

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

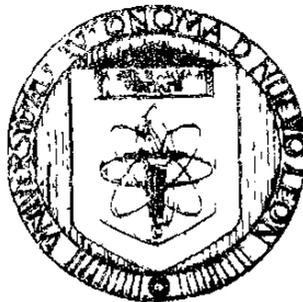
.M3



1020091034

Handwritten scribble or signature.

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

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

Por

Isidro Saúl Martínez Escandón

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

Ciudad Juárez, Chihuahua, abril del 2004

- 1105 -

TM
75941
FARA
-
.M3



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

MV Roberto Antonio Segura López, Arq.
Asesor

MC Eduardo Sousa González
González
Coasesor

MC Arq. Gerardo Veloquio
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 reflujo 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.

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 valuadores 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.

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 sobremanera, 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 en 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 máquinas, 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 caducar 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

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.

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.

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.

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.

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.

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 el 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.

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

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:	<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">La omisión de inscripciones obligatorias, Solo producen efectos entre sus otorgantes.No producen perjuicios a terceros.
	4.- Inscripciones Obligatorias	<ul style="list-style-type: none">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 comunidadesIV. 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	<ul style="list-style-type: none">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.	<ul style="list-style-type: none">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.

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 tramites 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.

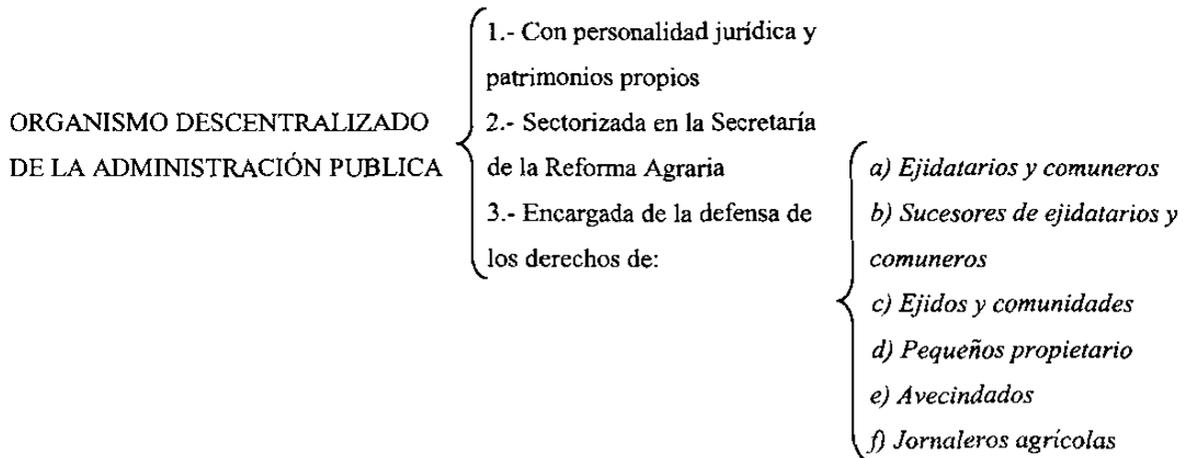
Las solicitudes para la representación o asesoramiento de los campesinos y de los núcleos agrarios no requieren forma determinada, podrán hacerse verbalmente, por comparecencia, por los interesados, sus familiares o representantes, ante cualquier oficina de la Procuraduría. Estas solicitudes tendrán 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



- ATRIBUCIONES BÁSICAS
- 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 fundo 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.

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.

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% (Accesoría Empresarial; 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.

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 considerablemente.

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 serian suficientes para albergar a 1'784,000 en ese mismo año, con una densidad, quizás mas realista de 66 hab/ha.¹⁹

En el caso de la tasa alta, el incremento con respecto a la población actual seria 702,000, mientras que con la tasa media seria 1'054,000 habitantes que demandaran 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.