



COMUNICACIONES

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES



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

PROYECTO Autopista Cardel – La Tinaja, con Ramal al Puerto de Veracruz

Versión Pública





CONTENIDO

CONTENIDO	2
1. OBJETIVO	3
2. UBICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES	4
3. ESTUDIO DE MERCADO	5
4. DERECHO DE VÍA	6
PROCESO GENERAL DE ADQUISIÓN DE DERECHO DE VÍA.....	7
1. INICIO - PREPARACIÓN.....	7
2. EJECUCIÓN, INTEGRACIÓN Y GESTIÓN DOCUMENTAL	7
3. CIERRE - CONTRATACIÓN.....	7
5. LIBERACIÓN DEL DERECHO DE VÍA	8
IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS Y PERSONAS INVOLUCRADAS.....	8
IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE RESTRICCIÓN FEDERAL	8
AUDITORÍA LEGAL DE LOS TERRENOS INVOLUCRADOS.....	9
6. GESTIONES PARA LA OBTENCIÓN DEL USO DE SUELO NECESARIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA	9
7. CONCLUSIONES.....	10





1. OBJETIVO

El presente documento es el instrumento rector de los trabajos de investigación de gabinete y de campo realizadas por el Promotor del Proyecto de la Autopista Cardel – La Tinaja con Ramal al Puerto de Veracruz, trabajos cuyo objetivo es la gestión de toda la información documental jurídica y técnica requerida para orientar la toma de decisiones estratégicas y operativas relacionadas con el diseño y ejecución de los esquemas y procesos jurídico-financieros de compra de los terrenos que conformarán el derecho de vía de dicha obra; lo anterior, en estricta observancia a lo establecido en los artículos 14, fracción II y 16 de la Ley de Asociaciones Público Privadas (LAPP) y 22 de su Reglamento.

El Proyecto de Adquisición del derecho de vía del Proyecto de la Autopista Cardel – La Tinaja con Ramal al Puerto de Veracruz, recoge las políticas y criterios, en congruencia con las metas y objetivos particulares que se deberán alcanzar en los tiempos señalados en el programa y cronograma de trabajo, atendiendo a los principios de calidad, eficacia y eficiencia que rigen el proyecto en general. El proyecto considera las siguientes metas:

Primera etapa (Planificación)

Consolidar la información documental jurídica y técnica exigida por la legislación que rige la materia de obra pública en el ámbito federal, estatal y municipal, que permita la calificación oficial de viabilidad del Proyecto de Ejecutivo.

Segunda etapa (Construcción)

Perfeccionar en tiempo y forma los procesos de adquisición del derecho de vía necesarios para la ejecución del Proyecto de Obra.

Tercera etapa (Operación)

Perfeccionar y concluir los procesos de adquisición del derecho de vía que trasciendan la ejecución de la obra.

Sus principales objetivos son:

1. Gestionar y obtener la información necesaria para el inicio e integración de los expedientes jurídico-técnicos de liberación del derecho de vía.
2. Gestionar la relación jurídica contractual con los propietarios y titulares de derechos de los predios y parcelas afectados por el derecho de vía del proyecto.
3. Vigilar y gestionar la vigencia y constante actualización de la información relacionada con el derecho de vía a lo largo de todas las etapas del Proyecto de Obra.
4. Asegurar el perfeccionamiento y cierre del proceso de adquisición del derecho de vía, conforme a las normas aplicables de los expedientes jurídico-técnicos, hasta la total





conclusión del proceso de adquisición del derecho de vía, a través del registro de la propiedad a favor del gobierno federal.

2. UBICACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES

El Proyecto Autopista Cardel – La Tinaja con Ramal al Puerto de Veracruz, afecta a 27 ejidos y 290 parcelas ubicados en los siguientes municipios:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Úrsulo Galván | 5. Soledad de Doblado |
| 2. Puente Nacional | 6. Cotaxtla |
| 3. Paso de Ovejas | 7. Veracruz |
| 4. Manlio Fabio Altamirano | |

El estudio integra los datos de identificación y certificación por ejido de acuerdo con el Registro Agrario Nacional (RAN).

Adicionalmente, el proyecto señala que se afectan aproximadamente 180 predios de propiedad privada.

3. ESTUDIO DE MERCADO

Se realizó investigación para obtener información sobre la oferta inmobiliaria en la zona de inherencia del Proyecto, de tal modo que se pueda calcular con base a la longitud total de la troncal y el ramal de 86.58 km y el ancho requerido para secciones de tipo A2 y A4, la superficie requerida para los 5 entronques y las 53 estructuras entre puentes, viaductos y pasos vehiculares.

4. DERECHO DE VÍA

Ciclo de vida del proyecto - Adquisición del Derecho de Vía de la Autopista Cardel-La Tinaja.





Proceso General de Adquisición del Derecho de Vía

I. INICIO – PREPARACIÓN

1. Identificación y contacto con autoridades federales, estatales, municipales, autoridades comunitarias, ejidatarios, comuneros, propietarios y titulares de derechos.
2. Gestión de autorizaciones y permisos de trabajo con autoridades municipales, autoridades comunitarias, ejidatarios, comuneros, propietarios y titulares de derechos.
3. Información y sensibilización acerca del proyecto.
4. Gestión personal sobre la situación legal del predio o parcela de los afectados.

II. EJECUCIÓN – GESTIÓN E INTEGRACIÓN DOCUMENTAL

1. Apertura del Expediente Jurídico-Técnico de Adquisición de Derecho de Vía del predio o parcela.
2. Gestión y análisis de información y documentación ante autoridades agrarias, administrativas y judiciales.
3. Tramitación de solicitudes, licencias, permisos y otros documentos oficiales.
4. Procesamiento, integración, , análisis y presentación de información.
5. Gestión social comunitaria, acompañamiento legal y solución de problemas.

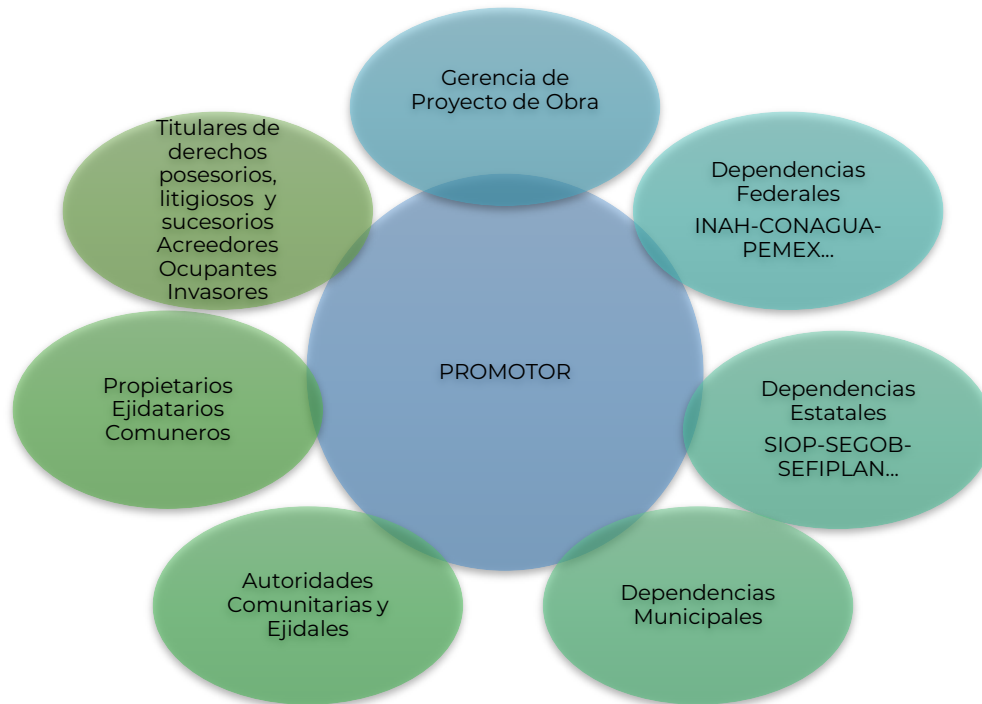
III. CIERRE – CONTRATACIÓN

1. Verificación, control y actualización de información.
2. Dictaminación legal, financiera y técnica de expedientes.
3. Celebración de contratos de compra-venta, promesas de compra-venta y convenios de ocupación previa.
4. Conclusión y cierre de expedientes.
5. Entrega de Expedientes Jurídico-Técnicos de Adquisición de DDV a la Gerencia General del Proyecto.

LIBERACIÓN DEL DERECHO DE VÍA

Conocer el régimen jurídico al que se encuentra sujeto cada uno de los Terrenos Involucrados, identificando cuáles 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.





Fuente: Elaboración Propia

Identificación de los terrenos y personas involucradas

Ubicación de 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 Infraestructura, 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, obtenida mediante la revisión y análisis de la información de los trabajos de gabinete y de campo, así como de los propietarios o poseedores de estos terrenos, para conocer el estatus legal actual de cada uno de ellos e identificar factores críticos que pudieran significar un obstáculo en la adquisición de dichas superficies o para la construcción del tramo carretero.

5. 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.

Por lo anterior, se tienen identificadas algunas medidas de mitigación en la gestión para la adquisición del Derecho de Vía.

- Dar prioridad al inicio de trabajos de gestión social y sensibilización comunitaria.
- Entablar relación con todas las autoridades involucradas en el proyecto.
- Iniciar la relación formal con los propietarios de los predios o parcelas.
- Iniciar los trabajos de implementación y ejecución del proyecto de adquisición de derecho de vía en el marco de una estrategia decidida, sostenida y proactiva, para el cumplimiento de sus objetivos de corto, mediano y largo plazo, primordialmente en el subproceso de investigación y dictaminación de la situación jurídica de los predios objeto de compra, tomando en cuenta tanto las condiciones impuestas por la contingencia sanitaria a las dependencias de la administración pública y órganos judiciales, que significan la ralentización de los servicios que prestan, así como los tiempos legales de los procedimientos que ante ellas deben desahogarse.
- Mantener un trato continuo con los propietarios de predios y brindarles acompañamiento personal y legal constante para la atención y solución de los problemas que puedan obstaculizar la integración de los expedientes de compra.





6. 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 y registro de los terrenos y BDT.
- Se tienen determinados los procedimientos jurídico administrativo para la realización de los trámites de liberación de Derecho de vía desde la posesión, expropiación, escrituración y registro de la propiedad a favor del gobierno federal.
- No se tienen identificados problemas de índole social, jurídico o administrativo en la región que impidan concretarla liberación requerida.

Por lo tanto, se concluye que:

De conformidad con los artículos 14, fracción II y 16 de la Ley APP y 22 de su Reglamento, es viable la adquisición del Derecho de vía para la construcción de la Autopista Cardel – La Tinaja con Ramal al Puerto de Veracruz, 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 para concluir completamente el proceso de adquisición hasta llevarlo al registro de la propiedad a favor del gobierno federal.

