

II. LOS INMUEBLES, BIENES Y DERECHOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

PROYECTO

Construcción del Libramiento

La Galarza-Amatitlanes

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| CONTENIDO | 2 |
| 1. OBJETIVO..... | 3 |
| 2. UBICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES | 3 |
| 3. ESTUDIO DE MERCADO | 5 |
| 4. COSTOS DE DERECHO DE VÍA..... | 6 |
| TERRENOS | 6 |
| BIENES DISTINTOS A LA TIERRA | 6 |
| COSTO DERECHO DE VÍA | 6 |
| FACTIBILIDAD DE ADQUIRIR LOS INMUEBLES Y EN SU CASO, LOS DEMÁS BIENES Y DERECHOS DE QUE SE TRATE | 7 |
| CELEBRACIÓN DE CONTRATOS O CONVENIOS SOBRE TIERRAS EJIDALES | 7 |
| EXPROPIACIÓN DE TERRENOS EJIDALES..... | 8 |
| CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA..... | 8 |
| 5. LIBERACIÓN DEL DERECHO DE VÍA..... | 9 |
| IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS Y PERSONAS INVOLUCRADAS..... | 10 |
| IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE RESTRICCIÓN FEDERAL | 10 |
| AUDITORÍA LEGAL DE LOS TERRENOS INVOLUCRADOS..... | 10 |
| 6. GESTIONES PARA LA OBTENCIÓN DEL USO DE SUELO NECESARIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA..... | 11 |
| CAMBIO DEL USO DE SUELO | 11 |
| 7. CONCLUSIONES..... | 13 |

1. OBJETIVO

El presente documento se presenta en atención a lo previsto en el Artículo 14 fracción II de la Ley de Asociaciones Público Privadas, así como en el Artículo 22 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privadas.

El proyecto del Libramiento de la carretera La Galarza- Amatitlanes, tiene como objetivo disminuir los tiempos y costos de transporte de los usuarios, mediante la construcción de un libramiento vehicular en el poblado de Izúcar de Matamoros, para mejorar las condiciones de movilidad en el sur del estado de Puebla y disminuir los congestionamientos vehiculares en la ciudad.

Con el proyecto se busca mejorar las condiciones de circulación del tránsito local y de largo itinerario, de igual forma, incrementar las velocidades de operación, dar mayor facilidad para la movilidad de las personas y proveer a los habitantes de la zona de una vía que permita acelerar el desarrollo económico y comercial.

2. UBICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

El proyecto se localiza en la zona suroeste del estado de Puebla, inicia en el municipio de Tepeojuma, a la altura del poblado del mismo nombre, sobre la carretera federal MEX-190 Puebla-Huajuapán de León, con dirección hacia el suroeste hasta entroncar con la carretera federal MEX-160 Santa Bárbara-Izúcar de Matamoros, a la altura de la localidad de Agua Dulce del municipio de Tilapa.

El Proyecto tiene una longitud de 14.73 km, es un camino tipo A2, con un ancho de corona de 12 m, carriles de 3.5 m y acotamientos a cada costado de cada uno, en un derecho de vía de 60 m; incluye proyecto de drenaje, pasos vehiculares y entronques a desnivel.

El ancho de Derecho de vía de 60 m es el que técnicamente corresponde para la construcción de una carretera con características A2 como es el caso del Proyecto que nos ocupa.

Se considera un factor del 15% de terrenos adicionales, previendo que durante la etapa de desarrollo podrían presentarse condiciones de carácter social que requieran la construcción de pasos vehiculares o para animales derivado de solicitudes de los habitantes de la zona de influencia, mismos que no estén establecidos originalmente, pero necesarios para satisfacer los requerimientos de la población. Así mismo para el caso en los cuales la construcción de las estructuras requiera mayor superficie de terreno derivado de un requerimiento técnico imprevisto.

La primera etapa de identificación de los Derechos de Vía necesarios para el desarrollo del Proyecto se realizará con base en: (i) trabajos de campo en los registros públicos correspondientes a los Municipios donde se ubica el Proyecto; y (ii) entrevistas con los propietarios de la zona.

No obstante a lo anterior se realizó un trabajo de identificación de gabinete con apoyo plataformas graficas que permiten identificar la extensión territorial existe en el trazo, con lo cual se estimó la ocupación y uso de suelo, mismo que se expone en los siguientes apartados.

De esta investigación se desprende que en el trazo carretero los tipos de terreno encontrados son principalmente agrícolas y de Lomerío como se muestra a continuación.

3. ESTUDIO DE MERCADO

Se realizó investigación para obtener información sobre la oferta inmobiliaria en la zona de inherencia del Proyecto y los resultados obtenidos son los siguientes:

| Izúcar de Matamoros | m ² | \$ | \$/m ² | Notas |
|---------------------|----------------|----|-------------------|-------|
| Terreno | | | | |
| Terreno | s/i | | | |
| Terreno | | | | |
| Casa | | | | |
| Casa | s/i | | - | - |

| Tepexco | m ² | \$ | \$/m ² | Notas |
|---------|----------------|----|-------------------|-------|
| Terreno | | | | |
| Terreno | | | | |
| Terreno | | | | |
| Terreno | | | | |
| Casa | | | | |

| Tilapa | m ² | \$ | \$/m ² | Notas |
|--------|----------------|----|-------------------|-------|
| Casa | | | | |
| Casa | | | | |

| Tlapanalá | m ² | \$ | \$/m ² | Notas |
|-----------|----------------|----|-------------------|--------|
| Terreno | | | | Ejidal |

4. COSTOS DE DERECHO DE VÍA

Terrenos

Una vez identificados los costos de la oferta inmobiliaria, se descartó los que no se encuentran en condiciones parecidas a los terrenos del área de estudio y se procedió a analizar específicamente aquellas con potencial por las similitudes topográficas y de uso de tierra, lo que arrojó los siguientes resultados:

| % | TIPO | \$/M ² | FACTOR DE COMPRA | \$/M ² DE COMPRA | M ² | \$ |
|--------------|-----------|-------------------|------------------|-----------------------------|----------------|----|
| 24 | AGRICOLA | | | | | |
| 76 | ESCABROSO | | | | | |
| TOTAL | | | | | | |

Bienes Distintos a la Tierra

Para el caso de la zona de estudio los terrenos agrícolas se identifican en su mayoría de riego y así como los de temporal permanentemente se encuentran productivos por lo que deberá preverse el pago de los sistemas hidráulicos y las cosechas que resulten afectadas al momento de la adquisición, lo cual sumado construcciones de casas habitación identificables y especies maderables ubicadas en la zona de estudio, se deberá prever para el pago de **Bienes Distintos a la Tierra** (BDT) un monto.

Costo Derecho de Vía

| |
|------------------------------|
| Terrenos |
| Bienes Distintos a la Tierra |
| TOTAL |

Por lo anterior, se considera que el monto previsto para la adquisición de terrenos y bienes distintos a la tierra permite la suficiencia presupuestal para la liberación de Derecho de vía.

Factibilidad de adquirir los inmuebles y en su caso, los demás bienes y derechos de que se trate

Estimando la situación jurídica y social de los núcleos agrarios, se desprende que aquellos que se encuentran certificados en términos del artículo 56 de la Ley Agraria, se podrá llevar a cabo cualquier acto jurídico que implique la cesión y transmisión de cualquier derecho ejidal sobre las superficies consideradas en el trazo, previo cumplimiento a las formalidades previstas en la Ley de la materia.

En virtud de lo anterior, y considerando la superficie requerida para el proyecto resulta necesario llevar a cabo diversas acciones dentro de los núcleos agrarios para la desincorporación de sus tierras.

Celebración de contratos o convenios sobre tierras ejidales

Este procedimiento permite que se pueda obtener de manera inmediata la posesión de las superficies necesarias para el proyecto, hasta en tanto se concluyan los procedimientos requeridos para la desincorporación de las superficies ejidales.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45, 79 y 100 de la Ley Agraria, las tierras ejidales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita su aprovechamiento. Éstos pueden ser celebrados por los núcleos de población ejidal o por los ejidatarios según se trate de tierras de uso común o parceladas, asimismo, los contratos en los implique el uso de las tierras por terceros sólo pueden tener una duración acorde al proyecto de que se trate, no mayor de 30 años prorrogables.

Por lo que en ejercicio de dichas facultades, los ejidos o los ejidatarios, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas, pueden actualmente otorgarlas en arrendamiento y/o comodato, mediería o aparcería, usufructo, o comprometerlas en contratos de asociación en participación, sin que para dichas determinaciones se requiera la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia pública.

Cuando se trate de tierras de uso común, habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, en términos de lo dispuesto por el artículo 23, fracción V, de la Ley Agraria, no así por lo que se refiere a tierras parceladas ya que los ejidatarios al contar con el correspondiente certificado parcelario del que son titulares, pueden decidir y comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca. Para estos casos, es necesario que los Órganos de representación se encuentren vigentes.

Cabe mencionar que tratándose de tierras no parceladas, económicas o de hecho no formalmente asignadas conforme a las determinaciones del artículo 56 de la Ley en comento, los ejidatarios requerirán la autorización de la Asamblea en razón de corresponderle al ejido el ejercicio de los derechos sobre las mismas. Ello en virtud de que en tanto dichas tierras no hayan sido formalmente parceladas, los ejidatarios no cuentan con la titularidad del derecho que les permita

suscribir actos jurídicos sobre las mismas. En todos los ejidos, se cuenta con ORV (Órganos de Representación Vigentes), lo cual hace factible en todo momento el proceso de adquisición y liberación de derecho de vía.

Expropiación de terrenos ejidales

Este procedimiento consiste en presentar ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el trámite de solicitud de expropiaciones de tierras ejidales o comunales, por causas de utilidad pública y el cual es resuelto por decreto presidencial. Por lo que para el solicitante es útil en la medida en que se puede solicitar se expropien tierras ejidales o comunales, siempre y cuando el servicio, explotación o establecimiento sea considerado de utilidad pública de acuerdo al artículo 93 de la Ley Agraria y una vez decretado el caso, se pague la indemnización correspondiente.

Quienes pueden solicitarlo:

- Dependencias del Gobierno Federal
- Organismos públicos descentralizados del Gobierno Federal.
- Gobiernos de los estados y municipios.
- Entidades paraestatales que cuentan con personalidad jurídica y patrimonio propio.
- Personas físicas o morales que tengan interés en expropiaciones de terrenos ejidales o comunales.
- Solicitud dirigida al Secretario.
- Instauración del expediente.
- Trabajos técnicos informativos.
- Dictamen y elaboración del proyecto de decreto presidencial.
- Decreto Presidencial Expropiatorio
- Publicación en el Diario Oficial de la Federación.
- Ejecución.

Convenio de ocupación previa

Por lo que respecta al tema de la ocupación previa debe decirse en primera instancia que el artículo 94 último párrafo de la Ley Agraria, dispone lo siguiente: “Los predios objeto de la expropiación sólo podrán ser ocupados mediante el pago o depósito del importe de la indemnización, que se hará de preferencia en el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal o, en su defecto, mediante garantía suficiente”.

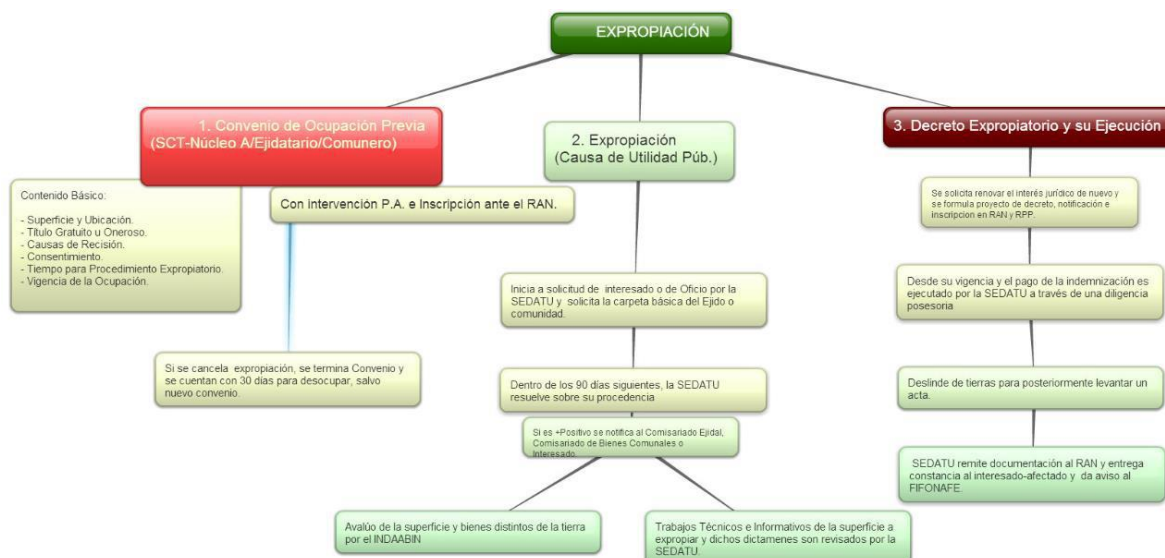
De lo transcrito, se puede concluir que la ocupación de los bienes que se pretendan expropiar procede después de haberse realizado el pago de la indemnización correspondiente, sin embargo la propia ley en su artículo 95 dispone en principio la prohibición de autorizar la ocupación previa de tierras aduciendo que, respecto de las mismas se tramita expediente de expropiación, sin

embargo la permite cuando los ejidatarios afectados o la asamblea, si se trata de tierras comunes, aprueben dicha ocupación.

Cuestión que es reafirmada por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural al disponer en su artículo 66 que la ocupación previa de terrenos ejidales sólo podrá ser autorizada por la Asamblea, salvo que se trate de tierras formalmente parceladas, en cuyo caso se requerirá autorización escrita de los ejidatarios titulares de los derechos parcelarios correspondientes.

Así mismo dispone el citado ordenamiento que cuando se trate de la ocupación previa deberá suscribirse el convenio correspondiente. En la celebración del referido convenio deberá intervenir la Procuraduría Agraria, quien solicitará la inscripción del mismo al Registro Nacional Agrario.

No deberá pasarse por alto que cuando el procedimiento expropiatorio se cancele, se dará por terminado el convenio de ocupación previa, estando obligadas ambas partes al cumplimiento de las contraprestaciones convenidas para tal efecto, debiendo la promovente desocupar la superficie de que se trate, en el plazo que se haya determinado en el propio convenio o, en su defecto, en un plazo de treinta días, a partir del día siguiente en que se acuerde la cancelación.



5. LIBERACIÓN DEL DERECHO DE VÍA

Conocer el régimen jurídico a que se encuentra sujeto cada uno de los Terrenos Involucrados, identificando cuales de éstos son propiedad privada, social (ejidos y comunidades) o pública (bienes de dominio público y bienes de dominio privado), ya sea federal, estatal o municipal.

Esta tarea se llevará a cabo mediante los trabajos de gabinete que comprenden las consultas correspondientes al Registro Agrario Nacional, al Instituto Catastral y al Registro Público de la Propiedad del Estado, así como al Instituto Nacional de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales.

Identificación de los terrenos y personas involucradas

Identificar los Terrenos Involucrados, así como la identidad de las Personas Involucradas (físicas o morales, ya sean públicas, sociales o privadas) que tengan o pretendan tener derechos sobre dichos terrenos.

Complementar la información obtenida con los trabajos de gabinete mediante acercamientos y entrevistas directas con miembros de cada una de las Poblaciones Involucradas, así como con los propietarios y poseedores de los Terrenos Involucrados a efecto de obtener, recabar, clasificar y digitalizar la documentación e información relevante de cada una de dichas Personas y Terrenos Involucrados según sea el caso.

Identificación de zonas de restricción federal

Conocer cuáles de los Terrenos Involucrados tienen restricciones federales ya sean arqueológicas, ecológicas o hidrológicas, identificando aquellos terrenos por los cuales cruzan o interfieren cuerpos de agua, infraestructura hidráulica, líneas de transmisión eléctrica o de datos, ductos de hidrocarburos, carreteras y vialidades urbanas, vías de ferrocarril, etcétera.

Esta tarea se llevará a cabo mediante los trabajos de gabinete que comprenden las consultas correspondientes a la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas, al Instituto Nacional de Antropología e Historia, al Registro Agrario Nacional, al Instituto Catastral y Registro Público de la Propiedad del Estado y al Instituto Nacional de Administración y Avalúo de Bienes Nacionales, Secretaría de Comunicaciones y Transportes (Federal y el equivalente estatal), Comisión Federal de Electricidad, etc.

Auditoría legal de los terrenos involucrados

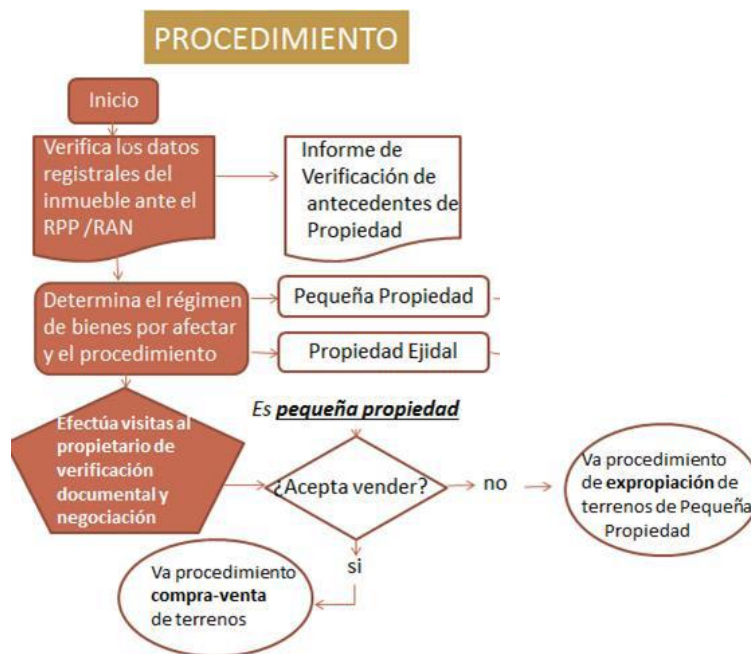
Obtener y clasificar la información legal de los Terrenos Involucrados, así como de los propietarios o poseedores de los mismos para conocer el estatus legal actual de cada uno de éstos, para identificar factores críticos que pudieran significar un obstáculo en la adquisición de los Terrenos Involucrados y la construcción del trazo carretero.

Esta tarea se llevará a cabo mediante la revisión y análisis de la información obtenida durante los trabajos de gabinete y de campo.

6. GESTIONES PARA LA OBTENCIÓN DEL USO DE SUELO NECESARIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA.

Como una acción paralela a la obtención del derecho de vía con los dueños de la tierra, es fundamental la obtención del uso de suelo necesario para la construcción de la carretera. En esta tarea es fundamental el apoyo del gobierno federal y del gobierno del estado, para lograr la coadyuvancia con los municipios involucrados.

El Libramiento La Galarza-Amatitlán tiene un recorrido en municipios del estado de Puebla, pasando por propiedades privadas y ejidales, con usos forestales, pastizales, agricultura, etc. El uso de suelo actual para la mayor parte del tramo es de tipo rural de servicio agropecuario. En general se identifican al menos 3 tratamientos jurídicos para la liberación del derecho de vía que en términos generales tendrán el siguiente procedimiento de la gráfica. El primero es la compra-venta para el caso de pequeños propietarios que acepten la venta, el segundo es la firma de contratos de ocupación previa para ejidatarios con derechos vigentes y certificado parcelario, y finalmente Actas de Asamblea para casos de que el tipo de tierra sea de Uso común en ejidos o parcelas no asignadas, en el caso ejidal ambos pasos serán el inicio del procedimiento expropiatorio consensado.



Cambio del uso de suelo

La dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) establece en el manual de procedimientos de liberación de derecho de Vía en el punto cuatro que la Residencia General de Carreteras Federales del Centro SCT solicitará el Dictamen Técnico de

Factibilidad ante la Delegación Estatal de la Secretaría de Desarrollo Social, o en su caso según corresponda (...), dicho apartado aplica tanto para los casos de compra-venta como en el procedimiento de Expropiación.

En Enero de 2013 se realizaron cambios en las funciones de la Administración Pública Federal que implicaron que las actividades que estaban a cargo de SEDESOL relativas al Ordenamiento Territorial pasarán a la tutela de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), no obstante en relación a la transición de dichas funciones a la fecha no se ha dado de hecho, y en muchos casos son los municipios los encargados de autorizar los permisos de cambio de uso de suelo, lo anterior con fundamento en el Artículo 115 fracción V3, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos particularmente en su inciso d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

Así mismo el Artículo 13 del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio 2015 establece que:

“Los recursos aprobados en este Presupuesto para el Fondo de Apoyo en Infraestructura y Productividad se destinarán a los municipios y demarcaciones territoriales del Distrito Federal para la realización de obras de infraestructura que incrementen el activo del sector público a través del fideicomiso Fondo de Apoyo en Infraestructura y Productividad (FAIP).

El Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, realizará las aportaciones al patrimonio del citado fideicomiso en los términos previstos en el instrumento jurídico respectivo.

Los municipios y demarcaciones territoriales del Distrito Federal deberán ajustarse a las disposiciones del Fondo para la solicitud, aplicación y rendición de cuentas de estos apoyos económicos”.

Requisitos generales para cambio de uso de suelo:

- Escritura y antecedentes de propiedad
- Copias de Curp y credencial de elector
- Recibo de Impuesto Predial al corriente o en su caso constancia de no adeudo
- Plano de la fracción a solicitar el permiso
- El pago por el servicio, varía en cada el municipio y la superficie objeto del trámite.

7. CONCLUSIONES

Considerando que:

- Mediante análisis de identificación del trazo del Proyecto, se reconoció el tipo y uso de los terrenos.
- El monto previsto para la liberación del Derecho de vía permite la adquisición de los terrenos y BDT
- Se tienen determinados los procedimientos jurídico administrativo para la realización de los trámites de liberación de Derecho de vía
- No se tienen identificados problemas de índole social en la región que impidan concretar la liberación requerida.

Por lo tanto se concluye que:

Es viable la adquisición del Derecho de vía para la construcción del Libramiento Carretero La Galarza-Amatitlanes toda vez que se tienen identificados los procedimientos y condiciones jurídico-administrativas que permitirán concretar la adquisición de los terrenos y BDT, asimismo, se prevén los recursos necesarios correspondientes.