgánicos de muy fina textura, transportado por las aguas.

Lana: pelo de las ovejas y carneros que se hila y sirve para hacer paño y otros tejidos.

Litosol: suelo en el que abundan fragmentos de roca poco alterada.

Lomerío: lugar donde hay elevación del terreno suave y prolongada.

Mancomunar: compromiso adquirido entre dos o más personas físicas y/o morales en determinadas obligaciones.

Manga: construcción ganadera, de madera, metal, etc., cuya función es conducir al ganado para alguna actividad relativa a su manejo.

Manto acuífero: forma laminar que toma el agua al permanecer sobre o entre capas o estratos impermeables del subsuelo.

Marmoleo: característica apreciada en las carnes para consumo humano, consistente en que la grasa animal está entreverada entre las fibras musculares.

Mercado de rentas: conjunto de consumidores capaces de rentar un producto o servicio.

Migajón: tierra suave y suelta que no presenta dificultad para las labores agrícolas.

Mojonera: construcción perimetral de mampostería u otro material duro, que señala uno de los puntos limítrofes de una propiedad o linderos y que forman un ángulo del polígono que lo integra.

Nivelación de terrenos: labor agrícola consistente en uniformar la superficie de un área de cultivo.

Niveladora: máquina o implemento agrícola que tiene un bastidor largo, sostenido por uno o dos ejes con ruedas en sus extremos, y una hoja metálica alargada, colocada en posición transversal al bastidor. Se emplea para efectuar trabajos de nivelación.

Nivel Freático: altura de la capa del subsuelo que contiene estas aguas acumuladas.

Noria: mecanismo para extraer agua de un pozo, pozo a cielo abierto.

Ovino o lanar: se aplica al ganado lanar; Dícese del ganado o la res que tiene lana.

Objeto: del avalúo, es el tipo de valor que será concluido.

Obras complementarias: son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como caminos cercos, rejas jardines, espejos de agua, etc.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Pastoreo: es la productividad de la pradera que permite al ganado desarrollarse.

Pedigree: genealogía de un animal o documento en el cual se registra. Además involucra las características deseables en los animales.

Pedología: ciencia que estudia las características químicas, físicas biológicas del suelo y sus aplicaciones prácticas.

Pequeña propiedad: forma legal de tenencia de terreno agrícola o ganadero, en la que se limita la superficie a un máximo, ejemp. 100 Ha. de riego o equivalentes y la superficie necesaria al sostenimiento de 500 cabezas de ganado mayor.

Permeabilidad: se refiere a la mayor o menor facilidad de penetración del agua en el suelo.

PH: potencial de iones de Hidrógeno, usado como expresión de intensidad de acidez o de alcalinidad, seguido por un guarismo que expresa su magnitud. Se define como el logaritmo del inverso de la concentración de hidrógeno.

Picadora: máquina que sirve para picar forraje fresco o seco.

Pignorar: empeñar, dar algo en prenda para garantizar el pago de una deuda.

Potrero: terreno cercado, destinado al pastoreo de ganado.

Porcino: es el término que señala lo perteneciente al puerco.

Praderas: especies forrajeras cuya vida económica es superior a la anual y que en general son inducidas mediante su cultivo, por ejemplo: la alfalfa, estrella de África, etc.

Precipitación: dícese del agua caída durante las lluvias, se expresa en milímetros por año. ®

Predio sirviente: las servidumbres consiste en hacer, en no hacer o en tolerar algo. Las servidumbres se establecen para beneficio comunal, para mantener expedita la navegación fluvial, construir o reparar las vías públicas, etc. Y pueden ser legales o voluntarias según se originen en la ley o en la voluntad del hombre.

Producción: es el servicio o producto logrado.

Productividad: es la facultad o capacidad de la tierra de producir o generar algún beneficio. En otro sentido se entiende como la relación entre la producción lograda y los recursos invertidos y después de rebajar los gastos efectuados, expresándose esta relación en por ciento.

Productos forestales: especies maderables que según sus productos se clasifican en: Preciosas, Corrientes, Tropicales y las Industriales.

Propiedad: son los derechos de ser dueño de algo que ha sido definido como físico, tangible o incorporal. Estos derechos de posesión se encuentran definidos en la ley.

Propósito: es el fin para el cual se usa el avalúo.

Puerco: animal, cerdo, mamífero de cuerpo grueso y hocico chato, que vive en domesticidad y el hombre aprovecha de manera muy completa.

Rastra: implemento agrícola de varios tipos, discos, dientes, picos, empleado después del barbecho, para desmenuzar los terrones, destruir hierbas y mullir el suelo para la siembra.

Rastrillo: instrumento de dientes rectos utilizado para remover tierra, hojas, etc.

Regadera: construcción hecha sobre un canal destinado para sacar el agua de riego o parte de la acequia que se rompe con ese fin, recipiente manual para rociar.

Regeneración o reproducción: es el proceso en el cual la masa forestal existente se sustituye por una nueva. Estos procesos pueden ser métodos naturales y artificiales.

Registro: dicese de animales selectos de los que se conoce su genealogía.

Resoca: se dice de la caña de azúcar, del tercer corte en adelante, primer corte Plantilla y Soca segundo corte.

Revolvedora: máquina para mezclar materiales o productos.

Riesgos: se refiere a las contingencias que pueden afectar parcial o definitivamente el proceso productivo, como aspectos climáticos, edáficos, agrológicos, administrativos, sociales, políticos y financieros, etc.

Rociadora: máquina o implemento que riega un producto, en forma de lluvia o rocío.

Rodal: es una parte del bosque que se diferencia de otras por su composición, edad o estado.

Salinidad: cantidad de sales que contiene algún terreno, que puede afectar el desarrollo normal de un cultivo.

Salobre: calidad de salado.

Seleccionadora: equipo mecánico empleado para separar por tamaño, los productos del campo, en forma automática o manual.

Sembradora: maquina diseñada para depositar la semilla bajo el suelo para su germinación.

Semovientes: termino que se refiere a lo que se mueve por si mismo, animales salvajes y/o domésticos, como el ganado.

Servidumbre: es un gravamen real, impuesto sobre un inmueble en beneficio de otros. El predio a cuyo favor esta constituida la servidumbre se llama predio Dominante; el que la sufre.

Servidumbre legal: toma en cuenta la situación de los predios en vista de su utilidad pública y privada, conjuntamente.

Siembra y resiembra: es una operación de mejoramiento, que consiste en reemplazar o reforzar el pastizal existente mediante la introducción de especies naturales o exóticas.

Sifón: tubo o conducto cerrado en forma de arco empleado para que el líquido conducido salve obstáculos.

Silo: término genérico que designa un depósito de naturaleza y forma variable, destinado a conservar productos agrícolas, grano y forraje generalmente. Donde se desarrolla el proceso de ensilaje.

Soca: nombre dado al cultivo de la caña de azúcar de segundo corte o antes del tercero.

Subsolar: remover el suelo por debajo de la capa arable con el fin de romper las capas endurecidas y mejorar el drenaje y la aireación.

Suelo: tierra, que presenta características diversas dependiendo de la zona donde se ubique, las cuales pueden ser susceptibles de mejorar.

Tanque enfriador: recipiente de gran tamaño destinado a recibir la leche obtenida de la ordeña para enfriarla previo a su envío a la pasteurizadora.

Terrazas: terreno cultivable de plano horizontal formado sobre una ladera, generalmente retenida por un muro. Es una cerca baja de 50 cm. y amurallada de piedra que actúa como presa filtrante a lo largo del terreno, las terrazas para uso frutícola son distintas

Terreno agostadero: sitio donde se desarrolla el pasto en las temporadas de lluvia y utilizadas para alimentar el ganado en tiempos de seca.

Textura: composición del suelo con respecto a la granulometría, tamaño, de las partículas que lo forman.

Topografía: ciencia que trata acerca de la medida y configuración que presenta la superficie del terreno.

Tractor: maquina autopropulsada por motor de combustión interna empleada para efectuar diversas actividades en el agro.

Traila: plataforma montada sobre ruedas, jalada por un tractor o bestias empleada para transporte, carreta.

Tresbolillo: modalidad de plantación de frutales, en cada uno de los vértices de triángulos equiláteros.

Trocería: dicese de las porciones de troncos o ramas que no pueden aserrarse como tablas, y se emplean en la fabricación de papel.

Troje: almacén para granos o forrajes.

Troza: tronco aserrado en secciones.

Unida animal (UA): se refiere al peso promedio de un animal semoviente, una vaca tiene de peso divo aproximadamente 450 Kg.

Usufructo: es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos y puede constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción. Así el usufructuario tiene el derecho de percibir todos los frutos naturales o industriales derivados del bien que usufructúa.

Valor: precio, suma de dinero u otra unidad de cuenta. Grado de utilidad o aptitud de las cosas. Es la estimación comparativa entre el objetivo y lo subjetivo por medio de procedimientos matemáticos de acuerdo a una metodología.

Valor de liquidación: es el valor que contablemente se ha depreciado en su totalidad y que en el caso de bienes ya no aptos para seguir prestando servicios de producción y económicos, se pueden valorar para obtener una recuperación económica para la empresa.

Valor de mercado: es el valor que se encuentra sujeto a la ley de la oferta y a la demanda.

Valor de reposición nuevo (VRN): es el valor presente de los bienes considerándolos como nuevos con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes. Se entenderá como el valor de la cotización o estimado de mercado de uno igual o equivalentes, más los gastos en que incurriría en la actualidad por concepto de derechos de importación, fletes, gastos de instalaciones eléctricas, mecánicas, civil, de ingeniería, etc.

Valor de reproducción nuevo: son los costos necesarios para reproducir un bien idéntico al original, es decir respetando las características técnicas y materiales que se hubieran utilizado en la fecha de su ejecución original.

Valor neto de reposición, (VNR): es la diferencia que resulta de darle al valor de reposición nuevo el demérito correspondiente. Se entenderá como el valor a la fecha en que se practica el avalúo y se determinara a partir del valor de reposición nuevo corregido por los factores de depreciación debidos a la vida consumida respecto a su vida útil de producción o económica.

Valuación: es el estimar el justo valor de un bien mueble o inmueble.

Vertedera: pieza básica de un arado, la cual levanta y voltea la banda de tierra que se va cortando con la punta del arado.

Vida útil normal (VUR): se entenderá como la vida probable que se estima permanecerán los bienes en uso, dentro de los límites de eficiencia de producción y económica.

Zafra: acción de cosechar la caña de azúcar, por extensión en algunos lugares, periodo de cosecha de algún vegetal.

Zahúrda: corral o local en donde se crían los cerdos.

AVALUO BANCARIO: AGROPECUARIO

ANTECEDENTES

Información General:

Fecha:	<input type="text"/>	Avalúo No.:	<input type="text"/>
Solicitante del avalúo	<input type="text"/>		
Propietario del Inmueble:	<input type="text"/>		
Funcionario Facultado:	<input type="text"/>		
Cargo:	<input type="text"/>	No. de Firma:	<input type="text"/>
Perito Valuador:	<input type="text"/>	Registro BNM:	<input type="text"/>
Especialidad:	<input type="text"/>	Vigencia:	<input type="text"/>
Bien que se valúa:	<input type="text"/>		
Giro (s):	<input type="text"/>		
Propósito del avalúo:	<input type="text"/>		
Objeto del avalúo:	<input type="text"/>		
Régimen de propiedad:	<input type="text"/>		
Núm. de cuenta predial:	<input type="text"/>		
Núm. de cuenta de agua:	<input type="text"/>		

Ubicación del Bien a Valuar:

Estado:	<input type="text"/>	Longitud:	<input type="text"/>
Población:	<input type="text"/>	Latitud:	<input type="text"/>
Delegación/ Municipio:	<input type="text"/>	Km:	<input type="text"/>
Domicilio:	<input type="text"/>		

CARECTERISTICAS DE LA REGION

Región

Características:

Clasificación del Sistema Natural

Región fisiográfica:

Altitud (msnm):

Temperatura promedio:

Estación meteorológica No.:

Temp. mínima:

Temp. máxima:

Clave del clima:

Precipitación:

Descripción del clima:

Fenómenos meteorológicos:

Siniestridad:

Gráfica:

U A N L

Actividad agropecuaria de la región:

Agrícola

Pecuaria

Forestal

Acuícola

Tecnología utilizada:

De Punta

Convencional

Tradicional

Rústico

Vegetación de la región:

Cultivos en la región:

Clasificación de la región según SAGAR o INEGI:

Restricciones de la región:

Observaciones y/o conclusiones sobre los aspectos agroclimáticos:

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

Datos del predio

Uso actual del predio:

Uso potencial del predio:

Macrolocalización

Croquis del predio:

Acceso:

Acceso al predio y cercanía a puntos relevantes:

Dimensiones

Fuente de información

Punto de toma de datos de coordenadas:

Num. escritura:

Longitud:

Latitud:

Linderos

Al Norte
 Al Sur
 Al Este
 Al Oeste

Superficies

Superficie total del predio:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Superficie sin uso:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Superficie de caminos:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Superficie de servidumbre:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Superficie de construcción:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Superficie total de producción:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>
Superficie sin uso:	<input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>	Has. <input style="width: 150px; height: 20px;" type="text"/>

Infraestructura

Servicios públicos:	Agua potable	Electrificación	Teléfono	Drenaje	Fosa séptica
Equipamiento urbano:	Mercado Hospital	Iglesia	Escuela primaria	Escuela secundaria	
Vías de comunicación:	Escuela preparatoria	Otros:			

DESCRIPCION AGROLOGICA

Características Edafológicas y Físicoquímicas

Color	Pendiente
Textura	Pedregosidad
Profundidad del suelo	Contaminación ambiental
Profundidad del manto freático	Topografía
Permeabilidad	Salinidad
Erosión	Drenaje
Cultivos o actividades existentes antes y durante la inspección	
Fuente	

Características Hidrológicas

	Temporal	Humedad Residual		De Riego	
		Pozo 1	Pozo 2	Pozo 3	Pozo 4
Predios con Sistema de Riego					
Especificaciones de los pozos					
No. Registro de Pozo CNA:					
Concesión o permiso del pozo:					
Vigencia del permiso:					
Beneficiario:					
Diámetro tubería de descarga:					
Profundidad:					
Nivel dinámico:					
Nivel estático:					
Gasto autorizado: (lps)					
Antigüedad:					
Superficie autorizada para regar:					
Eléctrico (E) o Diesel (D):					
Obras complementarias:					
Método y/o sistema de riego:					

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

Uso Consuntivo o Requerimientos de Agua para Cultivos Representativos

	Cultivo	Lámina de Riego (mm)	Ciclo Agrícola
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Observaciones y/o conclusiones sobre los aspectos agroclimáticos y del uso del suelo.

Situación Jurídica del Predio

Escritura Número	Permiso-Concesión de agua:
Ordenamiento Ecológico	Servidumbre:
Otros:	

Consideraciones adicionales al predio

LIMITACIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

DISTRIBUCION DEL TERRENO POR ACTIVIDAD PRODUCTIVA

Agrícola (Anexo 1)

Porcentaje de superficie del total del terreno: 0.00%

Nombre del terreno: Longitud: Latitud:

Cultivo	Superficie Has.	Rendimiento ton/ha	Humedad Riego Temporal	Anual Ciclo Agrícola	Densidad pl/ha	Perenne Edad
---------	--------------------	-----------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------	-----------------

Pecuario (Anexo 2)

Porcentaje de superficie del total del terreno: 0.00%

Nombre del terreno: Longitud: Latitud:

Función: Número de cabezas:
Clasificación del agostadero Has. Vegetación No. de Potreros C.A. Ha/UA

Transición (Anexo 3)

Porcentaje de superficie del total del terreno: 0.00%

Nombre del terreno: Longitud: Latitud:

Superficie total Superficie en Transición Clasificación de la Zona Uso Autorizado por

Forestal (Anexo 4)

Porcentaje de superficie del total del terreno: 0.00%

Nombre del terreno: Longitud: Latitud:

Especie Superficie Densidad arboles/ha Edad Autorización

Bancos de Material (Anexo 5)

Porcentaje de superficie del total del terreno: 0.00%

Nombre del terreno: Longitud: Latitud:

Tipo de material Permisos

Acuícola

Porcentaje de superficie del total del terreno: 0.00%

Nombre del terreno: Longitud: Latitud:

Especie Superficie Rendimiento Duración del Ciclo

ANEXO 1
DESCRIPCION DE TERRENOS AGRICOLAS

Superficie cultivable:

Superficie cultivada
o plantada:

Descripción general de los
cultivos y/o plantaciones:

Densidad de población
(Plantas/Ha.):

Sistema de plantación
en caso de árboles frutales:

Estado actual de los cultivos
y/o plantaciones:

Nivel de tecnificación de los
cultivos y/o plantaciones:

Cercanía a mercados:

Usos o destinos de los
cultivos y/o plantaciones:

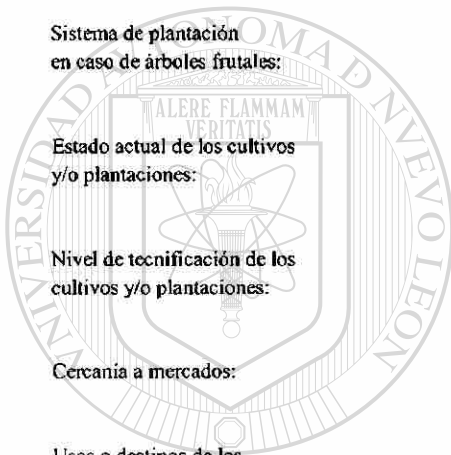
Esquemas de comercialización:

Programas de apoyo
Federales y/o Estatales:

Historia de cultivos establecidos
en el predio y sus rendimientos:

Rendimientos esperados
para los ciclos:

Descripción de las construcciones auxiliares, mejoras territoriales, caminos de acceso y maquinaria y equipo agrícola.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE TERRENOS AGRÍCOLAS DE RIEGO

Superficie cultivable:

Superficie cultivada
o plantada:

Descripción general de los
cultivos y/o plantaciones:

Densidad de población
(Plantas/Ha.):

Sistema de plantación
en caso de árboles frutales:

Estado actual de los cultivos
y/o plantaciones:

Nivel de tecnificación de los
cultivos y/o plantaciones:

Gasto autorizado y obras
complementarias desarrolladas
dentro del predio:

Uso consuntivo
(superficie neta regable):

Cercanía mercados

Usos o destinos de los
cultivos y/o plantaciones:

Esquemas de comercialización

Programas de apoyo
Federales y/o Estatales:

Historia de siembra
Rendimientos esperados
para el (los) ciclo (s):

Descripción de las construcciones auxiliares, mejoras territoriales, caminos de acceso y maquinaria y equipo agrícola.

ANEXO 2
DESCRIPCION DE TERRENOS PECUARIOS

Coefficiente de agostadero para la zona (según SAGAR y/o autoridad local):

Tecnología aplicada:

Prácticas de manejo de pastizal y nivel de tecnificación:

Distribución de aguajes, naturales y artificiales:

Capacidad de almacenamiento:

Fuente de abastecimiento:

Orografía y peligrosidad:

Descripción de las cercas:

Capacidad de carga en unidades animal (U.A.) del predio:

Condición de la vegetación del potrero:

Descripción y dimensiones de los potreros

Descripción de los corrales de manejo (espera y trabajo) y dimensiones:

Descripción y capacidad de las construcciones y equipos auxiliares.

Báscula:

Presa:

Baño garrapaticida:

Mangas de trabajo y/o embargue:

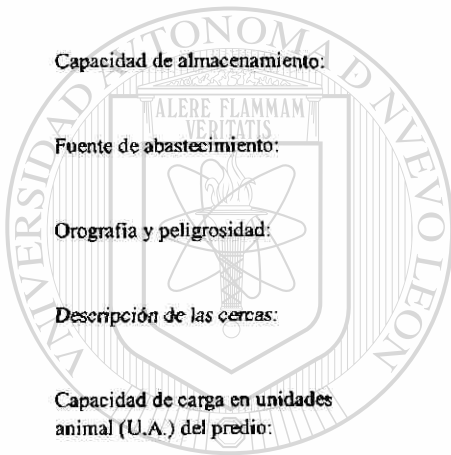
Comederos y/o bebederos:

Puertas cortadoras y/o guarda-ganado:

Area de sombra:

Otros:

Descripción de las construcciones auxiliares, mejoras territoriales, caminos de acceso y maquinaria y equipo agrícola.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



ANEXO 3

DESCRIPCION DE TERRENOS DE TRANSICION

Ubicación general respecto al núcleo poblacional:

Clasificación de la zona:

Uso (s) de suelo actual (es) y observados en zona inmediatas:

Uso (s) de suelo autorizado (s) para el desarrollo según el plan parcial de desarrollo urbano y de los predios aledaños:

Índice de saturación de la zona:

Densidad de población:

Tamaño promedio de los lotes circundantes:

Tipo de construcción dominante en la zona:

Nivel socioeconómico:

Contaminación ambiental:

Restricciones de la zona:

Valor catastral para pago de impuesto predial en la zona:

Clasificación del predio en base a su potencialidad:

Intensidad de construcción:

Crecimiento urbano en la zona:

Equipamiento urbano en la zona:

Inversión realizada al predio por parte de autoridades y/o propietarios:

Descripción de las construcciones auxiliares, mejoras territoriales, caminos de acceso y maquinaria y equipo agrícola:

UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ANEXO 4
DESCRIPCION DE TERRENOS FORESTALES

Descripción del área forestal:

Superficie arbolada con
posibilidades forestales:

Superficie neta con permiso
de aprovechamiento forestal:

Volúmenes aprovechables por género en base a:

a) De medidas comerciales:

b) De cortas dimensiones:

c) Leñas:

Programa de manejo autorizado para el aprovechamiento de la madera:

	Anualidad	Superficie	Volumen autorizado
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Programas de reforestación (natural o inducida):

Mercado y características de la comercialización:

Descripción de las construcciones auxiliares, mejoras territoriales, caminos de acceso y maquinaria y equipo agrícola.

ANEXO 5
DESCRIPCION DE BANCOS DE MATERIAL

Descripción general del banco
(material a extraer):

Permisos y concesiones:

Volúmenes (reservas) probados
y de extracción anual
(actuales y/o probables):

Calidad del material extraído
y usos (actuales y/o probables):

Codiciones de mercado:

Reservas territoriales
(estimadas para la región
según autoridades):

Consumo anual
(regional o nacional):

Competencia actual:

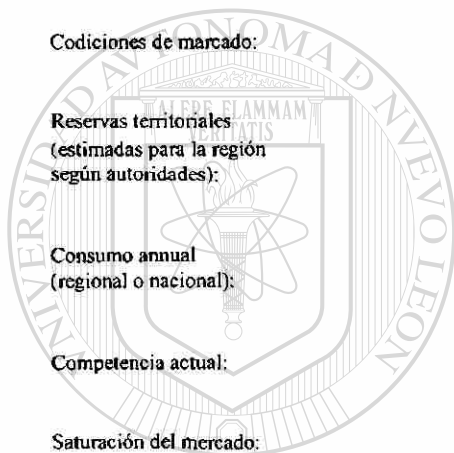
Saturación del mercado:

Tiempo estimado de agotamiento
del banco (según volúmenes
de extracción):

Cercanía a mercados:

Esquemas de comercialización:

Descripción de las construcciones auxiliares, mejoras territoriales, caminos de acceso y maquinaria y equipo agrícola.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ANÁLISIS DE LA CONSTRUCCIÓN

Características del conjunto inmobiliario

Usos del conjunto			
Giro	Tipología	Unidades rentables	Número de niveles
Servicios comunes:			

Características del inmueble que se valúa

Uso del inmueble			
Giro	Tipología	Unidades rentables	Número de niveles
Definición de Tipos de Construcción			
Tipo I:			
Tipo II:			
Tipo III:			
Tipo IV:			
Tipo V:			
Análisis de áreas			
Descripción			
Areas privadas			
Areas comunes			
Areas totales			
Tipo I:			
Tipo II:			
Tipo III:			
Tipo IV:			
Tipo V:			
0.00 m ²			
0.00 m ²			
0.00 m ²			

Calidad inmobiliaria

Ubicación:
Proyecto arquitectónico:
Calidad constructiva:
Estado de conservación:
Proceso constructivo:

Edad del inmueble:
Vida útil remanente:
Remodelaciones efectuadas:

Vicios ocultos:

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

a) Obra negra

Calidad

Cimentación:

Estructura:

Muros:

Entrepisos:

b) revestimientos y Acabados

Calidad

Aplanados:

Plafones:

Lambrines:

Pisos:

Zoclos:

Escaleras:

Pintura:

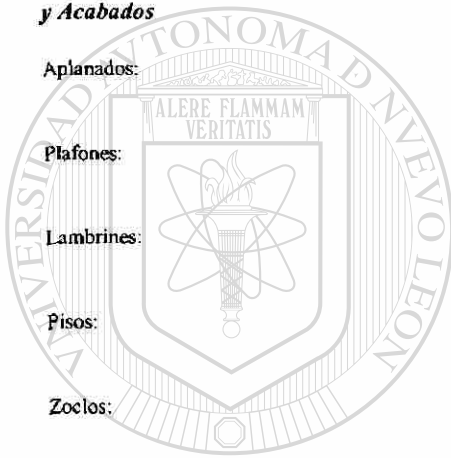
Recubrimientos especiales:

c) Carpintería

Calidad

Puertas:

Closets y guardaropa:



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Lambrines:

Plafones:

Pisos:

Muebles fijos:

Canceles y ventanas:

d) Instalaciones

Calidad

Hidráulica:

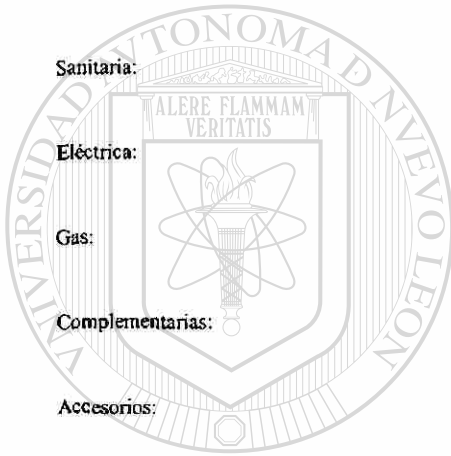
Sanitaria:

Eléctrica:

Gas:

Complementarias:

Accesorios:



UANL

e) Herrería y cancelería

Calidad

Puertas:

Canceles y ventanas:

Cubiertas:

Estructura especial:

Fachadas integrales:

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

**f) Otros componentes
de la construcción**

Calidad

Vidriería:

Cerrajería:

Fachadas:

**g) Instalaciones Especiales,
Elementos Accesorios y
Obras Complementarias**

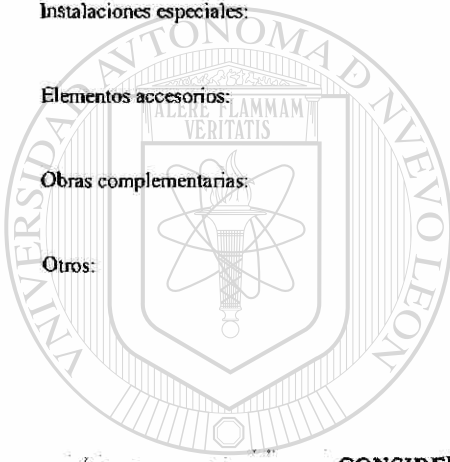
Calidad

Instalaciones especiales:

Elementos accesorios:

Obras complementarias:

Otros:



UANL

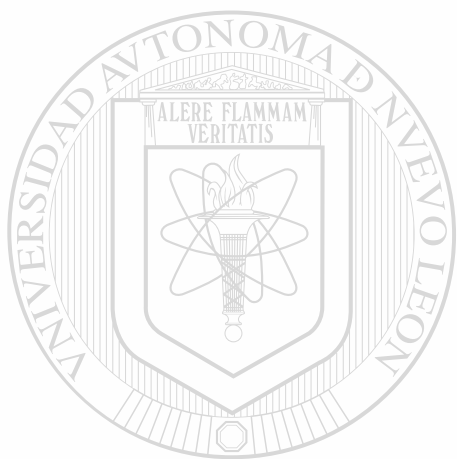
CONSIDERACIONES DE INFORMACION DISPONIBLE

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN



DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Ver anexo correspondiente a la Valuación de Maquinaria y Equipo.



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

ENFOQUE DE COSTOS: VALOR FISICO

a) Del terreno

Tipo	Clasificación del Terreno	Superficie Total Has.	Valor Unitario	Valor Resultante
1	Agrícola			
2	Pecuario			
3	Transición			
4	Forestal			
5	Banco de material			
6	Acuícola			

Totales: 0.00 Has. \$ - /ha 0.00
 Valor Unitario Promedio: \$ - /ha

b) De las construcciones

Tipo	Superficie m ²	Parámetro de Reposición Nuevo \$/m ²	Factores de Demérito			Factor Resultante	Parámetro Neto de Reposición \$/m ²	Valor Resultante Final
			Estado de conservación	Edad	Obsolescencia			

Totales: 0.00 0.00 0.00 0.00

c) Instalaciones especiales

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor de Reposición Nuevo \$	Factores de Demérito			Factor Resultante	Valor Neto de Reposición \$	Valor Resultante Final
				Estado de conservación	Edad	Obsolescencia			

Totales: 0.00 0.00 0.00 0.00

d) Elementos accesorios

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor de Reposición Nuevo \$	Factores de Demérito			Factor Resultante	Valor Neto de Reposición \$	Valor Resultante Final
				Eficiencia	Edad	Obsolescencia			

Totales: 0.00 0.00 0.00 0.00

e) Obras complementarias

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor de Reposición Nuevo \$	Factores de Demérito			Factor Resultante	Valor Neto de Reposición \$	Valor Resultante Final
				Eficiencia	Edad	Obsolescencia			

Totales: 0.00 0.00 0.00 0.00

f) Bienes Distintos a la Tierra (Plantaciones, Madera, Banco de Material, etc.)

Concepto	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Factores de Demérito		Factor Resultante	Valor Unitario Resultante	Valor Resultante Final
				Eficiencia	Conservación			

Totales: 0.00 0.00 0.00 0.00

Totales:
 Total del enfoque de Costos: Valor Fisico

Consideraciones en la Utilización del Método Físico: (Explicar el Uso de los Factores)

En las construcciones:

En las instalaciones:

En los bienes distintos a la tierra:

ENFOQUE DE INGRESOS: VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

DE LAS CONSTRUCCIONES

a) Determinación de Rentas Brutas

Tipo	Superficie m ²	Renta unitaria \$ / m ²	Renta mensual
T-1			
T-2			
T-3			
T-4			
T-5			

b) Determinación de Tasa de Capitalización

Concepto	Variación de Tasas de Capitalización					
	Habitacional	Oficinas	Comercios	Bodegas	Industrias	Especializados
Especialización o Giro del Inmueble						
Regionalización	Area Metropolitana del D.F.	Macro Plaza (Guad- Mty)	Ciudad Grande	Ciudad Media	Ciudad Menor	Población Menor
Tamaño de ciudades						
Zonificación	Habitacional	Oficinas	Comercios	Bodegas	Industrias	Especializados
Nivel socioeconómico						
Calidad de proyecto	Muy alta	Alta	Media Alta	Media	Baja	Muy Baja
Edad del inmueble	0-5	May-15	15-25	25-35	35-45	45 ó más
Intensidad de construcción	> 500%	300%	100%	75%	50%	25%<
% de construcción a terreno						
Incidencia total						
Factor						
Tasas Parciales						
Tasa Resultante						

Consideraciones a la Tasa de Capitalización

c) Deducciones a la Renta Bruta

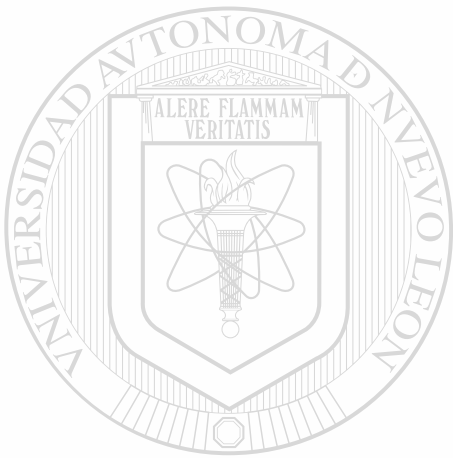
Gastos		Deducciones		Ingresos	
%		%			
Vacios	\$ -	Gastos	\$ -	Ingreso Bruto Mensual:	\$ -
Contribuciones	\$ -	Depreciación	\$ -	Deducciones:	\$ -
Mantenimiento	\$ -		\$ -		
Administración	\$ -		\$ -	Ingreso Gravable:	\$ -
Seguros	\$ -		\$ -	I.S.R.:	\$ -
Total:		Total:		Ingreso Neto Mensual:	\$ -

d) Conclusión del valor de capitalización

- Renta bruta estimada mensual:
- Renta bruta efectiva mensual:
- Deducciones:
- Renta neta mensual:
- Renta neta anual:
- Tasa de capitalización

Total del Enfoque de Ingresos: Valor de Capitalización de Rentas:

ANALIZAR LA PARTE CORRESPONDIENTE A LA VALUACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO



UANL

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN

®

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

AGRICOLA

Productividad agrícola de temporal o de riego:

--

Ciclo Agrícola P. / V.

Ciclo Agrícola P. / V.

Cultivo:	
Características:	
Fecha de Siembra:	
Fecha de Cosecha:	

Cultivo:	
Características:	
Fecha de Siembra:	
Fecha de Cosecha:	

Ciclo Agrícola P. / V.

Ingresos

Egresos

Producción esperada:	\$	-
Valor del producto:	\$	-
Valor de la producción:	\$	-
Otros ingresos:	\$	-
Forraje:	\$	-
Procampo:	\$	-
Otro:	\$	-
Ingreso total:	\$	-

Preparación del terreno (25%):	\$	-
Siembra y fertilización (40%):	\$	-
Agroquímicos y riego (20%):	\$	-
Cosecha (15%):	\$	-
Costo de producción:	\$	-
Costo financiero:	\$	-
Costo seguros:	\$	-
Costo administrativo:	\$	-
Egreso total:	\$	-

Rentabilidad

Capitalización a la perpetuidad

R= VP - (Costo de producción + Financiamiento + Seguros + Costo Administrativo):	\$	-
--	----	---

Considerando una tasa de riesgo calculada en base a las condiciones del predio:	0.0000%
---	---------

Valor resultante por hectárea:	\$	-
--------------------------------	----	---

En número redondos:	0%
---------------------	----

Ciclo Agrícola O. / I.

Ingresos

Egresos

Producción esperada:	\$	-
Valor del producto:	\$	-
Valor de la producción:	\$	-
Otros ingresos:	\$	-
Forraje:	\$	-
Procampo:	\$	-
Otro:	\$	-
Ingreso total:	\$	-

Preparación del terreno (25%):	\$	-
Siembra y fertilización (40%):	\$	-
Agroquímicos y riego (20%):	\$	-
Cosecha (15%):	\$	-
Costo de producción:	\$	-
Costo financiero:	\$	-
Costo seguros:	\$	-
Costo administrativo:	\$	-
Egreso total:	\$	-

Rentabilidad

Capitalización a la perpetuidad

R= VP - (Costo de producción + Financiamiento + Seguros + Costo Administrativo):	\$	-
--	----	---

Considerando una tasa de riesgo calculada en base a las condiciones del predio:	0.0000%
---	---------

Valor resultante por hectárea:	\$	-
--------------------------------	----	---

En número redondos:	0%
---------------------	----

Valor Unitario de la Tierra Considerando su Potencial Productivo:

\$ -

Importe Total de la Tierra Considerando su Potencial Agrícola:

\$ -

AGRICOLA

Factor Parámetro de Ajuste

Concepto

Variación de Tasas de Capitalización

Disp. del agua	RB o GEA	RB o GCR	RB o GCT	RP o RA	pp>800 mm	pp/800-650	pp'650-550	pp/550-450	pp/<450
Uso del suelo	Prof. 1° pend.	Med. 1° pend.	Esc. 1° pend.	Prof. 3° pend.	Med. 3° pend.	Esc. 3° pend.	Med. 5° 0 +	Esc. 5° 0 +	Lomerío o cerril
Siniestridad	Baja (1)	Baja (2)	Baja H.G.V.	Media (1)	Media (2)	Media H.G.V.	Alta (1)	Alta (1)	Alta H.G.V.
Inst. y mejoras	Muy buenas	Buenas	Óptimas	Adecuadas	Regulares	Deficientes	Inadecuadas	Malas	S'int. ni mejoras
Acceso	a pie de Carr.	Buena T.	Regular T.	Mala T.	Buena B.	Regular B.	Mala B.	Cam. Herr.	Sin camino
Cultivos y Plantaciones	Todos	Lim / Inst.	Lim / Acce.	Lim / Agua	Lim / Clima	Básicos	Pastos Ind.	Pastos nat.	Eriazo
Servicios y mercados	Colindando	500 m	2.50 km	5.0 km	10 km	20 km	50 km	100 km	> 100 km
Incidencia total									
Ponderación									
Tasas parciales									
Tasa resultante									

Interpretación de la Tabla

Disponibilidad del agua:	
Uso del suelo:	
Siniestridad:	
Inst. y Mejoras:	
Acceso:	
Cultivos y plantaciones:	
Servicios y mercados:	

Consideraciones Adicionales:

PECUARIO

Productividad de una explotación de bovino cría- carne:

Tipo de Vegetación:

Condición de agostadero:

Características:

Región:

Fecha:

Datos Técnicos

Coefficiente de agostadero:	<input type="text"/> Ha/U.A.	Carne de becerro:	<input type="text"/> Kg/Ciclo
Peso de la unidad animal:	<input type="text"/> Kg.	Carne de becerro:	<input type="text"/> Kg/Año
Peso del semental:	<input type="text"/> Kg.		
Peso del becerro al nacer:	<input type="text"/> Kg.		
Peso del becerro al destete:	<input type="text"/> Kg.		
Duración de la gestación:	<input type="text"/> días		
Edad del destete:	<input type="text"/> días		
Periodo a la venta de las crías:	<input type="text"/> días		
Periodo a la venta de las crías:	<input type="text"/> años		
Relación semental / vientre:	<input type="text"/> (1:20)		
Índice de desechos vientres:	<input type="text"/>		
Índice de desecho semental:	<input type="text"/>		
Tasa de financiamiento:	<input type="text"/>		

		Carne para venta de desecho (en pie)	<input type="text"/>
		Carne de vaca vieja:	<input type="text"/> Kg/Año
		Carne de semental:	<input type="text"/> Kg/Año
		Total carne de desecho:	<input type="text"/> Kg/Año
		Mortalidad del hato:	<input type="text"/> %
		No. de unidades animal que deberán mantenerse en postura:	<input type="text"/> U.A.
		No. de hectáreas necesarias para mantener el hato:	<input type="text"/> Ha.

Precio, Volúmenes e Ingresos Totales por la Producción de la Crianza de Bovinos

	Precio carne becerro	Precio carne v. vieja	Producción carne becerro	Producción mensual v. vieja	Ingreso mensual becerro	Ingreso mensual v. vieja	Ingreso mensual venta de leche	Ingreso anual total
Enero	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Febrero	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Marzo	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Abril	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mayo	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Junio	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Julio	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Agosto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Septiembre	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Octubre	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Noviembre	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Diciembre	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Total:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Promedio:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Promedio ponderado:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ingresos Brutos / Ha.:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

PECUARIO

Productividad de una explotación de bovino cria- carne:

--	--

Egresos

Costo anual de reposición del hato base:

	\$	-
--	----	---

Costo total de suplemento alimenticio, mano de obra y vet. (5% de los ingresos):

	\$	-
--	----	---

Seguro ganadero (4.3% de los ingresos):

	\$	-
--	----	---

Administración, asesoría (5% de los ingresos):

	\$	-
--	----	---

Depreciación de las construcciones:
Se considera un tiempo útil de 30 años

	\$	-
--	----	---

Depreciación de los equipos e instalaciones:
Se considera un tiempo útil de 15 años

	\$	-
--	----	---

Mortalidad: 0 Kg.
Pérdida de producción anual expresada en Kg.

	\$	-
--	----	---

Total de egresos:

	\$	-
--	----	---

Utilidad bruta (ingresos- egresos):
Crédito de avalúo como capital de trabajo para financiar el proyecto

	\$	-
--	----	---

Costo financiero:
Ganancia del negocio quitando los costos financieros

	\$	-
--	----	---

Impuestos:
Proyectos primarios (agricultura y ganadería) se considera tasa cero

	\$	-
--	----	---

Utilidad después de impuestos:

	\$	-
--	----	---

Depreciación:
En su caso, se adiciona una vez hecha la deducción en los impuestos

	\$	-
--	----	---

Utilidad después de impuestos:

	\$	-
--	----	---

Tasa de riesgo estimada

	\$	-
--	----	---

Valor estimado del predio por Ha.
en producción:

	\$	-
--	----	---

Valor estimado del predio en producción:
(A.N.R.)

	\$	-
--	----	---

AGRICOLA

Factor Parámetro de Ajuste

Concepto

Variación de Tasas de Capitalización

Disp. del agua	RB o GEA	RB o GCR	RB o GCT	RP o RA	pp>800 mm	pp/800-650	pp/650-550	pp/550-450	pp/<450
Uso del suelo	Prof. 1° pend.	Med. 1° pend.	Esc. 1° pend.	Prof. 3° pend.	Med. 3° pend.	Esc. 3° pend.	Med. 5° 0 +	Esc. 5° 0 +	Lomerío o cerril
Siniestridad	Baja (1)	Baja (2)	Baja H.G.V.	Media (1)	Media (2)	Media H.G.V.	Alta (1)	Alta (2)	Alta H.G.V.
Inst. y mejoras	Muy buenas	Buenas	Óptimas	Adecuadas	Regulares	Deficientes	Imadecuadas	Malas	S/m. ni mejoras
Acceso	a pie de Carr.	Buena T.	Regular T.	Mala T.	Buena B.	Regular B.	Mala B.	Cam. Herr.	Sin camino
Vegetación	Pastos ind.	Selva alta	Selva media	Selva baja	Palmares	Palmares	Sabana	Pastizales	Matorrales
Servicios y mercados	Colindando	500 m	2.5 km	5.0 km	10 km	20 km	50 km	100 km	> 100 km
Incidencia total									
Ponderación									
Tasas parciales									
Tasa resultante									

Interpretación de la Tabla

Disponibilidad del agua:	
Uso del suelo:	
Siniestridad:	
Inst. y Mejoras:	
Acceso:	
Cultivos y plantaciones:	
Servicios y mercados:	

Consideraciones Adicionales.

TERRENOS DE TRANSICION

A) Condiciones Físicas

A-1: Ubicación

- 5 Colindancia a una colonia o a un centro poblacional
- 4 A una distancia de más de 50.00 m y hasta 500.00 m
- 3 A una distancia de más de 500.00 m y hasta 1000.00 m
- 2 A una distancia de más de 1000.00 m y hasta 2000.00 m
- 1 A una distancia de más de 2000.00 m

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

A-2: Vías de comunicación

- 5 Carretera federal
- 4 Carretera estatal
- 3 Camino revestido o de terracería
- 2 Brecha de terracería
- 1 Camino de herradura

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

A-3: Acceso al predio

- 5 Acceso directo al predio
- 4 Acceso hasta 500.00 m
- 3 Acceso de más de 500.00 m y hasta 1000.00 m
- 2 Acceso de más de 1000.00 m y hasta 2000.00 m
- 1 Acceso de más de 2000.00 m

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

A-4: Topografía

- 5 Con pendiente hasta de 5%
- 4 Con pendiente de 5% hasta de 10%
- 3 Con pendiente de 10% hasta de 20%
- 2 Con pendiente de 20% hasta de 30%
- 1 Con pendiente de más de 30%

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

A-5: Uso actual del suelo

- 5 Cuenta con autorización para uso de suelo diferente al agropecuario
- 4 Cuenta con carta de factibilidad de cambio de uso del suelo actual emitida por autoridad municipal
- 3 La generalidad de los colindantes presenta condiciones de cambio de uso del suelo
- 2 Solo algunos colindantes presentan condiciones de cambio de uso de suelo
- 1 Tanto el predio como los colindantes tienen condiciones netamente agropecuarias

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

A-6: Electrificación

- 5 Cuenta con línea de energía eléctrica
- 4 A una distancia de hasta 150.00 m
- 3 A una distancia de más de 150.00 m hasta 500.00 m
- 2 A una distancia de más de 500.00 m hasta 1000.00 m
- 1 A más de 1000.00 m

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

A-7: Abastecimiento de agua entubada

- 5 Cuenta con toma de agua
- 4 A una distancia hasta 50.00 m
- 3 A una distancia de más de 50.00 m hasta 100.00 m
- 2 A una distancia de más de 100.00 hasta 500.00 m
- 1 A más de 500.00 m

1	2	3	4	5	Calificación	
---	---	---	---	---	--------------	--

TERRENOS EN TRANSICION

B) Potencialidad

B-1: Demanda del terreno

- 5 Colindante o cercano a una población mayor a 50 habitantes
- 4 Colindante a cercano a un poblado superior a 20,000 y menor a 5,000 habitantes
- 3 Colindante a cercano a una colonia rural superior a 10,000 y menor a 20,000 habitantes
- 2 Colindante a cercano a una colonia rural mayor a 5,000 y menor a 10,000 habitantes
- 1 Colindante a cercano a un asentamiento humano de menos de 5,000 habitantes

Calificación

B-2: Situación legal del predio

- 5 Particular, mojonado y cercado, sin problemas con los vecinos, colindantes y al corriente en pagos de impuestos
- 5 Particular, mojonado y cercado, sin problemas con los vecinos, colindantes con problemas en el pago predial
- 3 Particular, mojonado, sin cerco, con diferencia en medidas con los colindantes y al corriente en pago de impuestos
- 2 Particular, mojonado, sin cerco, con diferencia en medidas con los colindantes y con adeudo en el pago del predial
- 1 Predio no mojonado, con problemas de identificación, con posibles problemas con los colindantes y/o en el pago del predial

Calificación

B-3: Uso potencial del suelo

- 5 Rápido crecimiento de la mancha urbana, cambio del suelo a corto plazo, gran demanda y pocos terrenos susceptibles de cambio
- 4 Rápido crecimiento de la mancha urbana, cambio del suelo a corto plazo, gran demanda y suficientes terrenos susceptibles de cambio
- 3 Rápido crecimiento de la mancha urbana, cambio del suelo a corto plazo, gran demanda y muchos terrenos susceptibles de cambio
- 2 Mediano crecimiento de la mancha urbana, cambio del suelo a mediano plazo, gran demanda y muchos terrenos susceptibles de cambio
- 1 Mediano crecimiento de la mancha urbana, cambio del suelo a mediano plazo, gran demanda y suficientes terrenos susceptibles de cambio

Calificación

Valuación por Puntos para Terrenos en Transición

A) Condiciones físicas

- A-1: Ubicación:
- A-2: Vía de comunicación:
- A-3: Acceso al predio:
- A-4: Topografía:
- A-5: Uso actual del suelo:
- A-6: Electrificación:
- A-7: Abastecimiento de agua entubada:

Calificación

Ponderado

B) Situación legal y potencial del terreno

- B-1: Demanda del terreno:
- B-2: Situación legal del predio:
- B-3: Uso potencial del suelo:

Calificación

Ponderado

Total:

Paso 1:

La puntuación obtenida se multiplica por dos para convertir el número de la calificación resultante en un porcentaje. La puntuación será ponderada, dándole mayor peso a los aspectos legales y a la potencialidad del terreno

Paso 2:

La calificación obtenida, se divide entre 100 para obtener el coeficiente de eficiencia resultante (C.E.R.)

Paso 3:

El valor unitario (V.U.) se obtiene del precio homologado en la investigación de mercado, considerando un terreno en condiciones óptimas donde éste se castiga por los 8 aspectos físicos y legales descritos en el presente análisis.

Fracción	Area m ²	V.U. \$/m ²	C.E.R. %	V.U. Resultante \$/m ²	V.N.R. \$
Total:	<input type="text" value="0.00 m<sup>2</sup>"/>	<input type="text" value="\$ 0.000 /m<sup>2</sup>"/>	<input type="text" value="0.0000%"/>	<input type="text" value="\$ 0.000 /m<sup>2</sup>"/>	<input type="text" value="0"/>

Importe del predio utilizando la Metodología de Puntos:

TERRENOS EN TRANSICION

Precio de Terrenos Detectados en la Zona y/o Zonas de Características Similares

1. Fuente: _____

Clasificación: _____

Localización: _____

Características: _____

Superficie: 0.00 m² Valor: \$ - Valor unitario \$ -

2. Fuente: _____

Clasificación: _____

Localización: _____

Características: _____

Superficie: 0.00 m² Valor: \$ - Valor unitario \$ -

3. Fuente: _____

Clasificación: _____

Localización: _____

Características: _____

Superficie: 0.00 m² Valor: \$ - Valor unitario \$ -

4. Fuente: _____

Clasificación: _____

Localización: _____

Características: _____

Superficie: 0.00 m² Valor: \$ - Valor unitario \$ -

5. Fuente: _____

Clasificación: _____

Localización: _____

Características: _____

Superficie: 0.00 m² Valor: \$ - Valor unitario \$ -

Observaciones de la Investigación de Mercado de Terrenos

Los precios observados en el presente estudio serán afectados por los factores de eficiencia para así estimular el precio homologado de un terreno en transición en óptimas condiciones que sea aplicable para el análisis de la metodología de puntos.

DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS

Tabla de Homologación

Concepto	Valor Unitario	Factores					Precio Homologado
		Sup.	Acceso	Ubic.	Pendi.	Inst.	
Investigación 1							
Investigación 2							
Investigación 3							
Investigación 4							
Investigación 5							

Precio Homologado Promedio: _____
 Se considera un precio / m² a.n.r. de: _____

ENFOQUE DE MERCADO: VALOR COMERCIAL

TERRENOS

Precio de Terrenos Detectados en la Zona y/o Zonas de Características Similares

1	Fuente:						
	Clasificación:						
	Localización:						
	Características:						
	Superficie:	0.00 m ²	Valor: \$ -		Valor unitario	\$ -	
2	Fuente:						
	Clasificación:						
	Localización:						
	Características:						
	Superficie:	0.00 m ²	Valor: \$ -		Valor unitario	\$ -	
3	Fuente:						
	Clasificación:						
	Localización:						
	Características:						
	Superficie:	0.00 m ²	Valor: \$ -		Valor unitario	\$ -	
4	Fuente:						
	Clasificación:						
	Localización:						
	Características:						
	Superficie:	0.00 m ²	Valor: \$ -		Valor unitario	\$ -	
5	Fuente:						
	Clasificación:						
	Localización:						
	Características:						
	Superficie:	0.00 m ²	Valor: \$ -		Valor unitario	\$ -	

Observaciones de la Investigación de Mercado de Terrenos

Los precios observados en el presente estudio serán afectados por los factores de eficiencia para así estimular el precio homologado de un terreno en transición en óptimas condiciones que sea aplicable para el análisis de la metodología de puntos.

Tabla de Homologación

Concepto	Valor Unitario	Factores						Precio Homologado
		Sup.	Acceso	Ubic.	Pendi.	Inst.	Result.	
Investigación 1								
Investigación 2								
Investigación 3								
Investigación 4								
Investigación 5								

Precio Homologado Promedio:

Se considera un precio / m² a.n.r. de:

Tabla de Factor de Mercado (Aplicable en la Conclusión)

Excelente comercialización, con un tiempo de venta de manera inmediata:

Factor de ajuste: hasta 0.95 (No tiene problemas de comercialización, existe demanda actualmente).

Buena comercialización, con un tiempo de venta de 1 a 6 meses:

Factor de ajuste: hasta 0.80 (Existe un mercado activo con buenas características generales).

Regular comercialización, con un tiempo de venta de 7 a 12 meses:

Factor de ajuste: hasta 0.70 (Su comercialización es limitada, presenta poca deseabilidad).

Baja comercialización, con un tiempo de venta de 13 a 24 meses:

Factor de ajuste: hasta 0.50 (Se tienen problemas para la comercialización, poca deseabilidad).

CONSTRUCCIONES

Datos Generales de los Bienes Comparables

Caso	Ubicación			Nivel	Fuente telefónica	Edad	Estado de conservación
	Calle	Número oficial	Colonia	Socioeconómico			

Análisis de Oferta Comparable en Venta- Terreno

Caso	Superficie m ²	Valor de oferta		Factores de Homologación					Factores de Mercado		Factor Resultante	Valor Resultante \$ / m ²	Valor de Oferta Homologado
		\$ / m ²	Total	Forma	Frente	Fondo	Topografía	Subsuelo	Uso	Comercial			
Totales	0.00 m ²	\$0.00 m ²	\$ -									\$ 0.000/ m ²	\$ -

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 0.000/ m²

Análisis de Oferta Comparable en Venta- Terreno y Construcciones

Caso	Superficies		Valor de Oferta		Factores de Homologación			Factor Resultante	Valor Resultante \$ / m ²	Valor de Oferta Homologado
	Terreno m ²	Construcción m ²	\$ / m ²	Total	Conservación	Edad	Obsolescencia			
Totales	0.00 m ²	\$0.00 m ²	\$ -						\$ 0.000/ m ²	\$ -

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 0.000/ m²

Análisis de Oferta Comparable en Renta

Caso	Superficies		Renta Bruta Mensual		Factores de Homologación			Factor Resultante	Valor Resultante \$ / m ²	Renta Bruta Homologada
	Terreno m ²	Construcción m ²	\$ / m ²	Total	Conservación	Edad	Obsolescencia			
Totales	0.00 m ²	\$0.00 m ²	\$ -						\$ 0.000/ m ²	\$ -

Parámetro unitario de oferta ponderada: \$ 0.000/ m²

Inmueble que se Valúa

Ubicación			Edad	Estado de Conservación	Superficie		Parámetro Ponderado de Oferta \$	Factor de Venta	Parámetro Ponderado de Ceirre \$	Valor Comercial del Inmueble
Calle	Número Oficial	Colonia			Terreno m ²	Const. m ²				

Se considera un precio / m² a.n.r. de: \$ 0.000/ m²

Valor Total de la Construcción: \$ -

Total del Enfoque de Mercado: Valor de Mercado \$ -

Observaciones y Consideraciones Adicionales

--

RESUMEN

Terreno:	
Construcciones:	
Maquinaria y Equipo:	
Industrial:	
Agropecuario:	
Otros:	
Valor físico:	\$ -
Valor de capitalización de rentas:	\$ -
Valor de mercado:	\$ -

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

CONCLUSION DE VALOR

Valor del avalúo: \$ -

Cantidad con letra: (00/100 M.N.)

Fecha de estimación:

Lugar:

El presente avalúo consta de un total de hojas:

Anexos numerados:

Anexo no numerados:

Por lo tanto el dictámen total consta de:

DECLARACIONES Y CERTIFICACION DEL AVALUO

Perito Valuador

Banco Nacional de México, S.A.

Sello Institucional

(Nombre y firma)

Reg. BNM:

Especialidad:

Vigencia:

(Nombre y firma)

Cargo:

Núm de firma:

Plaza:

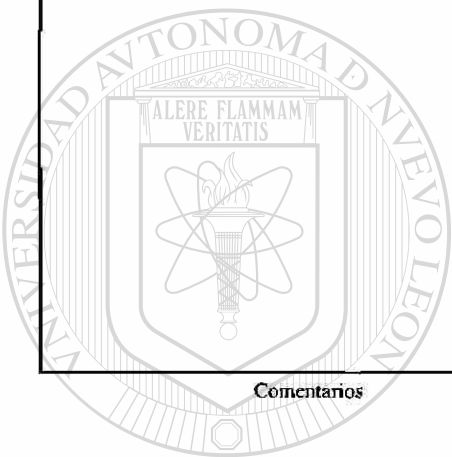
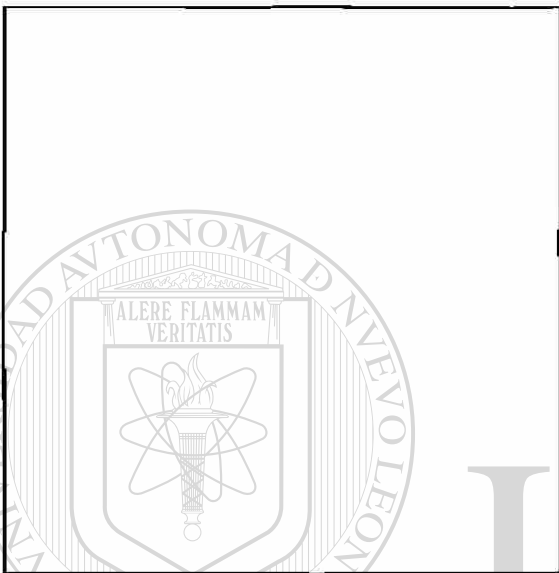
ANEXO

REPORTE FOTOGRAFICO

Ubicación del predio:

Avalúo No.

Fecha:



Comentarios



Comentarios



Comentarios



Comentarios

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE BIBLIOTECAS



RESUMEN AUTOBIOGRAFICO

Isidro Saúl Martínez Escandón

Candidato para el Grado de Maestro en Valuación Inmobiliaria

Proyecto:

INTEGRACIÓN DEL SUELO EJIDAL AL MERCADO INMOBILIARIO EN EL MUNICIPIO DE JUÁREZ

Biografía:

Nacido en Ciudad Juárez, Chihuahua el 15 de mayo de 1961, hijo del Sr. Pablo Martínez Jaurez y la Sra. Graciana Escandón Espino.

Educación:

Egresado de la Escuela Superior de Agricultura Hermanos Escobar, en agosto de 1987, de la carrera de Ingeniero Agronomo (Opcion Fitotecnia).

Experiencia Profesional:

Perito Valuador acreditado por la Dirección de Catastro de Ciudad Juárez desde 1999, para valorar bienes inmuebles.

Socio de la Empresa Servicios de Valuación Inmobiliaria desde 1996 a la fecha.

Registro como valuador de Inmuebles por la Dirección Estatal de Profesiones.

Organizaciones Profesionales:

Tesorero de la Asociación de Valuadores 1998–1999.

Miembro activo del Instituto Mexicano de Valuación del Estado de Chihuahua.

