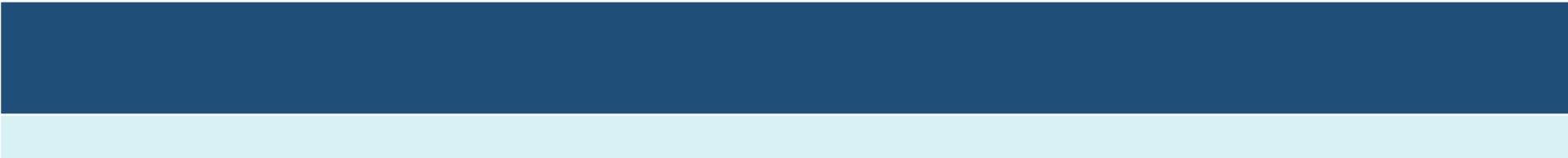


I N G L O 

logística urbana



- Creemos en el deber de ajustar la brecha de la igualdad económica y brindar seguridad jurídica y patrimonial a todos los individuos en condiciones vulnerables; así como crear reservas territoriales, capitalizar a los Estados y Municipios para que estos siendo los garantes de la población puedan mejorar la calidad de vida de la misma.
- La forma en que brindamos seguridad jurídica y patrimonial y la manera de ajustar la desigualdad económica es proveyendo a la población que se encuentra en asentamientos irregulares de seguridad jurídica en la tenencia de la tierra; así mismo creando reservas territoriales y proyectos en terrenos nacionales y ejidales que generen un valor agregado, para los Estados y municipios; esto lo realizamos con el equipo técnico y humano más capaz, realizando un trabajo de calidad y responsabilidad social.



- Brindamos capacitación y asesoría jurídica, técnica y administrativamente en materia de regularización de la tenencia de la tierra.
- Realizamos trabajos técnicos de medición y generación de productos cartográficos.
- Contamos con más de 20 años de experiencia y tenemos presencia en diferentes Estados de la República.



INTRODUCCIÓN

La seguridad jurídica ha sido considerada como garantía de promover, en el orden jurídico la justicia y la igualdad en libertad, sin congelar el ordenamiento y procurando que éste responda a la realidad social en cada momento.

El dinamismo social y económico, tanto en el país como a nivel internacional nos exigía nuevos y mejores mecanismos para dar certeza en la propiedad de las tierras y de esta forma brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

Es por esta causa, que la introducción de nuevas figuras jurídicas, brindan esta certidumbre que se venía exigiendo.





BANCO DE TIERRA



Índice

Introducción	3
Antecedentes Históricos	6
REGULARIZACIÓN / Avance Histórico 1993-MARZO 2013	13
Cambio de Régimen de Propiedad Social a Propiedad Privada	17
I.- De Origen Social	17
<i>De las Tierras Parceladas</i>	18
<i>De las Tierras de Uso Común</i>	18
<i>De las Reservas de Crecimiento</i>	19
<i>De las Tierras Achuradas</i>	19
<i>De las Tierras de Infraestructura Ejidal</i>	20
<i>De las Tierras con Dominio Pleno</i>	20
Procedimiento General	21
Etapas	22
Metodología	23
Diagrama de Flujo	24

Uno de los graves problemas que aquejan, no sólo a las empresas, sino al país en general es la **inseguridad jurídica** de muchos procesos.

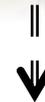
Dicha inseguridad en ocasiones es **causa de conflictos sociales**, un ejemplo claro es la inseguridad jurídica en la **propiedad de las tierras sociales**.



La **seguridad jurídica** ha sido **considerada como garantía de promover**, en el orden jurídico la **justicia** y la **igualdad** en libertad, sin congelar el ordenamiento y procurando que éste responda a la realidad social en cada momento.

El **dinamismo social y económico**, tanto en el país como a nivel internacional nos exige **nuevos y mejores mecanismos para dar certeza en la propiedad de las tierras** y de esta forma brindar seguridad a empresarios e inversionistas.

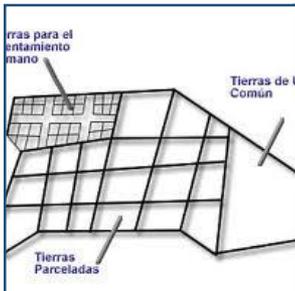
Es por esta causa, que **la introducción de la figura jurídica denominada Dominio Pleno**, que prevé la **Ley Agraria**, es una de las diversas maneras de brindar esta certidumbre que se venía exigiendo.





El país cuenta con una superficie total de **197 millones de hectáreas**, equivalente a 1'970,000 km², de las cuales **101 millones de hectáreas, son de Tierra Social** mismas que representan el **52%** del territorio nacional.

94 millones de hectáreas, son de Propiedad Privada que representan el **48%** de la superficie total del país



Al día de hoy, la superficie certificada por los programas de regularización es de 90,643,878 **millones de hectáreas** equivalentes al **95%** de la Superficie Social, misma que se encuentra en 31,874 **NÚCLEOS AGRARIOS**, de éstos **29,879** ya están **CERTIFICADOS**

Los **ejidos** y las **comunidades** tienen su origen en la combinación de **antecedentes de tenencia** de la tierra **prehispánico** (*calpulli* y *altepetlalli*) e **hispánico** (*exidos* y *bienes de propios*), fusionados con la conquista.

Por consecuencia, la **modalidad de la propiedad social** cuenta con una profunda raigambre en nuestro país, ratificada mediante el proceso del reparto de la tierra (1915/1992).

Cuando en **1991** se hicieron los estudios previos a la **modificación constitucional al Artículo 27 en materia agraria**, se analizaron con todo detenimiento los **antecedentes legales originales de las primeras legislaciones agrarias de la Revolución Mexicana**, pues las reformas debían fundamentarse precisamente en la auténtica raigambre revolucionaria, encontrándose **dos razones fundamentales**:

- Terminar con el reparto Agrario
- Permitir a los ejidatarios la propiedad plena de su tierra

La primera, porque se iba a terminar con el reparto agrario. En este sentido, la mayoría de las centrales campesinas, estaban conscientes de que era imposible cumplir con lo dispuesto por la fracción X del 27 Constitucional, que ordenaba que en ningún caso el gobierno podía dejar de entregar a los campesinos solicitantes las tierras que necesitaban, pues la tierra no se estira.

La segunda, era que se iba a permitir a los ejidatarios la propiedad plena tierra. de su tierra.

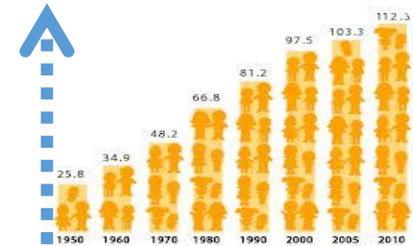
En México se realizó una de las más profundas y exitosas reformas agrarias. La redistribución de la tierra significó una transformación de la propiedad territorial y de las formas de producción, así como un importante factor en la formación del mercado interno nacional.

Antecedentes Históricos

...Continuación

No obstante los esfuerzos y los éxitos que en su momento se alcanzaron, el crecimiento del valor de la **producción agropecuaria** fue en promedio inferior al crecimiento de la población total. El **deterioro del campo** y sus niveles de vida contribuyeron al atraso técnico y la escasa diversidad en la producción; el descenso de la rentabilidad y pérdida de competitividad; el rezago en la inversión pública y la descapitalización; así como la incertidumbre e inseguridad en la tenencia de la tierra, básicamente por la falta de delimitación técnica, distribución equitativa y asignación legal de los terrenos repartidos o reconocidos a sus legítimos propietarios.

Podemos señalar que el reparto agrario se realizó bajo procesos técnicos y jurídicos imprecisos y sometidos a presiones políticas, económicas y sociales, lo que generó la necesidad de regularizar, para precisar los derechos territoriales y resolver los conflictos agrarios



Antecedentes Históricos

...Continuación

Para hacer frente a la profunda y prolongada crisis del sector agrario, el **6 de enero de 1992 se expidieron las reformas al artículo 27 constitucional, que marcaron fin al reparto agrario.**

Se reconoció a los ejidos y comunidades la propiedad de sus tierras y autonomía para sus decisiones, siendo la Asamblea General el órgano supremo de autoridad y decisión.

El **26 de febrero de 1992**, con la publicación de la **Ley Agraria reglamentaria del artículo 27 constitucional**, se establecen las pautas normativas para la organización de la vida interna de los ejidos y comunidades, las formas de relación y de asociación de los productores rurales, las instituciones gubernamentales responsables del agro y la manera de impartir justicia agraria.



Antecedentes Históricos

...Continuación

Este ordenamiento, establece la **facultad de la asamblea para delimitar y destinar sus tierras**, a partir de lo cual se implementa un sistema jurídico eficaz por el que la propia asamblea autoriza a los ejidatarios, a que puedan adquirir el **dominio pleno**.

Para ampliar los instrumentos que permitan garantizar la seguridad jurídica de los campesinos en la tenencia de la tierra, se expidió el **Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares**, el 6 de enero de 1993.

Este **Reglamento** establece los **procedimientos y lineamientos** para que en un marco de absoluta autonomía y pleno respeto a la voluntad de los núcleos agrarios se lleve a cabo la **regularización de la tenencia de sus tierras y la certificación de derechos sobre las mismas**.



Antecedentes Históricos

...Continuación

La consecuencia inmediata de la regularización de la propiedad social es la seguridad jurídica, la certeza de qué le corresponde a cada quién, con lo que se delimitan los derechos de cada sujeto agrario y en consecuencia se definen sus alcances.

Esa seguridad jurídica produce estabilidad social, ya que inhibe los conflictos individuales o colectivos, o de darse éstos, deja sentadas las bases para que sean resueltos con plena justicia, lo que finalmente da por resultado que se produzca el desarrollo rural integral, es decir, que se implemente planeación, se genere la inversión y se aliente la transformación y comercialización.

La consecuencia inmediata de la regularización de la propiedad social y sobre todo mediante la adopción del dominio pleno es la seguridad jurídica, con lo que se delimitan los derechos de cada sujeto agrario y se puede realizar el cambio de tierra social a propiedad privada brindando certeza jurídica a los propietarios de las tierras, así como a los inversionistas



ESTADO	NÚCLEOS	BENEFICIARIOS	DOCUMENTOS			
			CERTIFICADOS		TITULOS	TOTAL
			Parcelarios	Uso Común		
AGUASCALIENTES	179	33.878	34.093	12.554	30.789	77.436
BAJA CALIFORNIA	221	25.476	21.901	8.278	15.117	45.296
BAJA CALIF. SUR	97	13.441	16.838	6.501	10.913	34.252
CAMPECHE	366	52.750	37.591	27.091	34.997	99.679
COAHUILA	864	96.491	115.917	38.861	88.823	243.601
COLIMA	165	25.025	23.107	6.177	17.774	47.058
CHIAPAS	2.237	317.950	372.581	160.462	122.823	655.866
CHIHUAHUA	947	120.710	102.938	84.042	60.586	247.566
DISTRITO FEDERAL*	0	0	0	0	0	0
DURANGO	1.094	161.567	153.483	105.645	106.210	365.338
GUANAJUATO	1.437	213.365	260.066	63.445	157.441	480.952
GUERRERO	1.159	263.924	261.792	171.705	48.801	482.298
HIDALGO	1.068	198.412	271.244	105.820	107.853	484.917
JALISCO	1.354	217.185	218.764	71.657	141.506	431.927
MÉXICO	1.122	309.551	511.353	147.015	6.376	664.744
MICHOACÁN	1.743	207.298	270.919	94.314	89.447	454.680

ESTADO	SUPERFICIE			
	CERTIFICADA		TITULADA	TOTAL
	PARCELADA	USO COMÚN		
AGUASCALIENTES	116.427,5946	125.529,4401	3.388,7172	245.345,7519
BAJA CALIFORNIA	2.264.201,2849	3.255.162,6983	2.812,5415	5.522.176,5247
BAJA CALIF. SUR	298.630,4440	4.639.467,1449	1.828,2104	4.939.925,7993
CAMPECHE	682.404,1701	1.947.437,6626	6.428,9825	2.636.270,8152
COAHUILA	2.082.412,0706	4.441.372,9535	13.480,3984	6.537.265,4225
COLIMA	243.237,2037	54.887,1834	1.915,3582	300.039,7453
CHIAPAS	1.292.845,2820	1.574.772,3051	15.758,1908	2.883.375,7779
CHIHUAHUA	879.508,7346	9.002.413,9533	13.613,0163	9.895.535,7042
DISTRITO FEDERAL*	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
DURANGO	765.565,9897	6.962.117,6100	11.279,5396	7.738.963,1393
GUANAJUATO	613.130,5284	466.592,6064	18.998,5492	1.098.721,6840
GUERRERO	1.356.678,0393	2.524.977,0097	5.679,9019	3.887.334,9509
HIDALGO	384.690,5614	413.932,7618	12.821,3307	811.444,6539
JALISCO	1.140.088,0866	1.441.168,3379	11.828,8788	2.593.085,3033
MÉXICO	455.795,5009	375.645,1316	273,4834	831.714,1159
MICHOACÁN	1.058.430,8452	1.259.853,7741	9.732,3197	2.328.016,9390

ESTADO	NÚCLEOS	BENEFICIARIOS	DOCUMENTOS			
			CERTIFICADOS		TITULOS	TOTAL
			Parcelarios	Uso Común		
MORELOS	213	56.589	73.900	25.011	9.194	108.105
NAYARIT	359	86.948	104.536	34.706	66.533	205.775
NUEVO LEÓN	581	47.373	66.558	27.763	40.479	134.800
OAXACA	1.128	220.039	186.041	151.004	94.850	431.895
PUEBLA	1.080	231.185	350.225	127.494	103.287	581.006
QUERÉTARO	361	75.865	80.275	28.302	54.299	162.876
QUINTANA ROO	273	51.714	4.678	31.229	45.227	81.134
SAN LUIS POTOSÍ	1.300	175.077	312.580	81.701	139.594	533.875
SINALOA	1.265	153.641	191.945	78.891	15.411	286.247
SONORA	952	95.053	52.901	56.086	47.444	156.431
TABASCO	751	134.163	152.629	12.419	63.400	228.448
TAMAULIPAS	1.312	107.399	157.734	37.380	77.161	272.275
TLAXCALA	240	55.760	87.280	27.034	27.790	142.104
VERACRUZ	3.456	446.596	513.685	64.855	273.594	852.134
YUCATÁN	702	113.706	51.148	75.402	32.540	159.090
ZACATECAS	731	137.082	221.051	79.896	116.377	417.324

ESTADO	SUPERFICIE			
	CERTIFICADA		TITULADA	TOTAL
	PARCELADA	USO COMÚN		
MORELOS	146.798,5693	126.390,0788	1.073,7927	274.262,4408
NAYARIT	552.181,6450	1.106.137,5161	5.365,3181	1.663.684,4792
NUEVO LEÓN	467.293,5921	1.240.932,1233	12.032,3652	1.720.258,0806
OAXACA	655.239,6441	3.165.611,1401	15.088,0325	3.835.938,8167
PUEBLA	561.840,7538	630.398,7586	16.672,7584	1.208.912,2708
QUERÉTARO	177.456,6261	330.487,9032	8.193,8191	516.138,3484
QUINTANA ROO	49.922,3364	2.610.691,5977	9.866,7376	2.670.480,6717
SAN LUIS POTOSÍ	1.020.417,8991	2.606.754,1746	41.628,9687	3.668.801,0424
SINALOA	1.705.421,2141	1.997.288,3894	1.463,5148	3.704.173,1183
SONORA	718.178,4299	4.950.399,2650	6.027,9983	5.674.605,6932
TABASCO	827.985,0527	167.419,2679	7.148,6810	1.002.553,0016
TAMAULIPAS	1.321.769,2669	931.746,0889	16.558,5763	2.270.073,9321
TLAXCALA	142.469,2296	37.974,1889	2.691,6654	183.135,0839
VERACRUZ	2.311.560,8040	188.609,4552	31.374,0342	2.531.544,2934
YUCATÁN	548.064,5117	1.530.244,7569	8.064,4495	2.086.373,7181
ZACATECAS	1.010.683,8262	2.294.428,0685	19.394,0061	3.324.505,9008

I. De Origen Social

- ✓ De las Tierras Parceladas
- ✓ De las Tierras de Uso Común
- ✓ De las Tierras de Reserva de Crecimiento
- ✓ De las Tierras de Infraestructura Ejidal
- ✓ De las Tierras con Dominio Pleno



- El ejido es una persona moral legalmente constituida, con personalidad jurídica y patrimonio propio.
- El ejido es propietario de las tierras que le fueron dotadas y de las que hubieren adquirido por cualquier otro título. (art. 9 LA)
- El ejido a través de su asamblea tiene la facultad de incorporar, aportar, cambiar el destino, convertir, desincorporar y reubicar sus tierras y por ende su régimen de propiedad.

De las Tierras Parceladas y De las Tierras de Uso Común



De las Tierras Parceladas

- Las parcelas se **cambian de régimen ejidal** al de **pequeña propiedad** cuando la asamblea le otorga autorización para solicitar el dominio pleno, al titular del derecho parcelario.
- Otra forma es el cambio de destino de parcela a **asentamiento humano** directamente.



De las Tierras de Uso Común

- Estas tierras, **están en copropiedad entre todos los ejidatarios**, correspondiéndoles una parte alicuota, son **inalienables, imprescriptibles e inembargables**.
- Las tierras de uso común **cambian de régimen social al de propiedad privada** cuando la asamblea ejidal autoriza el cambio de destino de tierras hacia parcelas y posteriormente le otorga el dominio pleno o cuando cambia el destino a asentamiento humano.
- Otra forma de hacerla **pequeña propiedad** es la aportación de estas tierras a una **sociedad mercantil de cualquier tipo, destacando las inmobiliarias**

De las Reservas de Crecimiento y De las Tierras Achuradas



De las Reservas de Crecimiento

- En los **ejidos certificados**, quedaron áreas sin adjudicar, por lo que **estas constituyen su reserva de crecimiento**, e incluso hay ejidos donde así las declaró la asamblea ejidal, estas zonas son ejidales hasta que la asamblea las delimite y asigne, lo cual puede hacer directamente como parcelas o solares.



De las Tierras Achuradas

- En los **ejidos ya certificados**, quedaron superficies fuera de los polígonos ejidales, de acuerdo con las resoluciones de dotación de tierra, **pero los ejidos siempre las han tenido en posesión**, se pueden incorporar al régimen social o directamente al de pequeña propiedad. Via Tribunales Agrarios..

De las Tierras de Infraestructura Ejidal y De las Tierras de Dominio Pleno



De las Tierras de Infraestructura Ejidal

- En los ejidos se destinaron tierras a la infraestructura como son **brechas, caminos, bordos, canchas deportivas, etc.**, estas zonas quedaron como propiedad del ejido, y para hacerlas propiedad privada, se requiere un cambio de destino, delimitando y asignando dichas tierras.



De las Tierras con Dominio Pleno

- El **dominio pleno** es el formato jurídico otorgado al ejido para cambiar el régimen ejidal a propiedad privada después de las modificaciones del Art. 27 constitucional; otorgado en el Art. 84 de la Ley Agraria.

La regularización de la tenencia de la tierra es un **proceso técnico-jurídico** que requiere de un alto grado de participación de los interesados, en el que se tienen que observar y cumplir con todas las disposiciones legales, así como con las normas técnicas correspondientes, considerando siempre el aspecto social y cultural de los núcleos agrarios



A continuación se muestra de manera sencilla, la metodología para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra.

Etapas



T I E R R A S

ACTIVIDAD <i>duración mínima / máxima</i> <i>(SECUENCIAL POR DÍAS)</i>	PARCELADAS	DE USO COMÚN	CON RESERVA DE CRECIMIENTO	ACHURADAS	CON INFRAESTRUCTURA EJIDAL	CON DOMINIO PLENO
1. DIAGNÓSTICO	1 / 5	1 / 5	1 / 5	1 / 5	1 / 5	1 / 5
2. ASAMBLEA DE ACEPTACIÓN <i>(Ejidos Conflictivos)</i>	8 / 17	8 / 17	8 / 17	8 / 17	8 / 17	8 / 17
3. TRABAJOS DE MEDICIÓN <i>(depende de la superficie)</i>	5 / 30	5 / 30	5 / 30	5 / 30	1 / 5	
4. REVISIÓN DE TRABAJOS POR PARTE DEL MUNICIPIO			15 / 30			
5. ASAMBLEA DE FORMALIDADES ESPECIAL	30 / 45	30 / 45	30 / 45	8 / 15	30 / 45	30 / 45
6. AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO			15 / 30			
7. INTEGRACIÓN Y ENTREGA DEL EXPEDIENTE AL RAN	1 / 5	1 / 5	1 / 5	1 / 5	1 / 5	1 / 5
8. REVISIÓN Y CALIFICACIÓN POR PARTE DEL RAN	30 / 60	30 / 60	30 / 60	30 / 60	30 / 120	30 / 60
9. EXPEDICIÓN Y ENTREGA DE TÍTULOS.	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45	15 / 45

Diagrama de Flujo

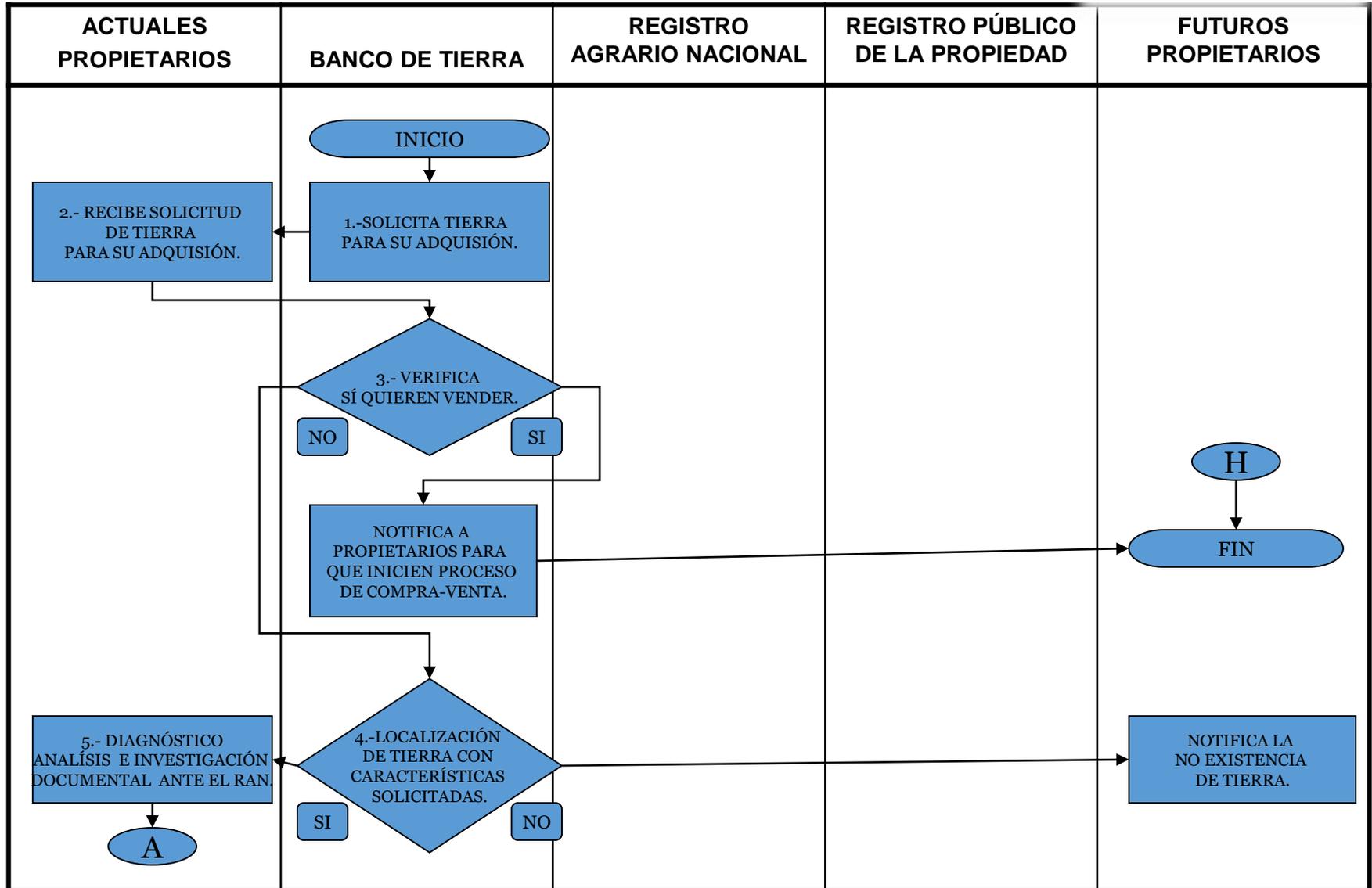


Diagrama de Flujo. . .Continuación

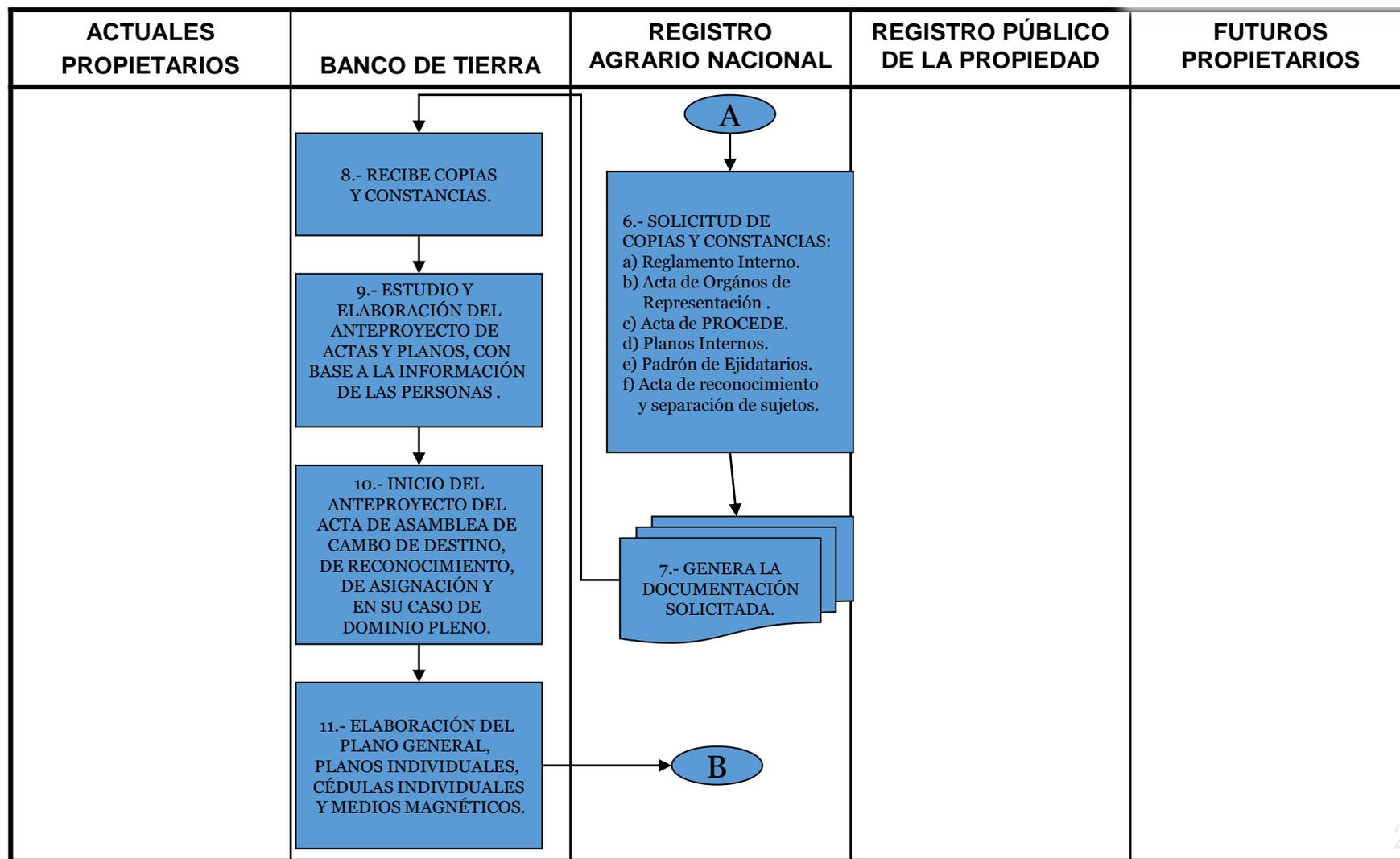


Diagrama de Flujo. . .Continuación

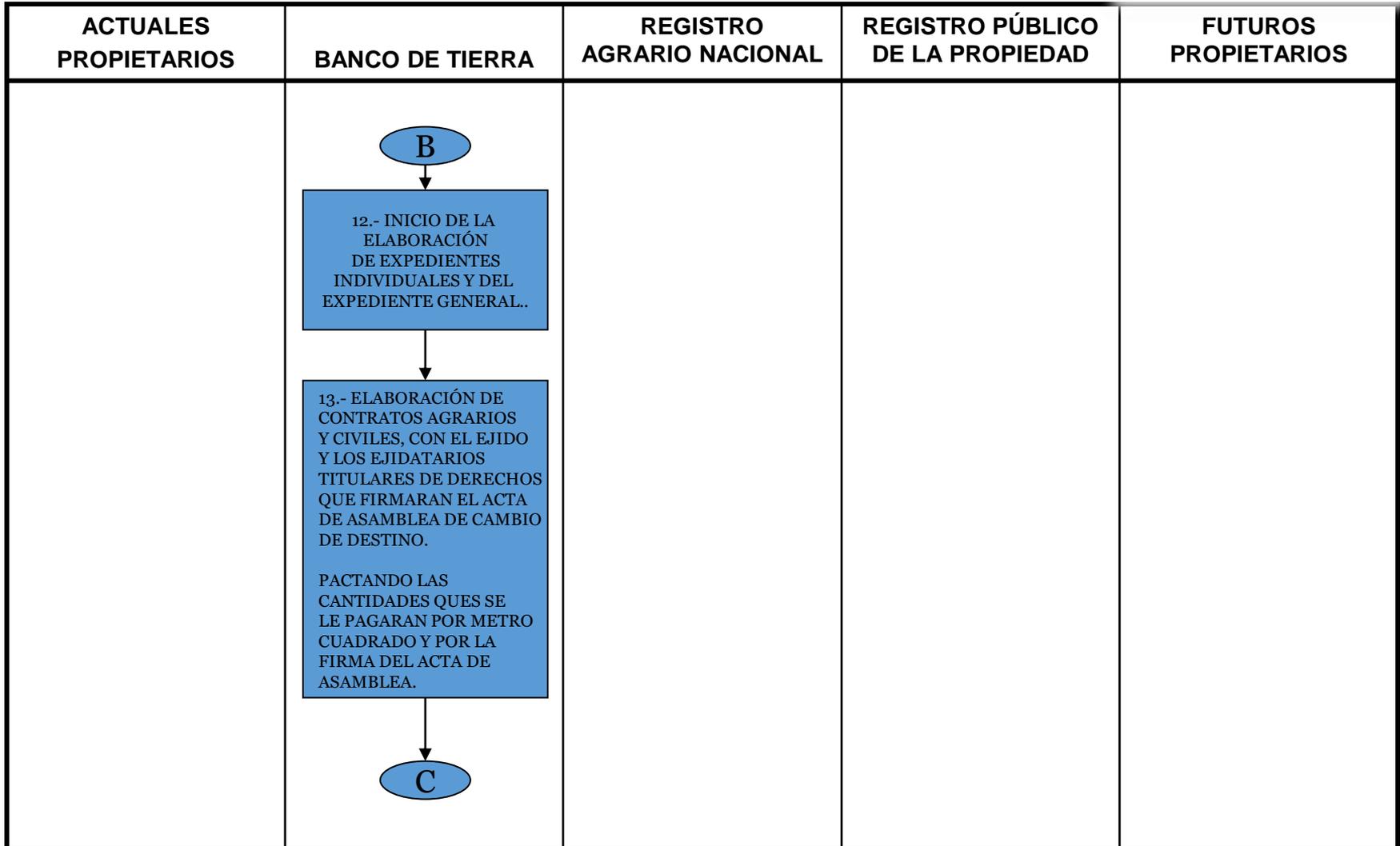


Diagrama de Flujo . . .Continuación

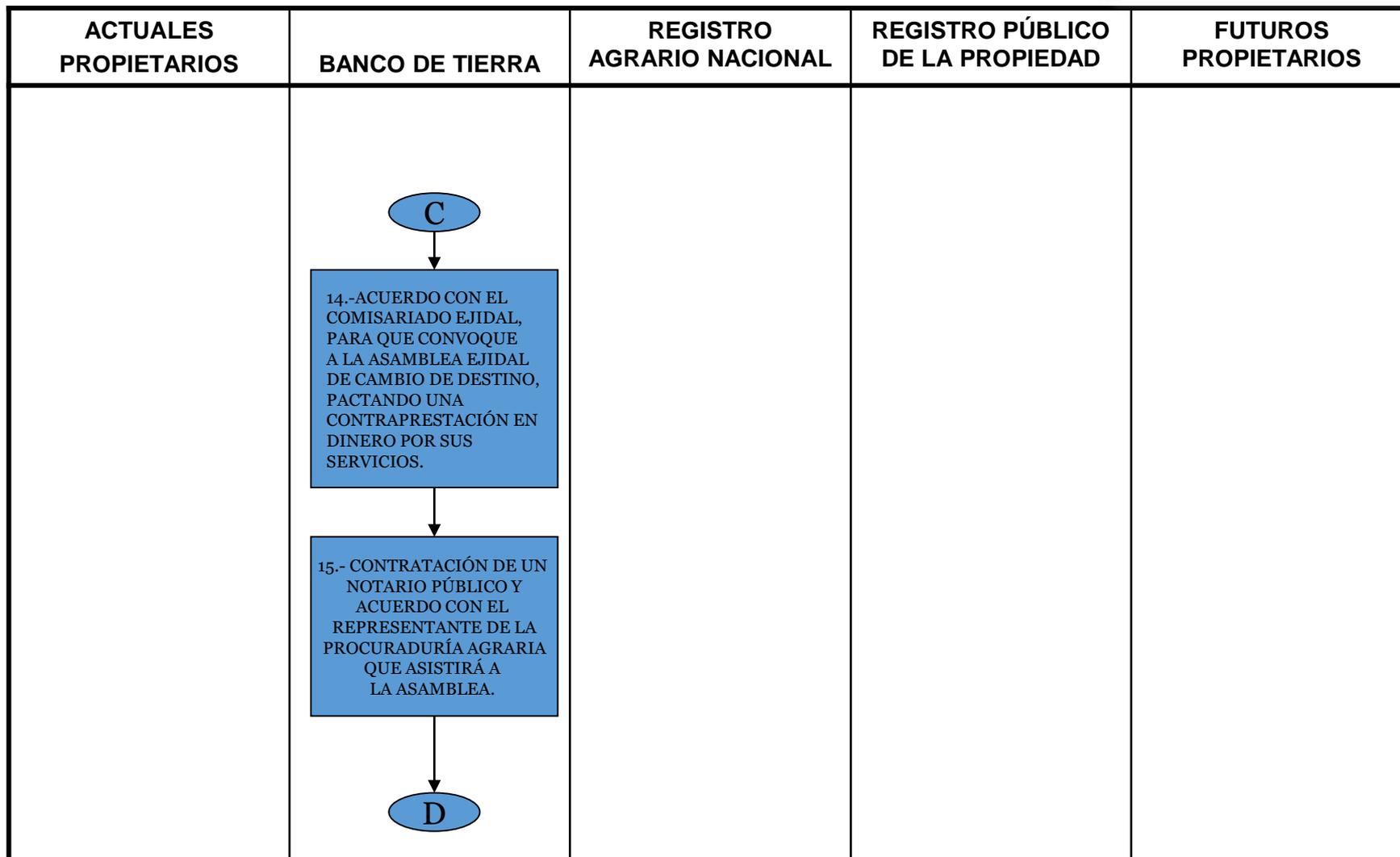


Diagrama de Flujo. . .Continuación

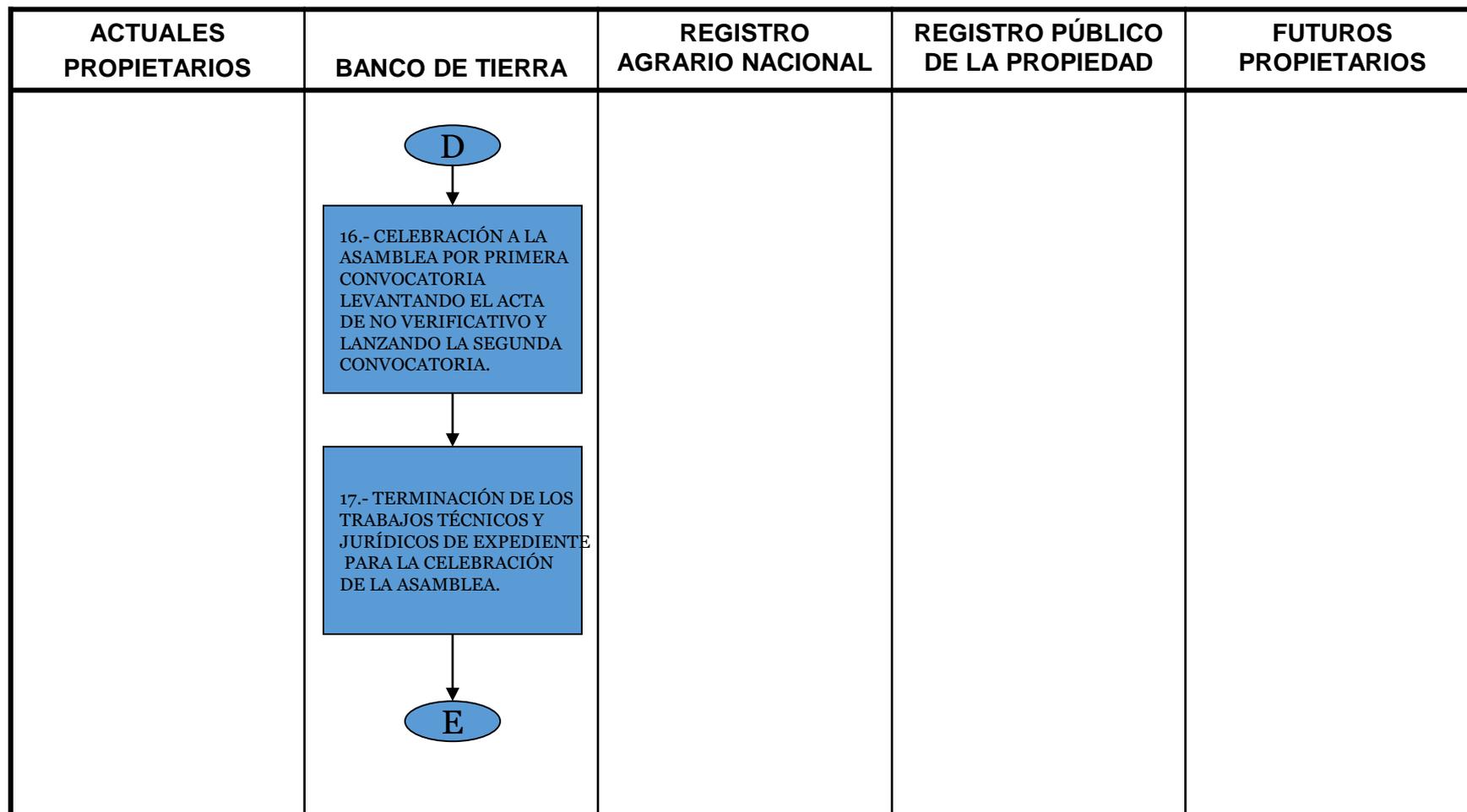


Diagrama de Flujo. . .Continuación

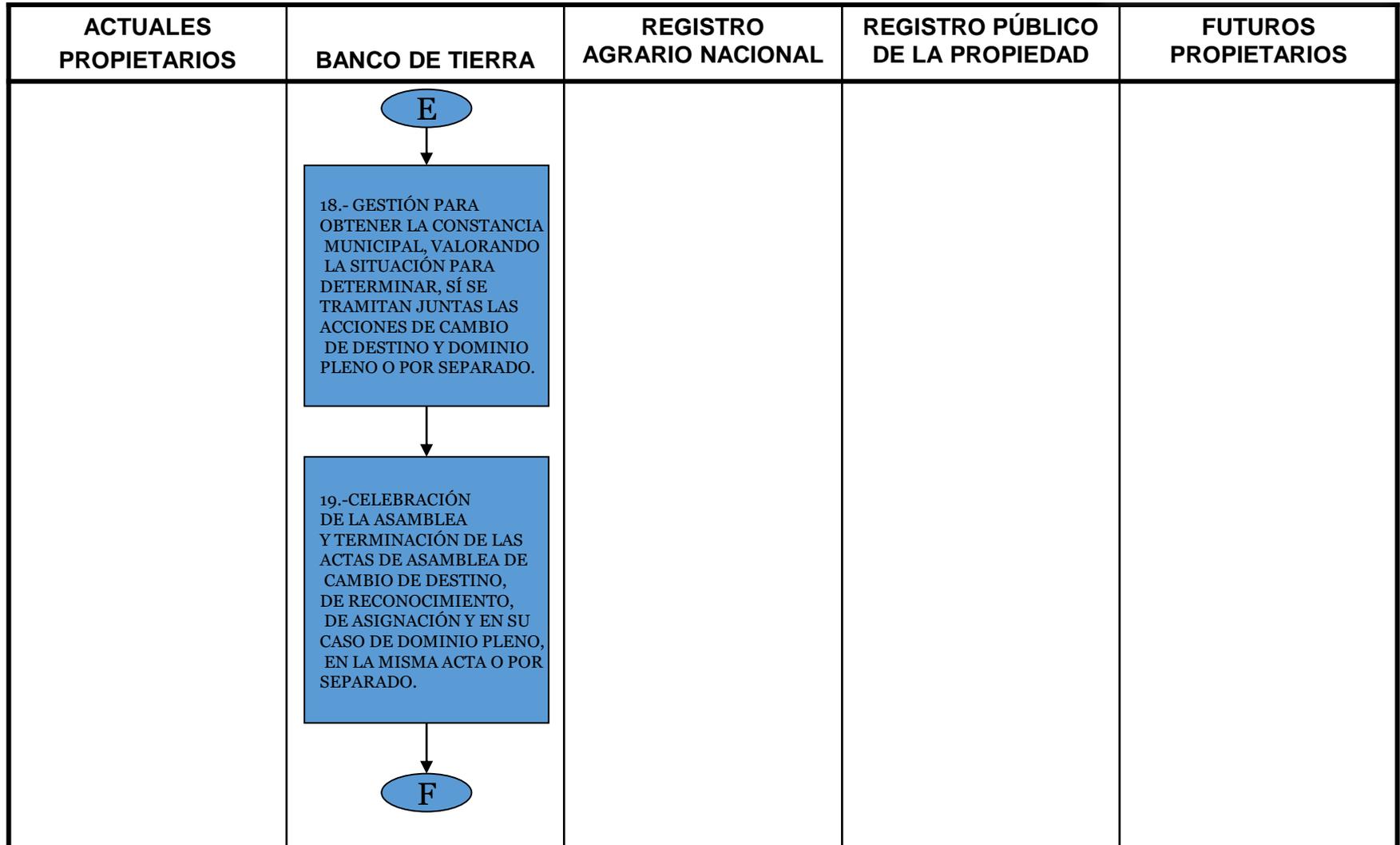


Diagrama de Flujo. . .Continuación

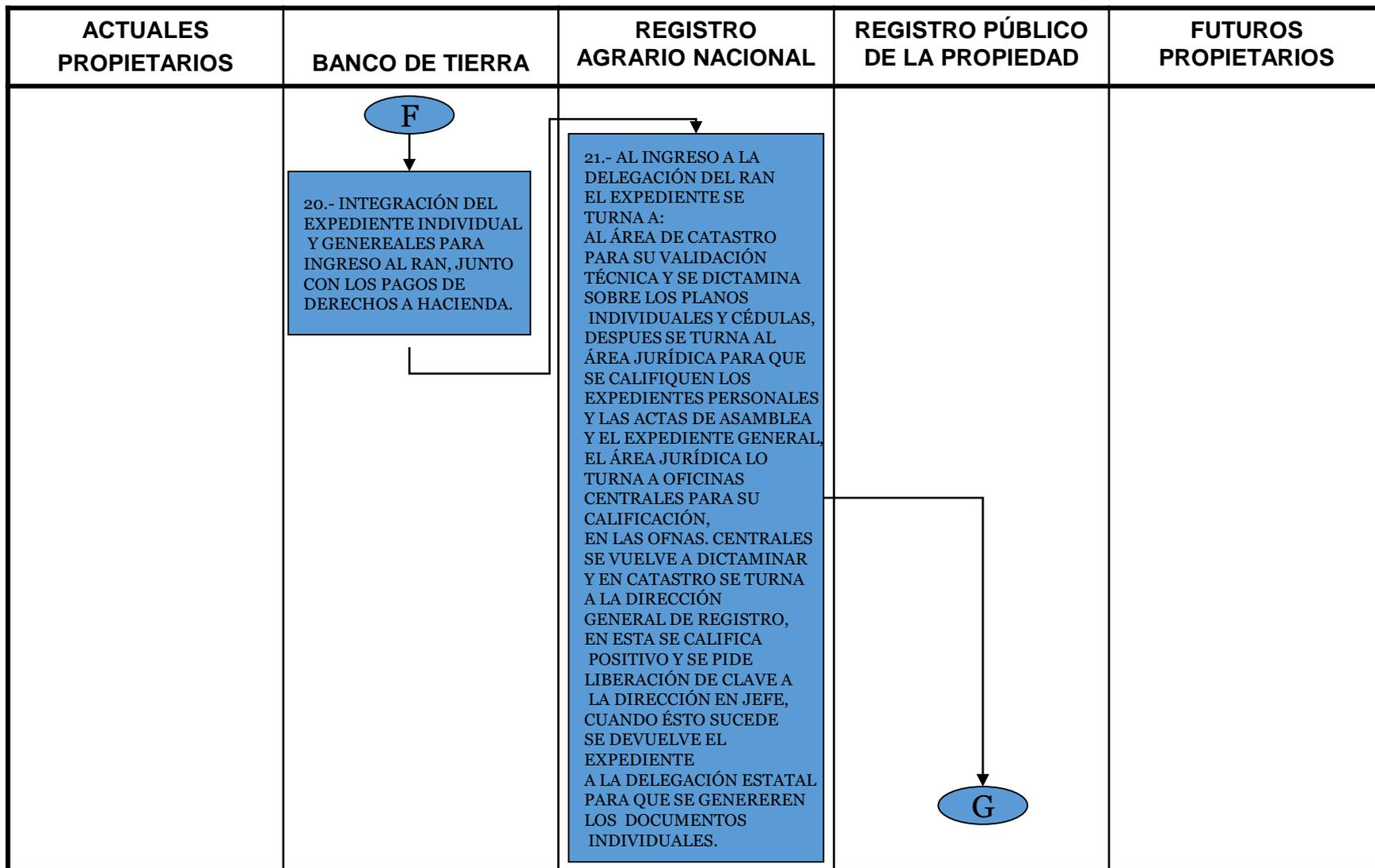


Diagrama de Flujo. . .Continuación

