



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

PROYECTO

“AUTOPISTA LA PITAHAYA – LIBRAMIENTO NORESTE DE QUERÉTARO”

Versión pública





CONTENIDO

1	OBJETIVO	3
2	AFECTACIÓN DEL DERECHO DE VÍA	3
2.1	PREDIOS ASOCIADOS AL DERECHO DE VÍA.....	3
2.2	MONTO DE LA INVERSIÓN ESTIMADO POR LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE VÍA...4	
2.3	PROPIEDAD PÚBLICA Y CRUZAMIENTOS DEL DERECHO DE VÍA.....	4
2.4	GRAVÁMENES Y LIMITACIONES LEGALES PARA LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE VÍA	5
3	CONCLUSIONES	5
	BIBLIOGRAFÍA	7





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 La Pitahaya – Libramiento Noreste de Querétaro, 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.

2 AFECTACIÓN DEL DERECHO DE VÍA

En México, el derecho de vía¹ (DDV), es definido como franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general, para el uso adecuado de una vía general de comunicación, cuya anchura y dimensiones fija la Secretaría, la cual no podrá ser inferior a 20 metros a cada lado del eje del camino. Tratándose de carreteras de dos cuerpos, se medirá a partir del eje de cada uno de ellos.

En ese sentido, tanto el uso adecuado del derecho de vía, como su preservación son de vital importancia. Esto, debido a que las vías generales de comunicación son cada vez más complejas porque en ellas se integran una serie de obras adicionales, tales como: tendidos de líneas eléctricas, telefónicas, fibra óptica, ductos o similares de diversa naturaleza que son importantes desde el punto de vista económico y social.

Por lo anterior, y en observancia a lo establecido en los artículos 14, fracción II de la Ley de Asociaciones Público Privadas (LAPP) y 22 de su respectivo Reglamento, en el presente estudio se analizan de manera preliminar, los predios que conformarán el derecho de vía de una nueva vía general de comunicación para este caso en particular serán los predios necesarios para la construcción de la *Autopista La Pitahaya - Libramiento Noreste de Querétaro*, que conectará el Entronque Libramiento Noreste de Querétaro a la altura de la carretera federal No. 57, con el ejido conocido como La Pitahaya, municipio de Santa María del Río en el estado de San Luis Potosí.

El análisis de la situación actual permitió estimar el costo asociado por la ocupación de los predios, a fin de determinar el monto total de la inversión.

2.1 PREDIOS ASOCIADOS AL DERECHO DE VÍA

Con el objetivo de efectuar el levantamiento de información sobre los predios que pudieran resultar afectados por la construcción de una nueva vía general de comunicación (carretera), se identificó que para el desarrollo del proyecto *Autopista La Pitahaya - Libramiento Noreste*

¹ De conformidad con lo establecido en el artículo 2, fracción III, de la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal. Disponible en URL: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/27_011220.pdf



de Querétaro, se encontraron 175 parcelas (asignadas y sin asignar) y el resto son propiedades privadas.

Por lo anterior, es pertinente señalar que aquellos predios en posesión (los cuales se agruparon de manera general como propiedad privada), son aquellos en los que no existe algún tipo de documentación legal que puedan acreditar la titularidad de este. Este tipo de información será recopilada durante los trabajos de campo, a fin de determinar el número de predios en esta situación y a sus propietarios o poseedores, para posteriormente realizar las gestiones necesarias ante las autoridades competentes para llevar a cabo la regularización.

Ahora bien, de las 175 parcelas, que corresponden a tierras dotadas a 14 ejidos (La Pitahaya, municipio de San Luis Potosí; San Pedro, La Sauceda, Colectivo La Granja, Reforma Agraria, La Granja (La Cabaña del Rey) municipio de San Diego de la Unión; Covadonga, Santa Ana y Lobos, municipio de San Luis de la Paz; Clavelinas, Corral de Piedra, Laguna Escondida, El Colorado, El Moral del Puerto de Nieto, municipio de San Miguel de Allende; Buenavista, municipio de Querétaro), están certificados.

En el entendido de que son certificados aquellos ejidos cuyas tierras están delimitadas e identificadas mediante un plano interno con coordenadas UTM, inscrito en el RAN, aprobado en asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras, normalmente están registrados bajo los programas conocidos como PROCEDE o FANAR, según corresponda.

2.2 MONTO DE LA INVERSIÓN ESTIMADO POR LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE VÍA

Con base en investigaciones de transacciones recientes en la zona, a continuación, se presenta un estimado de inversión por metro cuadrado (m²) asociado al derecho de vía necesario para el proyecto *Autopista La Pitahaya - Libramiento Noreste de Querétaro*. En el catálogo de predios se detalla el tipo de propiedad, número de predios involucrados y precio por metros cuadrado.

Se consideran precios razonables con base en proyectos carreteros en los últimos cinco años. Dicho precio engloba los siguientes conceptos:

- Compra del terreno de acuerdo con el avalúo Instituto Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) o avalúos comerciales, de ser el caso.
- Pago de los bienes distintos a la tierra (BDT).
- Pago de construcciones civiles menores y/o instalaciones agropecuarias.

Con el precio por metro cuadrado promedio, se estima que la cifra debe facilitar la negociación con los propietarios de los terrenos, en virtud que dichos precios están por encima de los avalúos oficiales del INDAABIN por operaciones similares.

2.3 PROPIEDAD PÚBLICA Y CRUZAMIENTOS DEL DERECHO DE VÍA

Con la finalidad de utilizar el derecho de vía en los cruzamientos con vías generales de comunicación (autopistas o carreteras federales), o vías estatales de comunicación, se deberán



solicitar los permisos correspondientes² ante la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, o ante las Dependencias Estatales en cargadas de la red de carreteras estatales, de acuerdo con los ordenamientos legales en la materia.

2.4 GRAVÁMENES Y LIMITACIONES LEGALES PARA LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE VÍA

No se ha identificado de manera preliminar, algún tipo de gravamen o limitación de dominio, que esté registrado en el Registro Agrario Nacional o en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de los estados de San Luis Potosí, Guanajuato y Querétaro, que afecte a los predios involucrados sujetos a los regímenes de propiedad social y privada.

3 CONCLUSIONES

- Respecto del conocimiento de los predios y tipo de propiedad, se concluye que se cuenta con un levantamiento amplio de las características de cada una de la clasificación de predios, núcleos sociales, propiedad privada, parcelas, y la información suficiente para iniciar la siguiente etapa, que es la elaboración de los cuadros de construcción con las afectaciones específicas de las superficies de cada predio.
- Se cuenta con un mapa de riesgos sociales que permite anticipar los problemas a los que se enfrentará a la hora de iniciar las compras. Lo anterior al desarrollar diagnóstico de la problemática de cada comunidad, ya sea por ser área de influencia directa, o indirecta, además de las dinámicas sociales con grupos de presión como lo representan la Antorcha Campesina, en comunidades muy identificadas.
- Respecto de la ruta crítica de los pasos legales para formalizar la compra de los terrenos, se cuenta con un manual de procedimiento el cual incluye procedimientos, desde la elaboración de cuadros de construcción hasta la compra específica de cada tipo de predio; así como el tipo de contratos que deben suscribir entre los propietarios de los terrenos, sean estos privados, sociales, o bien públicos.
- El monto de inversión propuesto es razonable y suficiente para lograr negociaciones y cierre de compras a precios satisfactorios para las comunidades y propietarios de los terrenos. Dicho importe incluye los costos accesorios de los terrenos como los son los bienes distintitos a la tierra, las posibles obras civiles y equipamiento agrícola que puedan tener los dueños de los terrenos, y eventualmente el pago de obras sociales menores tales como obras de conducción de agua, reparación de pozos, entre otros.
- El precio promedio por metro cuadrado se considera como razonable para la compra de terrenos en zonas similares que son afectados por el caso de carreteras nacionales. Dichos precios están en un rango atractivo para los propietarios de terrenos.
- Se propone un calendario de inversión de 6 meses, que es un periodo razonable para la compra de las 591 hectáreas. Esto es alcanzable porque se ha desarrollado con

² De conformidad con lo establecido en el artículo 5, 9 del Reglamentos de Aprovechamiento del Derecho de Vía en Carreteras Federales y Zonas Aledañas.



anticipación, un diagnóstico amplio y suficiente de los actores, propietarios y riesgos asociados a la compra de los terrenos.

- Existirá una plena coordinación institucional y legal con la SICT para documentar las compras de terrenos, y generar procesos ágiles, transparentes, que favorezcan un ambiente de negociación propicio para cumplir el calendario de inversión.

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 La Pitahaya-Libramiento Noreste de Querétaro, 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 del Derecho de Vía, hasta llevarlo al registro de la propiedad a favor del gobierno federal.



BIBLIOGRAFÍA

1. Aquiles, Malcom, **Diagnóstico Estatal de San Luis Potosí**. CIESAS, San Luis Potosí, 2008.
2. Consejo Estatal de Población, **Perfil Sociodemográfico y Socioeconómico de la Población Indígena en el estado San Luis Potosí**. México, 2021. Disponible en URL: https://sic.cultura.gob.mx/?table=grupo_etnico&disciplina=&estado_id=24
3. Figueroa, David (2001). Otomíes de Querétaro. Proyecto Perfiles. Indígenas de México. Documento de trabajo. Disponible en URL: <https://www.academica.org/salomon.nahmad.sitton/67.pdf>
4. Gobierno del Estado de Guanajuato, **Padrón de pueblos y comunidades**, Disponible en URL: https://desarrollosocial.guanajuato.gob.mx/files/indigenas/padron_de_pueblos_y_comunidades_Indigenas_del_estado_de_guanajuato.pdf
5. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), **Población de 3 años y más hablante de lengua indígena por entidad federativa, según sexo, años censales de 2010 y 2020**. Disponible en URL: https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=LenguaIndigena_Lengua_01_3d9fd443-d336-4897-ae45-d78c0ef85a30&idrt=132&opc=t
6. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), **Población de 3 años y más hablante de lengua indígena por entidad federativa, según sexo, años censales de 2010 y 2020**. Disponible en URL: https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=LenguaIndigena_Lengua_01_3d9fd443-d336-4897-ae45-d78c0ef85a30&idrt=132&opc=t
7. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), **Cuéntame San Luis Potosí, Diversidad**. Disponible en URL: https://www.inegi.org.mx/app/tabulados/interactivos/?pxq=LenguaIndigena_Lengua_01_3d9fd443-d336-4897-ae45-d78c0ef85a30&idrt=132&opc=t
8. Universidad de Guanajuato, **Los pueblos indígenas de Guanajuato, una asignatura pendiente en el desarrollo académico, UG**. Disponible en URL: <https://www.ugto.mx/noticias/noticias/16392-los-pueblos-indigenas-de-guanajuato-una-asignatura-pendiente-en-el-desarrollo-academico-ug>