

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO



EL FIDEICOMISO
PUERTO VALLARTA

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ROBERTO GARAY GONZALEZ

México, D. F.

1976



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Dedico esta Tesis con admiración al Sr. Lic. Heladio Ramírez López como homenaje de reconocimiento a su profundo conocimiento social y agrario llevado a la práctica brillantemente al frente del Fideicomiso Puerto Vallarta, época en la cual la lucha antilatifundista y agraria, ha dado los más grandes resultados en esa región del ejido y ciudad de Puerto Vallarta.

Con profundo respeto como reconoci-
miento a mi maestro Lic. Esteban --
Ruíz Ponce quien con su consejo, --
orientación y ayuda moral, hicieron
posible la realización de este estud
dio.

A la memoria de mi abuela
Elena Menchaque de Gonzá-
lez que con su amor me --
formó e hizo de mí un es-
tudioso para realizarme -
profesionalmente.

A mi esposa, compañera inse-
parable que siempre con su
entusiasmo tuvo fe en mí, -
ayudándome a realizar este-
trabajo.

A mis hijos con cariño,
Blanquita, Betito y Jua-
nito.

A mis Padres Alfonso y
Elena.

A mi Abuelito.

A mis Tios Cesar
y Lourdes.

Fue elaborada esta Tesis Profesional en el Seminario de Derecho Agrario de la - Facultad de 'Derecho de la U.N.A.M. bajo la Supervisión del director del mismo - el distinguido, Maestro Lic. Esteban López Angulo.

CAPITULADO

EL FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA

I N T R O D U C C I O N :

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

- a).- HISTORICOS
- b).- JURIDICOS
- c).- ECONOMICOS

II.- EL FIDEICOMISO EN GENERAL.

- a).- ANTECEDENTES
- b).- CONCEPTO
- c).- NATURALEZA JURDICA
- d).- ELEMENTOS HUMANOS Y MATERIALES
- e).- EXTINCION DEL FIDEICOMISO

III.- PROCESO DE CREACION DEL FIDEICOMISO TURISTICO EN PUERTO VALLARTA.

1.- ANTECEDENTES AGRARIOS

- a).- DOTACION
- b).- PRIMERA AMPLIACION
- c).- SEGUNDA AMPLIACION
- c).- PROBLEMAS AGRARIOS

2.- CREACION DE LA DELEGACION AGRARIA

3.- TRABAJOS REALIZADOS

- a).- INVESTIGACION DE USUFRUCTO PARCELARIO
- b).- DEPURACION CENSAL
- c).- JUICIO PRIVATIVO DE DERECHOS AGRARIOS
- d).- LOCALIZACION Y TRAZO DE ZONA EXPROPIADA
- e).- DESLINDE

4.- LA EXPROPIACION

5.- CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA

6.- LOS ARTICULOS 121 Y 122 DE LA LEY AGRARIA

7.- LA INDEMNIZACION

- a) .- DERECHOSOS
- b) .- PRIVADOS

IV.- LA ORGANIZACION DE LA INSTITUCION.

1) .- DIRECCION EJECUTIVA

- a) .- SECRETARIA PARTICULAR

2) .- DIRECCION ADMINISTRATIVA

- a) .- CONTABILIDAD
- b) .- DPTO. DE PERSONAL

3) .- DIRECCION DE PLANEACION

- a) .- DPTO. DE REGULARIZACION
- b) .- DPTO. DE ESTUDIOS SOCIO-ECONOMICOS
- c) .- DPTO. DE TRABAJO SOCIAL

4) .- DIRECCION TECNICA

- a) .- URBANISMO
- b) .- RESIDENCIA DE OBRAS

5) .- EL JURIDICO Y RELACIONES PUBLICAS (DIFUSION)

- a) .- CONCILIACION
- b) .- DICTAMENES
- c) .- TRIBUNAL POPULAR

V.- EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

1.- LAS PARTES:

- a) .- FIDEICOMITENTE EL GOBIERNO FEDERAL SRIA. HACIENDA
- b) .- FIDUCIARIO EL BNOSP
- c) .- FIDEICOMISARIOS

2.- ES PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:

3.- LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL FIDUCIARIO:

4.- FACULTADES DERIVADAS Y PROPIAS- DEL COMITE TECNICO DE DISTRIBU- CION DE FONDOS EL DELEGADO FIDU

CIARIO:

- 5.- RESERVA DEL FIDEICOMITENTE**
- 6.- LOS DERECHOS DE LOS FIDEICOMI
SARIOS.**

- a).- VIGILANCIA DEL
FONAFE**
- b).- UTILIDADES**
- c).- DERECHO SOCIAL SERVICIO MEDICO**

7.- LA DURACION:

- a).- DEFINIDO**

8.- EL OBJETO O FIN:

- a).- REGULARIZACION Y VENTAS**
- b).- EMPRESAS EJIDALES**
- c).- CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA DE -
TIPO TURISTICO NO AMORTIZABLE.**

9.- CONCLUSIONES.

I N T R O D U C C I O N

El Fideicomiso es una figura jurídica que para ser comprendida se requiere la búsqueda de diversas opiniones de los Autores en el ramo, tratando, de explicar el Fideicomiso, de divulgar su conocimiento en cuyo funcionamiento se cubren las más variadas finalidades del orden jurídico social y económico, con la intención de - hacer más claro en desarrollo, se considera conveniente dividir su exposición, primero en su aspecto general al dar a conocer la figura del Fideicomiso mediante una breve historia del mismo, las características principales de los elementos objetivos y subjetivos que intervienen en su formación y su funcionamiento, así como el nacimiento de la Institución que analizaremos más adelante que es el Fideicomiso Puerto Vallarta desde su cimentación inicial, su -- raíz como un instrumento público, operando como uno de sus fines, - la regularización de la tenencia de la tierra, en una tierra que - anteriormente había pertenecido a un Ejido.

En nuestra realidad, una Ley, tal vez la más importante de todas las que emanan de la constitución regula el problema de la - tenencia de la tierra, y ésta, es la Ley Federal de Reforma Agraria, en este ordenamiento llamado inclusive por su origen "Ley Echeve-- rría", se recogen las experiencias, las soluciones y las fórmulas - que el problema ha presentado a lo largo de la tradición agrarista mexicana y muy especialmente durante la época post-revolucionaria.

La Ley Federal de Reforma Agraria consigna las Institucio-

nes clásicas del Agro-mexicano, pero deriva y reglamenta el artículo 27 de nuestra Constitución que establece, entre otras muchas cosas, que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyéndola propiedad privada; establece también que sólo se podrán hacer expropiaciones por causa de utilidad pública y mediante indemnización y deja claro que la Nación en todo tiempo tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicta el interés público, otorgando inclusive la posibilidad de fraccionar los latifundios, desarrollar la pequeña propiedad crear nuevos centros de población, etc.

El sistema mexicano de la propiedad originaria de la Nación, en cuanto a las tierras y aguas del territorio, es producto de nuestra historia y esencialmente es un medio defensivo de la parte más importante del Patrimonio Nacional; puede decirse que nuestros legisladores han establecido un sin número de medidas preventivas para la defensa del territorio y de su tenencia, ésto también nos trae una evocación histórica que justifica estos cuidados, pues la verdad es, que todos los mexicanos nos dolemos de los cercenamientos que padeció el Territorio Nacional y por otra parte se pone un exceso de cuidados en otorgar la -- disposición de la tierra bajo fórmulas que adquieren diversos -

tipos y que responden también a la evocación de nuestra historia, una de ellas es el Ejido, forma semicomunal de tener la tierra bajo un régimen de Parcelas individuales pero sobre las que nunca se adquiere una propiedad privada como la que la Nación establece con las tierras urbanas; estas Instituciones y estos cuidados que el Legislador ha puesto en la carta de Patrimonio Nacional, no puede negarse que han operado para el propósito para el que fueron creadas, ésto es, para aprovechar la riqueza de los mexicanos en manos de ellos y de la Nación, sin embargo al acercarse nuestro País a la Región del Desarrollo económico vertiginoso propio de nuestro segundo medio siglo, a veces éstas formas productivas han resultado un obstáculo para el fecundo desarrollo de las potencialidades económicas de ciertas regiones, es aquí donde los mexicanos han tenido que echar a andar al vuelo su imaginación, para encontrar nuevas formas que sin traicionar los imperativos seculares de nuestra historia, abran al desarrollo fuentes de divisas que son necesarias para el mejoramiento de la vida de todos los mexicanos; una de estas fuentes es el turismo, cuyas instituciones, con su infraestructura general requiere del asentamiento en una tierra que en principio, en muchas ocasiones estaba vedada para darle el uso en el que puede ser más productiva, esto es, hablamos específicamente del problema que ha planteado a nuestro progreso económico, el hecho de no poder comerciar con tierras inalineables, -

por ejemplo cuando en tierras ejidales especialmente aquellas - que ocupan los litorales del País, vemos como un venero de riqueza la instalación de la Industria turística nacional, pero - no podemos aprovecharla sin darle forma de propiedad que permita su enajenación y circulación en el mercado.

Conozco este problema porque me ha tocado vivirlo en el FEDEICOMISO PUERTO VALLARTA y dentro del mismo se ha ensayado - una solución que creemos es la más adecuada para la resolución de este aparente callejón sin salida.

Con el sistema de los nuevos Fideicomisos del Gobierno - Federal, se resuelve el problema de la tenencia de la tierra en una forma particular que implica; primero: la aplicación del mandato Constitucional para que mediante un Decreto de Expropiación, las tierras dejen de ser Ejidales y vuelvan a su propietario original que es la Nación, en un acto posterior las entrega en propiedad Fiduciaria a una Institución de Crédito autorizada para el caso, a fin de crear una Empresa que sirva como propulsora del Desarrollo Económico Turístico, pero que a la vez garantice la justicia conmutativa que implica dar a cada quien lo suyo y por lo tanto, a los campesinos que se sacrifican con la expropiación; la indemnización que corresponde, y por la otra - la justicia social, haciendo posible un beneficio general para la clase campesina, tradicionalmente marginada de los beneficios del progreso.

Para ejemplificar como se logra ésto, hablaremos concretamente de la forma en que fue creado el FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA, y de como con este mecanismo, se cumplen los requerimientos del desarrollo y de la Justicia Social.

Las enormes ganancias que los Países desarrollados obtienen día a día, con el producto de sus negociaciones, ha hecho posible la existencia de grupos de personas de alto nivel económico, que buscan en la distracción del viaje, el placer de la comunicación con otros pueblos, y que pueden hacerlo, porque el costo que ello les implica, está al alcance de sus bolsillos, - ellas forman las corrientes turísticas mundiales, y son un constante río de dinero que se va desplazando al través del mundo, - y gracias al mecanismo de la búsqueda de otros paradigmas estéticos y culturales, incide especialmente sobre los países subdesarrollados y en vías de desarrollo, éstos, los turistas, se muestran atraídos particularmente por los lugares de natural belleza, de climas benignos y de fácil acceso; son sus lugares predilectos las Costas, Las Zonas Arqueológicas, los lugares de Paisajes Monumentales o de las Ciudades Cosmopolitas, así pues no tiene nada de extraño que un día, el turismo internacional, - pusiera los ojos, en un lugar como Puerto Vallarta, cuyo paisaje se revela a la vista de los visitantes, y sus formas de policromía inusitada, con una belleza que va desde lo espectacular, hasta lo delicado; quien conoce Puerto Vallarta, sabe que su --

crepúsculo tiene sus tonos especiales, que los colores del Mar, son una grata impresión de inmensidad y que el azul del Cielo, - contrastando con el verde del follaje costero, que es de los pocos que tienen palmeras en la ladera de la Montaña que se erizan de la Playa, hasta los enormes Cerros, y que producen además un balcón natural para ver el caserío, la Playa y el Mar -- desde cualquier aposento; Esto pues, era de esperarse, era un lugar que los turistas acabarían por descubrir y desear algún día, por lo mismo el Gobierno Mexicano al ver que Puerto Vallarta, empezaba a destacarse como lugar turístico, empezó a derramar los inmensos beneficios de las inversiones infraestructurales primarias, que hicieron posible la primera etapa del crecimiento del lugar, y su clasificación como Ciudad Turística, tales fueron: La Carretera, El Aeropuerto, Las Obras de la Secretaría de Marina, las Rutas del Mar por el Trasmontador que comunica a Puerto Vallarta, con Cabo San Lucas, y los estudios del Agua Potable, a cargo de la Secretaría de Recursos Hidráulicos; pero mientras más se propiciaba la llegada de turistas a Puerto Vallarta, iba siendo necesario crear instalaciones que respondieran, a algo que, junto con el paisaje, que siempre busca el turista, y que es la comodidad, así como los primeros grandes hoteles, aparecieron también otras instalaciones turísticas, y se fue creando también una Población que vive al amparo de esa gran cosecha de divisas que es el turismo; pero esto ocasionó -

también que la nueva Población, y los especuladores se desbordaran invadiendo con sus instalaciones tierras ejidales, a las que se hicieron por diversos actos jurídicos simulados, que en el -- trasfondo sólo constituían hechos ilícitos, y en ocasiones delitos. Por lo que el Gobierno Federal, para acabar con la especulación de tierras, publicó el 18 de Noviembre de 1970, un Decreto por el cual Expropia parte del Ejido de Puerto Vallarta, 1,026 hectáreas, así como 4,136 hectáreas de las Costas del Estado de Nayarit, dando un total de 5,162 hectáreas, con lo que el Gobierno Federal, da los primeros pasos, para empezar a llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, el desarrollo estético de la Ciudad, la Promoción a gran escala del desarrollo -- turístico, etc.

El 18 de Enero de 1973, se dictó un Decreto en virtud del cual se Segregaron 1,026 hectáreas del Fideicomiso Bahía de Banderas, que antes habían sido expropiadas y que corresponden a la zona de influencia del primer desarrollo de la región de Puerto Vallarta. Segregadas estas 1,026 hectáreas, se iniciaron los trabajos para la creación de un Fideicomiso, que tendría como objetivo primordial la regularización de la tenencia de la tierra.

Tuve la fortuna de observar los trabajos que prepararían el terreno para erigir el FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA, dichos -- trabajos consistieron esencialmente en una investigación del Estado que guardaban los derechos Ejidales de los lugareños, el le

vantamiento de un Censo, y la iniciación de una investigación de Usufructo Parcelario, para el procedimiento de regularizaciones de derechos ejidales individuales, al través de un Juicio Privativo de Derechos, que afectó a las personas que habiendo tenido la calidad de Ejidatarios, la habían perdido por descuidar la labor de sus tierras o por intentar vender parte de éllas.

Terminado este procedimiento, el 26 de Marzo del propio año, se publicó en el Diario Oficial el Contrato de Fideicomiso que había sido firmado con anterioridad y en virtud del cual el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, entregó al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., las 1,026 hectáreas de que hablamos, para que dispusiera de ellas en propiedad fiduciaria, operándose el traspaso de dominio a nivel de la Institución Bancaria y asegurando el cumplimiento de los cometidos establecidos como fines en el Contrato a través de la Dirección de un Comité Técnico de Distribución de Fondos integrado por las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, del Patrimonio Nacional y de la Presidencia de la República; los Departamentos de Asuntos Agrarios y Colonización y de Turismo; el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., el Gobierno Constitucional del Estado de Jalisco y el Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

Los trabajos para limitar, trasladar a los planos y entregar las 1,026 hectáreas fueron celebrados por la Dirección de Tie

rras y Aguas de la Secretaría de la Reforma Agraria fijándose -- las brechas y mojoneeras necesarias y deslindando la tierra fidei comitada con claridad y precisión con respecto a sus colindancias.

Se dió principio a los trabajos de regularización de la tierra, para lo que se solicitó a la Secretaría del Patrimonio Nacional, hiciera una evaluación de las tierras Fideicomitidas, fin de poder establecer un cobro para la regularización y venta. La Secretaría del Patrimonio Nacional devaluó estos trabajos, y puso en nuestras manos el instrumento llamado avalúo en el que se dividió el terreno en varias zonas y se establecieron diferentes precios según el lugar y el desarrollo que el mismo hubiera tenido, tomando en cuenta además sus perspectivas de desarrollo.

El proceso de regularización, que en estos momentos llega a su fin en Puerto Vallarta, ha sido una de las etapas más interesantes y difíciles que hemos confrontado, puesto que muchos -- sentían repulsión hacia una Institución, que terminaba con los pingües negocios que habían realizado antes, al amparo de la ilegalidad, especulando con tierras que no sólo no estaban en el comercio, sino que, además poseerlas y transmitir las constituía en ocasiones graves delitos.

No siempre está en la naturaleza humana, abandonar con altruismo, una forma de enriquecimiento fácil y sencilla, por eso la etapa de regularización de la tenencia de la tierra, se vió --

llena de tropiezos que asumieron características de todos tipos, inclusive de tipo político, y que vemos como se vencieron merced a la bondad del instrumento jurídico que fue puesto en manos de los derechos y que es, el contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio.

La experiencia nos ha demostrado, que el sistema puesto - en práctica en Puerto Vallarta, tropezó con la ausencia de fe en las Autoridades de un Pueblo, que estuvo acostumbrado a ser periódicamente exaccionado, por malos funcionarios que les ofrecían impunidad, o regularizaciones, a cambio de un pequeño precio, para desaparecer después dejando una estela de desilución; en principio el Fideicomiso fué visto con uraños ojos y no fue sino hasta el mes de Enero de 1974, cuando se pudo expedir las primeras escrituras, y es cuando el Pueblo, retornó la fe en el Gobierno Federal, y en una Empresa como el FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA, y pudo al fin tener la certidumbre de que esta libre, no solamente de funcionarios venales, sino de los especuladores que les impidieron durante años, sentir la seguridad del Patrimonio Personal.

Regularizada la tenencia de la tierra, el FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA, se prepara para abordar otras labores que le encomienda al contrato de Fideicomiso, y ha preparado un plan Maestro en el que se han tomado en consideración las opiniones del Gobierno del Estado y del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO PUERTO VALIARTA

La fama turística del Puerto, aunada a las leyendas de -- las celebridades internacionales que le frecuentaban, despertó -- un auge inusitado de la Población, y a pesar de encontrarse en -- una situación de ilegalidad, el comercio de las tierras, proliferó en una forma vertiginosa, y el manejo de los bienes raíces hizo posible que se asentaran en la Ciudad especialistas en estos -- menesteres y que surgieran allá por 1960, los primeros grandes -- hoteles que iban a constituir la primera infraestructura de servicio turístico del lugar.

Es fácil imaginar lo difícil que era arriesgar un capital para construir un hotel o algún desarrollo turístico en una tierra que siempre se adquiría en forma ilícita y que no garantizaba ni la base ni el disfrute de la misma, ni daba acceso a los -- moradores a las líneas de crédito, motores directos del desarrollo económico.

Esta situación cuyo foco principal era Puerto Vallarta, -- es fácil de preverse en un futuro cercano para todas las Costas de Jalisco y del Estado vecino de Nayarit, que son territorios -- definitivamente aptos para el turismo, no sólo por las bellezas -- naturales que presentan sino muy especialmente por el favor que -- les han dispensado las agencias turísticas del mundo, por lo misu

mo con esta preocupación el Presidente de la República, Lic. Gustavo Díaz Ordaz, en el año de 1970 expidió un Decreto que Expropiaba todas las costas de esta región susceptibles de desarrollo turístico y que sirvieron de base al Patrimonio de un Fideicomiso que fue fundado en 1970 con 4,136 (Cuatro Mil Ciento Treinta y Seis Hectáreas) y que se denominó Fideicomiso Bahía de Banderas.

La diferencia de la problemática general, entre el Pueblo de Puerto Vallarta y los demás territorios expropiados, hizo que a la larga fuera necesaria una Segregación del Territorio destinado a Bahía de Banderas para constituir un nuevo Fideicomiso -- que tendría como problema primario la regularización de la tenencia de la tierra urbana de la tierra en Puerto Vallarta a diferencia del Bahía de Banderas cuyo objeto primordial sería empezar el desarrollo económico y turístico de una región prácticamente sin habitantes.

Así fue como el día 26 de Marzo de 1973, por Decreto publicado en el Diario Oficial, fue creado el Fideicomiso Puerto Vallarta y dotado de un Patrimonio original de 1,026 (Mil Veintiseis Hectáreas), dentro de las cuales se encuentra la Población del Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

a).- JURIDICOS:

El Decreto de Expropiación del 18 de Noviembre de 1970 y-

en virtud del cual regresan al dominio directo de la Nación - - 4,136 (Cuatro Mil Ciento Treinta y Seis Hectáreas) del territorio expropiado y que sirvieron de asentamiento al nuevo Fideicomiso.

b).- ECONOMICOS:

La falta de juego económico al que se sujetaban las inversiones de los habitantes de Puerto Vallarta, permitió el desarrollo del centro turístico, pero nunca a la capacidad a la que espontáneamente podía haber crecido sin los frenos económicos que se traducían en la falta de instrumentos legales para el manejo de los bienes raíces y la regularización de la tenencia de la tierra.

Puede decirse que la vida económica del lugar antes de la fundación del Fideicomiso Puerto Vallarta se sintetiza en ausencia de créditos e inversiones de gran cuantía y riesgos permanentes de los que se atrevían a invertir.

Los prestanombres que eran individuos que recibían dinero especialmente de extranjeros para invertirlo en propiedades que quedarían a nombre de ellos ocultando al verdadero propietario - constituían una verdadera plaga sin ningún control de tipo legal y las más de las veces eran verdaderos defraudadores profesionales que lejos de servir al propósito con el que eran contratados despojaban impunemente a sus mandantes de los bienes adquiridos o les succionaban exorbitantes comisiones.

El comercio progresó necesariamente con el desarrollo turístico pero las condiciones naturales de otros renglones económicos hicieron que éste se destacara a niveles primarios no apreciando los primeros supermercados, sino hasta el año de 1968- y sosteniendo antes altos precios en las mercancías que exportaban, pues sólo así podían resarcirse de los riesgos permanentes que corrían en sus instalaciones.

El Pueblo no se desarrolló en otro aspecto que no fuera el turístico y éste produjo la necesidad inclusive de un comercio triangular que llevó al traslado por vía aérea de combustibles primarios y satisfactorios que aún siendo producidos en la misma tierra, conocían primero los mercados de las Poblaciones importantes como Guadalajara y de allí volvían encarecidos a Puerto Vallarta como tales se pueden mencionar los ejemplos de la leche, los pescados, los mariscos en general, y vendimias de primera necesidad.

En el aspecto financiero de la Ciudad siempre ha contado con (5) cinco sólidas Instituciones Bancarias establecidas desde hace mucho tiempo en el lugar, pero las mismas se conformaron tradicionalmente con realizar funciones de cambio de moneda y las de la Banca de depósito, pues las actividades financieras de alto vuelo siempre son peligrosas en un lugar en donde no hay seguridad ni en los bienes raíces.

Como se puede observar la regularización de la tenencia-

de la tierra urbana dependía en un alto porcentaje de librar la economía de Puerto Vallarta de las tenazas de la ilegalidad que le sujetaban y por lo mismo era necesario un instrumento jurídico que permitiera esta regularización.

El instrumento fue el Contrato Traslativo de Dominio fundatorio del Fideicomiso denominado "FIDEICOMISO PUERTO VALLARTA".

C A P I T U L O I I

EL FIDEICOMISO EN GENERAL:

a.- ANTECEDENTES:

El Fideicomiso nace en nuestro País, obedeciendo a procesos de imitación y adaptación del Trust anglosajon y de la Fiducia Romana.

Así Joaquín RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ (1) considera al Fideicomiso como una derivación histórica del Trust anglosajon, hijo a su vez del Fideicomiso Romano.

Tomando en consideración las conexiones lógicas de estas dos Instituciones con nuestro Fideicomiso, daremos una breve -- idea de lo que era cada una de estas figuras.

La fiducia romana aparece en el derecho romano de las -- obligaciones para garantizar o asegurar una deuda, transmitiendo el deudor la propiedad de un objeto como garantía al acreedor, con pacto de restituirla llegado el caso convenido, como -- por ejemplo la devolución de los recibos en préstamo. Si el deudor no pagaba la deuda a su debido tiempo, el acreedor tenía el derecho implícito en el pacto, de retener la cosa para sí o venderla.

El Trust nació en Inglaterra, como un negocio de confian

(1) Joaquín RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Derecho Mercantil, Tomo II, - Editorial Porrúa. México, 1969, pág. 122.

za derivado de los uses; por medio de éste, una persona llamada Trustee debía usar una propiedad sometida a su control (Trust -- Property), para el beneficio de personas llamadas Cestui que -- trust.

Esta Institución pasó a los Estados Unidos de América, - en donde alcanzó un gran desarrollo, y ante el éxito de la misma, se trató de adoptar en nuestra legislación, regulándose de una manera un tanto primitiva, desde principios del presente -- siglo.

Aparece por primera vez en México con la Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924, en la - que se describieron, de una manera general, las formas en que - los Bancos de Fideicomiso servían a los intereses del Público.- La Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926 fue la que dió su con-- cepto y reglamentación con la característica de un mandato irre-- vocable.

Con la vigente Ley General de Títulos y Operaciones de - Crédito de 1932, alcanza su reglamentación definitiva; comercia-- liza la operación, la instituye únicamente bancaria y la somete a la vigilancia del Estado.

b.- CONCEPTO:

El artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito lo conceptúa al decir que: "En virtud del Fidei-

comiso, el Fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendando la realización de ese fin a una Institución Fiduciaria".

Este concepto es un tanto impreciso ya que no aclara la vaguedad y obscuridad del que sustituye, ni tampoco precisa su naturaleza, ni sus efectos, prueba de ello es la desorientación de la Suprema Corte al sostener, en un principio, que aún cuando el Fideicomiso no es lo mismo que el mandato, el Fiduciario sólo tiene funciones de mero administrador" (2).

Esta posición se debió a la mutilación que se hizo al Fideicomiso al privársele de su efecto traslativo de dominio, que en la Ley de 1926 fue reemplazada por una entrega de bienes.

Sin embargo, nuestra Suprema Corte ha rectificado su posición inicial al reconocer en varias ejecutorias ininterrumpidas el efecto Traslativo de Dominio del Fideicomiso (3).

Podemos dar la definición de Fideicomiso de acuerdo con lo que nos dice RAUL CERVANTES AHUMADA (4) "El Fideicomiso es un negocio jurídico por medio del cual el Fideicomitente constituye un Patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al Fiducia-

(2) Seminario Jud. de la Fed. Tomo LII, Vol. 30, págs. 2317 a 2325.

(3) Amparo Civil en Revisión No. 4298 de 1949,

a).- Sem. Jud. de la Fed. Tomo CIII, Vol. 2, pp. 1768-1773.

b).- Amparo Civil en Revisión No. 4572 a 1948, Sem. Jud. de la Fed. Tomo CV, Vol. 3, pp. 2047-2057.

c).- Amparo Civil Directo No. 2064 de 1952, Sem. Jud. de la Fed. Tomo CXVIII, Vol. 2, pp. 1082-1101.

(4) CERVANTES AHUMADA RAUL, Títulos y Operaciones de Crédito, -- Editorial Herrero, México, 1969 y pág. 289.

rio, para la realización de un fin determinado".

C.- NATURALEZA JURIDICA.

1.- COMO ACTO UNILATERAL O PLURILATERAL.

A partir del momento en que el fideicomitente expresa su voluntad, bien sea en un acto entre vivos o por testamento, de constituir el Fideicomiso; su declaración es obligatoria inmediatamente para él, sin poder revocarlo, si expresamente no se reservó ese derecho, no puede modificarlo si no es con el consentimiento del Fideicomisario y produce efectos frente a terceros, todo esto sin que sean necesarias las aceptaciones del Fiduciario y del Fideicomisario.

RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ (5) opina que por lo anterior las aceptaciones del Fiduciario y del Fideicomisario no son necesarias para integrar el negocio jurídico.

Consideramos que la aceptación del Fiduciario sí es necesaria para la ejecución de la relación fiduciaria, porque lógico es suponer que no puede desenvolverse el Fideicomiso si no existe una Institución Fiduciaria que lo desempeñe.

De lo anterior, podemos concluir que para que se ejecute la relación Fiduciaria siempre será necesaria la aceptación del Fiduciario, independientemente de que con la sola manifestación

(5) RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Op. Cit., Pág. 120.

de la voluntad del Fideicomitente éste quede obligado por esa -
sola declaración.

2.- COMO NEGOCIO FIDUCIARIO:

Por razones de método, estudiaremos primero lo que se de
be entender por negocio Fiduciario.

FRANCESCHELLI (6) nos dice que la finalidad del negocio-
Fiduciario es "conseguir un fin económico-jurídico que no pueda
alcanzarse directamente con la pura y simple utilización de los
negocios jurídicos existentes".

Así JORGE BARRERA GRAF (7) conceptúa al negocio Fiducia-
rio como: "aquél en virtud del cual una persona transmite a - -
otra ciertos bienes o derechos, obligándose ésta a afectarlos a
la realización de una finalidad lícita determinada y, como con-
secuencia de dicha finalidad, a retransmitir dichos bienes o de
recho a favor de un tercero o revertirlos a favor del transmi--
tente".

De este modo, se advierte que en los negocios fiducia- -
rios existe un aspecto real, traslativo de dominio, que opera -
frente a terceros, y un aspecto interno de naturaleza obligato-
ria, que restringe los alcances de la transmisión anterior, pe-

(6) FRANCESCHELLI, II Trust Nel Diritto Inglese, citado por Ba-
tiza, El Fideicomiso, Teoría y Práctica, Editorial Porrúa,-
México, 1958, Pág. 85.

(7) BARRERA GRAF, Jorge, Estudios de Derecho Mercantil, Editio-
rial Porrúa, México, 1958, Pág. 317.

ro sólo con efectos interpartes.

Después de haber analizado lo que son los negocios fiduciarios, cabe preguntarse ¿Es el Fideicomiso un negocio Fiduciario? hay discrepancia en la doctrina para contestar a esta pregunta.

Como hemos indicado el negocio Fiduciario es atípico e inominado. El Fideicomiso al estar plenamente reglamentado por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, además de nominado es un negocio típico, por lo que se piensa que no es un negocio fiduciario.

Salvo esta excepción, el Fideicomiso reúne todas las demás características, por lo que lo podemos considerar como una variedad de los negocios fiduciarios, ya que como nos dice RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ (8) se trata de "un negocio jurídico en virtud del cual se atribuye al Fiduciario la titularidad dominical sobre ciertos bienes con la limitación de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos por el cumplimiento del fin para la realización del cual se destinan".

3.- EL FIDEICOMISO COMO REGIMEN DE PROPIEDAD:

De lo expuesto se deduce que en virtud de este negocio, el Fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes al Fiduciario, con características especiales, que vienen a crear -

(8) RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Op. Cit. Pág. 119.

una nueva estructura en el derecho de propiedad.

En efecto, el Fiduciario no tiene libre uso, disfrute y dominio de los bienes, ya que estas facultades se encuentran limitadas por el fin a realizar.

Sin embargo la obligación que el Fiduciario asume frente al Fideicomitente de destinar los bienes o derechos a determinada finalidad, configura en estos negocios un tipo especial de -relación, en virtud del cual, habiendo transmisión de la titularidad, esta se encuentra limitada internamente entre el Fideicomitente y el Fiduciario de acuerdo con las siguientes características.

a).- Todas las facultades que tiene el Fiduciario se ejercen en función del fin a realizar, no en interés del Fiduciario (artículos 346 y 351, párrafo segundo).

b).- El Beneficio económico del Fideicomiso recae sobreel Fideicomisario (artículo 348, párrafo primero).

c).- El Fideicomisario, que puede ser el Fideicomitentesi asume ese carácter en la constitución del Fideicomiso, puede impugnar los actos del Fiduciario cuando se salga de los límites de sus funciones, o sea respecto de los actos para los queno esté autorizado.

De lo anterior se puede concluir que el Fideicomiso se -constituye por un Patrimonio fin o de afectación, teniendo como titularidad jurídica al Fiduciario; pero como titulares económii

cos al Fideicomisario y al Fideicomitente.

"Es titularidad jurídico al Fiduciario, porque él aunque temporal irrevocable es el dueño. Titulares económicos son el Fideicomisario y el Fideicomitente porque a ellos van los beneficios de la propiedad y la propiedad misma al concluirse el Fideicomiso". (9)

4.- EL FIDEICOMISO COMO OPERACION BANCARIA:

El artículo 350 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, ordena que el Fideicomiso sólo puede ser practicado por Instituciones de Crédito, expresamente autorizadas para ello conforme a la misma Ley.

JORGE BARRERA GRAF (10) nos indica que "el hecho de que en el Fideicomiso sólo puede ser fiduciaria una Institución de Crédito, reduce los riesgos y peligros del abuso de las operaciones realizadas por ésta, y hace que en los terceros que contraten con dicha Institución fiduciaria, se presuma el conocimiento de su calidad como tal, por lo que, respecto a enajenaciones ilícitas de la fiduciaria, sería necesario que ellos probaran (onus probanti) su buena fé".

(9) RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, Op. Cit. Pág. 121.

(10) BARRERA GRAF, Jorge, Op. Cit., Pág. 319.

D).- ELEMENTOS HUMANOS Y MATERIALES.

1.- ELEMENTOS HUMANOS.

1.- Fideicomitente.

El Fideicomitente es la persona que por declaración unilateral de voluntad o por contrato, constituye el Fideicomiso.

Capacidad.

Por lo que respecta a este punto la Ley de 1926 y el proyecto Vera Estañol, fueron omisos; la Ley en vigor señala que - lo pueden ser las personas físicas o morales que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el Fideicomiso implica, y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación correspondan a dichas autoridades o las personas que éstas designen (artículo 349 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito).

Este precepto se limita a reconocer principios generales respecto a la capacidad de las personas naturales y morales.

Categorías.

El anterior precepto, distingue varias categorías de Fideicomitentes: personas físicas, morales, autoridades judiciales y administrativas.

En lo que atañe a las autoridades judiciales o administrativas, nuestra Ley incurre en un error, pues como nos indica LIZARDI (11) si se acepta que la Constitución del Fideicomiso implica en un acto de disposición propio del dueño o titular de un derecho, es de aceptarse que estas autoridades puedan hacer la afectación de bienes propiedad de la Nación, los Estados o Municipios, siempre que se llenen todos los requisitos que señalan las leyes respectivas; pero la situación cambia cuando su actividad se ejerce sobre bienes ajenos, como el caso en que se trabaje ejecución sobre ellos en el ejercicio de la facultad económico-coactiva.

En estos casos, continúa LIZARDI, la operación del Fideicomiso no queda configurada ya que las autoridades tienen respecto de los bienes únicamente la guarda, conservación, administración, etc., por lo que de acuerdo con el principio nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, no se puede transmitir otro derecho que el que se tiene, independientemente del carácter de las normas del Derecho Público, que impiden delegar esas facultades; por lo que se puede afirmar que esta parte del artículo 349 de la Ley, no puede ni debe tener aplicación.

Derechos:

- a).- Reserva de Derechos.- La Ley de 1926, no contemplaba

(11) LIZARDI ALBARRAN MANUEL, Ensayo sobre la Naturaleza Jurídica del Fideicomiso, México, 1945, Pág. 162.

de modo expreso este aspecto. La Ley Bancaria de 1932, permitía que se reservara la acción para pedir cuentas y exigir la responsabilidad de la Institución Fiduciaria. Esta disposición pasó a la Ley Bancaria en vigor. El artículo 138 de esta Ley, en su párrafo segundo, expresa que las acciones para pedir cuentas, para exigir responsabilidad de las Instituciones Fiduciarias y para pedir la remoción, corresponderán al Fideicomisario o a sus representantes legales y a falta de éstos al Ministerio Público, sin perjuicio de poder el Fideicomitente reservarse en el acto-constitutivo del Fideicomiso, o en las modificaciones del mismo, el derecho para ejercitar esta acción.

b).- Designación de varios Fideicomisarios.- La Ley de -- 1926, reconocía este derecho en forma implícita; la Ley en vigor prescribe que puede el Fideicomitente designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del Fideicomiso, pero prohíbe que la sustitución sea por muerte del anterior, salvo el caso de que se realice a favor de personas que están vivas o concebidas a la muerte del Fideicomitente (artículo 348, segundo párrafo y 349, fracción II).

c).- Designación de varios fiduciarios.- La Ley de 1926 - carecía de precepto equivalente, la actual permite que se designen varias Instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el Fideicomiso estableciendo el orden y condiciones en que se hayan de sustituir.

Así, el párrafo tercero del artículo 350 establece expresamente lo siguiente: "el Fideicomitente podrá designar varias - Instituciones Fiduciarias para que conjunto o sucesivamente desempeñen el Fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones - en que hayan de sustituirse salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del Fideicomiso, cuando la Institución Fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, - deberá nombrarse otra para que la sustituya. Si no fuere posible esta sustitución, cesará el Fideicomiso".

d).- Derecho de Información.- Ninguna de las Leyes que -- nos han regido, conceden este derecho en forma expresa, pero se puede deducir de lo que ordena el artículo 138 que permite al Fideicomitente reservarse el derecho de requerir el Fiduciario la remisión de cuentas, el de exigirles responsabilidad y el de pedir su remoción.

e).- Requerimiento de Cuentas.- La Ley Bancaria de 1932 - fue la primera que previó esta posibilidad. Encuentra también su fundamento en el multicitado artículo 138.

f).- Remoción del Fiduciario.- El artículo de referencia - consagra expresamente este derecho al disponer que cuando la Institución Fiduciaria, al ser requerida, no rinda las cuentas de - su gestión dentro de un plazo de 15 días, o cuando sea declarada por sentencia ejecutoria, culpable de las pérdidas o menoscabo - que sufran los bienes dados en Fideicomiso o responsable de esas

pérdidas o menoscabos por negligencias grave, procederé su remoción. También, en este caso, el Fideicomitente puede reservarse este derecho.

g).- Transmisión de Derechos.- Por lo que se refiere a -- este punto, se carece de disposición en forma expresa que establezca que los derechos del Fideicomitente se transmiten a sus herederos. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 1281 del Código Civil, es incuestionable que si los derechos no son de los que se extinguen con la muerte, se pueden transmitir a los herederos.

h).- Separación en la Quiebra.- El artículo 158 de la Ley de Quiebras y de Suspensión de Pagos, dispone que es posible que cualesquiera especie de bienes que existan en la masa de la Quiebra, siendo identificables y cuya propiedad no se hubiere transferido al quebrado, podrán ser separados por sus legítimos titulares.

El artículo 159 en su Fracción VI, es el que coloca al Fideicomiso dentro de esta hipótesis.

En el Fideicomiso el legítimo titular, es el Fiduciario, por lo que se podría pensar que no es posible separar los bienes de la masa de la quiebra. La solución se encuentra en que la transferencia que se hace al Fiduciario es para el propósito de realizar un fin que con la quiebra el Fiduciario no podría realizar ese fin, por lo que se produce una causa de extinción del Fi

deicomiso que trae como consecuencia la reversión de los bienes al Patrimonio del Fideicomitente.

1).- Novación del Fideicomiso.- De acuerdo con el artículo 2213 del Código Civil, hay novación de contrato cuando las partes interesadas lo alteran substancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua.

Este derecho se puede incluir, aunque no esté expresamente establecido, gracias al sistema de libertad contractual que existe en nuestra legislación, siempre y cuando no se lesionen los derechos de los beneficiarios.

j).- Reversión de los bienes.- A pesar de que esto no ocurre en todos los casos, viene a ser una consecuencia del carácter temporal de dominio que adquiere el Fiduciario.

Obligaciones.

a).- Pago de honorarios y gastos al Fiduciario.- La Ley de 1926 nada decía al respecto, sin embargo la Ley Bancaria de 1932 consagró esta obligación; siendo reproducida por la actual, al decir en su artículo 137 inciso "b", que se estimará como causa grave para admitir la renuncia de la Institución Fiduciaria, que el Fideicomitente, sus causahabientes o el Fideicomisario, en su caso, se nieguen a pagar las compensaciones estipuladas a su favor.

b).- Saneamiento para el caso de evicción.- Por ser el -

Fideicomiso un acto Traslativo de Dominio es evidente esta obligación, ahora bien, para el caso de que el Fideicomiso sea gratuito, sólo será responsable si expresamente se hubiera obligado a prestarla, como lo estipula el Código Civil en su artículo - - 2351 que dice lo siguiente: "El donante sólo es responsable de la evicción de la cosa donada si expresamente se obligó a prestarla".

2.- El Fiduciario.

Es la persona moral encargada por el Fideicomitente para realizar el fin del Fideicomiso, convirtiéndose en titular del patrimonio fideicomitado.

Capacidad.-

Desde la primera tentativa de adopción del Fideicomiso a nuestro derecho, se ha exigido que el Fiduciario sea persona moral, así en la exposición de motivos de la Ley de la materia de 1932 se indicaba que sólo se autorizaba la constitución de Fideicomisos cuando el Fiduciario era una Institución especialmente sujeta a la vigilancia del Estado; la exposición de motivos de la Ley actual, se limita a decir que se circunscribe a ciertas personas la capacidad para actuar como Fiduciario.

De esta manera, el artículo 350 prescribe que sólo pueden ser Fiduciarias las Instituciones expresamente autorizadas para ello, conforme a la Ley General de Instituciones de Crédito.

Por su parte, el artículo segundo de la citada Ley, dispone que para dedicarse al ejercicio de la Banca y del Crédito, se requerirá concesión del Gobierno Federal, que compete otorgar -- discrecionalmente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo a la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México.

El segundo párrafo de la fracción VI nos indica que las - concesiones que otorgue el Gobierno Federal, se referirán, entre otras, a las operaciones fiduciarias.

Dichas concesiones podrán otorgarse, bien a sociedades con el sólo objeto de practicarlas, o a sociedades que se propongan -- practicar operaciones relativas a la Banca de depósito, a las -- operaciones financieras, a las de crédito hipotecario y a las de capitalización. Estas concesiones son por su propia naturaleza - intransmisibles.

Solamente podrán disfrutar de concesión las Sociedades -- constituidas en forma de sociedad anónima de capital fijo o variable.

Existe de acuerdo con el artículo quinto, la prohibición- de que las agencias o sucursales de Bancos Extranjeros practiquen operaciones fiduciarias.

Número.- Como habíamos estudiado con anterioridad, en el inciso correspondiente a los derechos del Fideicomitente, éste - puede designar varias Instituciones Fiduciarias, para que lo de-

sempeñen conjunta o separadamente.

Derechos.- Consideramos conveniente antes de iniciar el estudio de los derechos del Fiduciario, hacer mención de los principales tipos de Fideicomiso.

a).- Fideicomiso de Garantía.- El llamado Fideicomiso de Garantía ha tenido dos aplicaciones principales. En el primer caso se le ha utilizado como sustitutivo de la hipoteca, así por ejemplo, en un contrato de mutuo, se garantiza la devolución del préstamo con un determinado bien inmueble; normalmente para obtener la obligación del deudor, se acude a un Juicio Hipotecario y con el objeto de evitar las molestias que causa el mismo se constituye un Fideicomiso de garantía mediante el cual la finca se entrega a un Banco que actúa como Institución Fiduciaria. De esta manera en caso de incumplimiento, el banco procede a la venta de la finca y hace el pago al Fideicomisario acreedor.

RAUL CERVANTES AHUMADA (12) nos señala "que la facultad que se pretende conceder al banco, para ejecutar la venta del bien dado en garantía en caso de que el deudor no pague, no se ajusta a nuestro sistema constitucional, ya que se trata de una verdadera atribución jurisdiccional. Si el deudor no demuestra el pago; pero tiene excepciones que oponer a su acreedor, el banco no puede estar capacitado para juzgar y decidir la controver-

(12) CERVANTES AHUMADA, Raúl Op. Cit., Pág. 295.

sia. En estos casos, debería establecerse un procedimiento judicial, sumario, previo a la subasta que el banco haga de los bienes fideicomitidos. Sólo en esa forma se respetarían los principios de nuestra estructura constitucional.

Se ha usado también el Fideicomiso para evitar las molestias de los Juicios Sucesorios. De esta manera una determinada persona constituye un Fideicomiso entregando sus bienes al Banco que designe como Fiduciario, para que éstos sean administrados y entregados sus productos al propio Fideicomitente, que tendrá el carácter de Fideicomisario y para que, a la muerte de él, se titulen los bienes Fideicomitidos a las personas que en el acto constitutivo se designen. En esta forma, se evitan los trámites de Juicio Sucesorio y el pago de los impuestos relativos.

b).- Fideicomiso de Administración.- A través de este tipo de Fideicomiso se encomiendan a los Bancos la administración de determinados bienes inmuebles pero creemos que en realidad se trata de un poder para administrar, ya que en la mayoría de los casos no hay especial afectación de bienes, y por tanto, no existe el Fideicomiso.

c).- Fideicomiso de Inversión.- A través de este Fideicomiso se forman fondos Fiduciarios comunes, para la creación de certificados de participación, el Fiduciario emite certificados de copropiedad y se venden al público los mismos, como valores de inversión. El Banco aparece en el Registro de la Propiedad co

mo titular del inmueble, y se encarga de los servicios comunes - del edificio.

Adentrándonos propiamente en el tema de los derechos hacemos la aclaración de que sobre nada de esto hay disposiciones expresas; depende del tipo de Fideicomiso, de la voluntad expresa del Fideicomitente, de las instrucciones que deba o pueda dar y en último extremo, de la interpretación de la Ley.

Una vez hecha esta aclaración se procederá a mencionar los diversos derechos que pueda tener una Institución Fiduciaria.

1.- Actos de Dominio.

a) Facultad de enajenar, permutar y donar.- La Ley Bancaria ordena que en este tipo de operaciones la Institución fiduciaria deberá ajustarse a las instrucciones del Fideicomitente, sin especificar en forma precisa que tipos de actos puede celebrar.- En los casos de los Fideicomisos Privados no en el Público.

II.- Actos de Administración.

a).- Facultad de Arrendar.- El proyecto de la Asociación de Banqueros dispone que a falta de estipulaciones expresas, la Institución Fiduciaria se someterá a las siguientes reglas: se ajustará a las prácticas usuales en el lugar de la ubicación de los bienes; además de que el plazo de los contratos, no deberá exceder al del Fideicomiso. (artículo 362, párrafo segundo, fracción I).

b).- Reparaciones y Mejoras.- Aquí tenemos que recurrir al Código Civil para saber cuales son los gastos necesarios, -- útiles y voluntarios; el Artículo 817 del citado ordenamiento nos dice que son gastos necesarios los que la cosa se pierde o desmejora; en 818, nos dice que son útiles, aquellos que sin ser necesarios, aumentan el precio o producto de la cosa y finalmente el 819 estipula que son voluntarios aquellos que sólo sirven de ornato de la cosa o al placer o comodidad del poseedor.

Por lo que respecta a los actos extraordinarios que no sean de conservación ni reparación, en el derecho civil, necesita el tutor ser autorizado por el Juez, aplicando por analogía este precepto, así debe ser en el Fideicomiso.

c).- Empleo de Auxiliares.- Nuestra ley Bancaria lo permite, pero estipulando que el personal que se utilice no formará parte de la Institución, sino que, según los casos, se considerarán o del Fideicomitente o del Patrimonio dado en Fideicomiso, sin embargo, cualesquiera derechos que asistan a esas personas conforme a la Ley, los ejercerán contra la Institución Fiduciaria (Artículo 45 Fracción XIV) Nueva Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares.

d).- Pleitos y Cobranzas.- A pesar de no estar reglamentado, en la práctica, el Fiduciario no tiene la obligación de defender el Patrimonio dado en Fideicomiso, sino únicamente otorgar un poder a la persona que para tal efecto indique el Fidei-

comitente, desligándose el Fiduciario de toda responsabilidad de los hechos o actos de terceros que impidan el cumplimiento del Fideicomiso y de las actuaciones que realicen los apoderados.

La única obligación que tiene es la de que el recibir alguna notificación, demanda judicial o reclamación, lo avisará de inmediato al Fideicomisario o Fideicomitente, para que se avoquen a la defensa del Patrimonio Fideicomitado, cesando en ese momento cualquier responsabilidad del Fiduciario.

III.- Honorarios.

Desde el proyecto Vera Estañol, hasta la Ley actual, se reglamenta refiriéndolo a las causales de renuncia del Fiduciario.

El proyecto de la Asociación de Banqueros estipula que -- los honorarios de la Institución fiduciaria, podrán ser a cargo del Fideicomitente, del Fideicomisario o de ambos; pero en todo caso, ésta tendrá preferencia sobre el patrimonio del Fideicomiso para ser pagada de dichos honorarios y negarse a cancelar éste y a devolver los bienes Fideicomitados, mientras no le sean cubiertos los mismos.

Obligaciones.-

1.- Aceptación del Fideicomiso.

El artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, consigna la obligatoriedad de aceptar el cargo y

sólo puede renunciarlo, por causas graves a juicio de un Juez - de primera Instancia del lugar del domicilio del Fideicomiso.

Estas causas graves, son determinadas por la Ley de Instituciones de Crédito en su artículo 137 y siendo que son: a).- Que el Fideicomisario no puede recibir o se niegue a recibir -- las prestaciones o bienes de acuerdo con el acta constitutiva - del Fideicomiso.

b).- Que el Fideicomitente, sus causa-habientes y el Fideicomisario, en su caso, se nieguen a pagar las compensaciones estipuladas a favor de la institución fiduciaria.

c).- Que los bienes o derechos dados en Fideicomiso, en su caso, no rindan productos suficientes para cubrir esas compensaciones.

BATIZA (13) considera que esta enunciación limitativa no es conveniente, ya que existen otros muchos casos, que se pueden considerar también como causas graves, a este respecto Batiza - nos pone el ejemplo de los actos delictuosos cometidos por el - Fideicomitente o por el Fideicomisario en contra de la Institución.

11.- Control y Conservación de los Bienes.

Nuestra Ley no lo prevé expresamente, pero es claro que el Fiduciario tiene la obligación de tomar posesión de los bie-

(13) BATIZA Rodolfo, Op. Cit., Pág. 203.

nes dados en Fideicomiso y de conservarlos en forma segura, de acuerdo con el principio como un buen padre de familia.

III.- Ajustarse a las instrucciones del Fideicomitente.

Esta obligación hace posible que no se desvirtúen los fi nes para los cuales fué creado el Fideicomiso, todas nuestras le yes así lo han consignado, diciendo que la Institución Fiduciaria está obligada a cumplir el Fideicomiso conforme al acto cons titutivo y la Ley.

IV.- No Delegar.

La razón de ser de ésta, se encuentra en que el Fideicomi tente, deposita su confianza en una determinada Institución Fi- duciaria, por la capacidad y responsabilidad que pueda tener pa- ra desempeñar el Fideicomiso, así la existencia de Funcionarios especiales; como son los Delegados Fiduciarios que se encargan- de desempeñar su cometido y ejercen sus facultades, puede ser - vetada por la Comisión Nacional Bancaria, quien los puede remo- ver. El Proyecto de la Asociación de Banqueros ya dispone en -- forma expresa que la Institución Fiduciaria no podrá Delegar su cargo.

3.- Fideicomisarios.-

El Fideicomisario o beneficiario, es la persona que reci- be el beneficio que del Fideicomiso deriva.

El artículo 347 de la Ley de Títulos y Operaciones de --

Crédito, así lo reconoce, al decir que "El Fideicomisario es el sujeto de derechos favorecido por el Fideicomiso".

Capacidad.- Prescribe nuestra Ley, que pueden ser Fideicomisarios las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el Fideicomiso implica.

En nuestra Institución, se puede presentar una dualidad de condiciones, ya que el Fideicomitente y el Fideicomisario, - pueden ser la misma persona; el Fiduciario, por el contrario, - nunca podrá ser designado como Fideicomisario, ya que según establece el artículo 348 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomiso que se constituya en favor del Fiduciario, será nulo.

Número.- El Fideicomitente puede designar varios Fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del Fideicomiso (artículo 340 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito), sin embargo, en la Fracción II del artículo 359 de la citada Ley establece que quedan prohibidos los Fideicomisos en los cuales el beneficio se concede a diversas personas sucesivamente, que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo en caso de que la sustitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del Fideicomitente.

Derechos:

a).- Exigir el cumplimiento del Fideicomiso.- Obligación que está acorde con el espíritu de esta Institución.

b).- Anular actos del Fiduciario.- Atacando la validez de los actos que dicha Institución cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la Ley, le correspondan (Artículo 355).

c).- Reivindicación de los bienes.- Procede este derecho, como consecuencia de los actos que la Institución Fiduciaria ha ya cometido en su perjuicio.

d).- Requerimiento de Cuentas, Exigencias de Responsabilidad y Remoción del Fiduciario.- Estos derechos, salvo el de remoción, aparecen por primera vez en la Ley Bancaria de 1932.- Este derecho se presenta cuando la Institución Fiduciaria, al ser requerida, no rinda las cuentas de su gestión dentro de un plazo de quince días, o cuando sea declarada, por sentencia ejecutoria, culpable de las pérdidas o menoscabos que sufran los bienes dados en Fideicomiso, o responsable de esas pérdidas o menoscabos.

e).- Los derechos que se conceden por virtud del acto constitutivo del Fideicomiso.

Obligaciones:

Su principal obligación es la de pago de honorarios y --

gastos al Fiduciario, ésto en forma subsidiaria, ya que originalmente le corresponde al Fideicomitente o a sus causahabientes.

También en forma subsidiaria, se encuentra la de reembolsar los gastos que el Fiduciario hubiere erogado en su administración.

II.- ELEMENTOS MATERIALES.

1.- Objeto.

De acuerdo con el Artículo 351 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, en la actualidad pueden ser objeto del Fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que -- conforme a la Ley, sean estrictamente personales de su titular.

2.- Fin.

Consideramos conveniente hacer la distinción entre objeto y fin, términos que con frecuencia se emplean como sinónimos, sin serlo, ya que el objeto consiste en la cosa material del Fideicomiso y el fin es el resultado que se persigue con su constitución.

Las finalidades del Fideicomiso pueden ser todas las que sean imaginables como actividades jurídicas, en los límites de la licitud y de terminación a que se refiere el artículo 346 de la Ley de referencia.

3.- Forma.

De conformidad con el artículo 352 del citado ordenamien-

to, puede constituirse por acto entre vivos o por testamento.

Su constitución debe hacerse constar por escrito y ajustarse a los términos del derecho común sobre transmisión de derechos o transmisión de propiedad de los bienes que se den en Fideicomiso.

Se plantea la cuestión de si éste es o no un requisito esencial para la validez del contrato, pero creemos junto con LIZARDI (14) estar en presencia de un requisito establecido por la Ley no adsolemnitatem sino sólo ad probationem que se funda en la necesidad de preconstruir para proteger la buena fe de las partes y facilitar la gestión de la Institución Fiduciaria, ya que como puede llevar a cabo varias actividades, la operación podría confundirse con otras figuras jurídicas.

La falta de forma escrita por tanto, no implica la inexistencia del contrato en los términos previstos por el artículo 1795 del Código Civil, sino una nulidad relativa susceptible de subsanarse conforme al artículo 1833 del mismo Código.

4.- Publicidad y Efectos.

Cuando el objeto del Fideicomiso, recaiga sobre bienes inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar en que los bienes se encuentran ubicados, surtiendo efectos contra terceros a partir de la fecha de su inscripción.

(14) LIZARDI, Op. Cit., pág. 132.

Ahora bien, en el caso de que recaigan sobre bienes muebles surtirá efectos contra terceros, desde la fecha en que se cumplan los siguientes requisitos: a).- Si se tratase de un crédito no negociable con un derecho personal, desde que el Fideicomiso fuera notificado al deudor; b).- Si se tratase de un título nominativo, desde que éste se endose a la Institución Fiduciaria y se haga constar en los registros del Emisor, en su caso; c).- Si se tratase de casa corporea o de títulos al portador, desde que estén en poder de la Institución Fiduciaria.

E.- EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO.

El artículo 357 de la Ley, enumera en siete fracciones las causas de extinción del Fideicomiso, y a pesar de que no tienen un carácter limitativo, consideramos que sería conveniente que al terminar de enumerar las causas de extinción, se expresara que se extingue, también, en los demás casos en que, conforme a la Ley, deban darse por extinguidos los derechos y obligaciones nacidos de los contratos.

I.- REALIZACIÓN DEL FIN.

Ante la posibilidad infinita de fines que se le pueden dar al Fideicomiso, nos concretaremos a dar un ejemplo; éste puede ser el Fideicomiso de garantía, cuyo fin es precisamente garantizar un pago determinado, de tal manera que una vez satisfecho el mismo, se extingue el Fideicomiso.

II.- IMPOSIBILIDAD DE REALIZARLO.

Tanto el proyecto de la Asociación de Banqueros como el de Código de Comercio, unen estas disposiciones en una sola.

Este supuesto, viene a ser ajeno a la voluntad de las partes y un ejemplo puede ser la destrucción o fuerza mayor del bien dado en Fideicomiso.

III.- IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION SUSPENSIVA.

Esta fracción dispone expresamente que: "Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que depende o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el Fideicomiso, o, en su defecto dentro del plazo de 30 años-siguientes a su constitución".

Hay opinión general en la doctrina de que existe un error en la Ley ya que en efecto, si es precisamente la existencia del Fideicomiso la que depende del cumplimiento de la condición suspensiva, al hacerse ésta imposible, o no verificarse dentro del término, es del todo inadecuado hablar de extinción del Fideicomiso. A lo más podrá decirse que se extingue la posibilidad de su existencia.

Por su parte RAÚL CERVANTES AHUMADA expresa: "que en realidad, no se trata de un caso de extinción, sino de un caso en que el Fideicomiso no habrá llegado a tener existencia, por no -

cumplirse la condición de que dependa" (14).

Finalmente diremos que la Ley desautoriza al Fideicomitente a señalar plazo mayor de 30 años, a no ser que el Fideicomitente sea el Gobierno Federal y forme un Fideicomiso Público que si autoriza la Ley señalando para éste tiempo indefinido.

IV.- CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA.

Situación que no merece mayor comentario.

V.- CONVENIO ENTRE FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO.

En este caso cabe la oposición de la Institución fiduciario o de los terceros cuando queden sin garantía derechos de estos últimos, nacidos de la relación fiduciaria.

VI.- REVOCACION.

Procede, siempre y cuando se haya reservado ese derecho - el Fideicomitente, sin merecer especial comentario en este capítulo.

VII.- FALTA DE FIDUCIARIO.

Procede, cuando llegado este supuesto, no haya posibilidad de sustituirlo en casos de no aceptación, renuncia o remoción.

C A P I T U L O I I I

PROCESO DE CREACION DEL FIDEICOMISO TURISTICO EN PUERTO VALLARTA

1.- ANTECEDENTES AGRARIOS.

a).- D O T A C I O N:

La Dotación al Ejido de Puerto Vallarta fue dada por Resolución Presidencial del 25 de Julio de 1929 publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Enero de 1930 dando al Núcleo de Población, de Puerto Vallarta que carecía de propiedad de tierras, bosques y aguas la cantidad de 2,808.00 (Dos Mil Ocho--cientas Ocho Hectáreas) tomadas de las propiedades de la Compañía Unión en Cuale. (1)

La Dotación es el derecho que tienen los Núcleos de Población que carecen de tierras; bosques o aguas, o teniéndolos no satisfacen sus necesidades, al solicitar se les dota de tales --elementos, con el requisito de que existan cuando menos con 6 meses de anterioridad a la fecha de la solicitud, que sea un número mayor de 20 campesinos.

De esta Definición podemos decir que el Núcleo de Población llamado Puerto Vallarta el 21 de Septiembre de 1918 solici-

(1).- Exp. No. 1560/30 del Poblado del Ejido de Puerto Vallarta.

tó al C. Gobernador del Estado Dotación de tierras fundándose en la Ley del 6 de Enero de 1915 y en el Artículo 27 Constitucional y Artículos 220, 221, 223, 224, 229, 230, 231 y 234. (2)

De los trabajos técnicos informativos consistentes en trabajos topográficos en un radio de afectación de 7 kilómetros, cuyo Artículo 203 de la actual Ley establece, se encontró que la -- única propiedad afectable es a la de la Compañía Unión en Cuale- que tenía 40 hectáreas, habiéndose levantado plano ante-proyecto para la Dotación.

b).- PRIMERA AMPLIACION:

Por ampliación nosotros podemos decir, que es el derecho- que tienen los Núcleos de Población, a solicitar tierras para la Ampliación de su Ejido, siempre que compruebe que las tierras -- que tienen las cultivan y que no satisface las necesidades de -- sus integrantes, fundándose en el Artículo 241 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

El Ejido Puerto Vallarta, solicitó la Ampliación por es-- crito el 3 de Marzo de 1936 ante el C. Gobernador del Estado, -- por no serles suficientes las tierras que con anterioridad se -- les había concedido en dotación, solicitud que fue turnada a la-

(2).- Código Agrario.

Comisión Agraria Mixta, iniciando la tramitación del expediente, el 30 de Junio del año de 1936, por no haberse realizado la publicación en el periódico oficial, de la solicitud, se publicó ésta el 9 de Marzo de 1937.

El 15 de Marzo de 1937, se realizaron los trabajos administrativos, consistentes en el levantamiento del Censo General-Agropecuario del Poblado, habiendo arrojado un Censo de 1,833 habitantes, de los cuales eran 525 Jefes de familia y 552 individuos con derecho a dotación, de los que se excluyeron 468 que -- fueron dotados por Resolución Presidencial del 25 de Julio de -- 1929, quedando en consecuencia 84 Ejidatarios que no tenían parcela.

De los trabajos técnicos informativos se llegó al conocimiento de que Puerto Vallarta se encontraba ubicado sobre la Playa de Bahía de Banderas sobre el Océano Pacífico a los 20 grados 35 minutos al Oeste de Greengwich, que el clima es templado, que la precipitación pluvial es abundante comprendida entre los meses de Junio y Noviembre, que los cultivos principales eran el Maíz, Pijol, Tabasco, Garbanzo y Caña de Azúcar; que dentro del radio de afectación de 7 kilómetros se encontraron las siguientes fincas afectables, La hacienda Unión en Cuale que según el Registro Público de la Propiedad pertenecía a la Compañía Unión-en Cuale que tenía un título de propiedad por 37,363-17-55 hectá

reas el 25 de Febrero de 1858 y que posteriormente se le dió - - otro título de propiedad de 19,311-71 hectáreas, propiedad adqui- rida por Decreto de 28 de Diciembre de 1958, de esta propiedad - se segregó una fracción a favor de Adolfo Bernal quien la subdi- vidió entre María Villalvazo, Marcelino y Pedro Bernal, así mis- mo existió la Hacienda Coapinole y el Pitillal según certificado del Registro público de la Propiedad expedido el 22 de Mayo de -- 1937 perteneció al Señor Antonio Güereña con una superficie ---- 5,589-47 hectáreas habiéndose registrado el 25 de Agosto de 1928, ésta resolución dotó a los ejidatarios de 2,046 hectáreas toman- do de la Hacienda Unión en Cuale 1,697 y de la Hacienda Coapino- le y Pitillal 439 hectáreas para beneficiar como ya dijimos a 84 ejidatarios, la fecha de la Resolución Presidencial fue el 29 de Septiembre de 1937 publicado en el Diario Oficial de la Federa-- ción el 12 de Noviembre de 1937 y ejecutada la Resolución Presi- dencial a los 26 días del mes de febrero de 1938.

c).- SEGUNDA AMPLIACION:

A los 31 años de haberse dado la Resolución Presidencial - de Primera Ampliación y dada la explosión demográfica de la Ciu- dad de Puerto Vallarta que era en los 10 últimos años muy alta.

Se solicitó el 22 de Abril de 1937 ante el Gobierno del - Estado una segunda ampliación de tierras, turnando dicha solici-

tud a la Comisión Agraria Mixta, se inició el expediente con la publicación de la solicitud en el Periódico Oficial del Estado, ordenándose trabajos técnicos administrativos informativos de -- los que resultaron que había un total de 75 capacitados en materia agraria, procediéndose a la ejecución de trabajos técnicos - de localización de predios afectables, la Comisión Agraria Mixta en el Estado emitió un dictamen para resolver en Primera Instancia, de Resolución Presidencial de fecha 20 de Marzo de 1968 que se concede al Poblado por concepto de segunda ampliación una superficie de 4,297, hectáreas que se tomaron de la ex-hacienda Palo María y de la ex-hacienda de Unión en Cuale, en su mayoría -- estas tierras eran de agostadero cerril, artículo 325 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

d).- PROBLEMAS AGRARIOS:

De las 3 acciones por la vía de dotación se le dió el Poblado de Puerto Vallarta una cantidad de 9,151 hectáreas, dichos terrenos ejidales se encontraban circundando la Bahía de Banderas figurándose como vértice el Poblado de Puerto Vallarta, la que - por su situación en relación con el resto del País, por el establecimiento de vías de comunicación, de obras de Infraestructura, por su carácter y bellezas naturales, y atractivos turísticos conocidos nacional y mundialmente a partir de la filmación de la - Película "La Noche de la Iguana" en el año de 1963.

Esta Población sufrió una explosión demográfica de gran intensidad como ya dejamos anotado con anterioridad, y por tal motivo se crearon problemas sociales, jurídicos y económicos mo tivados por la plusvalía que sufrieron las tierras con motivo -- del establecimiento de Hoteles y establecimientos turísticos -- dando como consecuencia la venta ilícita de terrenos ejidales, -- ya que en Puerto Vallarta y a sus alrededores no se contaban -- con terrenos de propiedad privada, situación que originó que -- los terrenos ejidales fueran vendidos a particulares por los -- Ejidatarios con derechos Agrarios, siendo la actividad más co-- mún la mercantilización de dichas tierras.

2.- CREACION DE LA DELEGACION ESPECIAL AGRARIA:

Para la creación del Fideicomiso Puerto Vallarta fue nece sario antes el establecimiento de una Delegación Especial Agra- ria, que viniera a poner en orden en primer lugar las ventas -- ilícitas de terrenos ejidales y en segundo expulsar del seno de la Comunidad Agraria a todo aquél particular o ejidatario que -- especulara con tierras ejidales, y que no trabajaban las tie- -- rras, así como supervisar los trabajos técnicos en la ejecución del Decreto Expropiatorio de 1,026 hectáreas del 18 de Noviem-- bre de 1970.

Tomando en cuenta los anteriores precedentes, el enton-- ces Jefe de Asuntos Agrarios y Colonización, Lic. Augusto Gómez Villanueva, previo acuerdo del Presidente de la República, Lic.

Luis Echeverría Alvarez, distinguió con el cargo de Delegado Especial Agrario al Lic. Heladio Ramírez López, el 26 de Febrero de 1972 (con base en el Artículo 10 Fracción XIX de la Ley Federal de Reforma Agraria), que tenía por objeto principal realizar y vigilar los trabajos previos agrarios a la instalación del Fideicomiso Puerto Vallarta que tenía como objetivo principal realizar una investigación de Usufructo Parcelario y Depuración Censal que dejara excluidos a todos los ejidatarios que se dedicaban a la venta ilícita de parcelas, que no trabajaban sus tierras y que por cualquier otro motivo de capacidad jurídica, moral e ideológica no podían fungir como ejidatarios, a la vez rectificar anteriores trabajos que dejaban excluidos a auténticos ejidatarios como resultado de la alarmante inmoralidad tanto de autoridades ejidales como de las autoridades del entonces Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización en el Estado así como civiles y Judiciales.

3.- TRABAJOS REALIZADOS:

a).- DEPURACION CENSAL:

Por Depuración Censal, conocemos a la Diligencia que practica la Secretaría de la Reforma Agraria para saber que Ejidatario que aparecía en la Resolución Presidencial con derechos agrarios estaba en posesión y trabajando su parcela después del término de 3 meses contados a partir de las unidades de dotación o-

en su caso dentro de un plazo de 6 meses contados a partir de la fecha en que se iniciaron las labores agrícolas en la explotación colectiva, siempre y cuando esos ejidatarios tengan certificados de Derechos Agrarios como resultado de la Depuración.

b).- INVESTIGACION DEL USUFRUCTO PARCELARIO:

Por la investigación general de usufructo parcelario, nosotros sabemos que es aquella Diligencia ordenada por la Secretaría de la Reforma Agraria para realizarla en los Ejidos donde ya fueron expedidos certificados de derechos agrarios, o sea, que ya fué realizada la Depuración Censal correspondiente, o, dicho en otra forma es el instrumento que establece el reglamento de la Ley para privar de sus derechos agrarios a los Ejidatarios que acreditan sus derechos con el certificado de Derechos Agrarios y que han violado la Ley por no trabajar sus unidades de dotación por mas de dos años consecutivos, o dejen de trabajar las tareas que les corresponden cuando se haya determinado la explotación colectiva, no cumple con las obligaciones emanadas de los derechos ejidales por sucesión, y que quedó comprometido para el mantenimiento de la mujer e hijos menores de 6 años o con capacidad total que dependían del Ejidatario fallecido, destine los beneficios ejidales a fines ilícitos, acapare la posesión por beneficio de otras parcelas en el mismo ejido o en otros ejidos o sea condenado por sembrar o permitir que se siembre en su parcela marihuana, amapola o cualquier otro estupefaciente (Artículo 87 de

la Ley).

c).- JUICIO PRIVATIVO DE DERECHOS:

El Juicio Privativo de Derechos se realizó con base en la dotación y primera ampliación, es decir, que la dotación y la -- primera ampliación tenían expedidos certificados de derechos -- agrarios por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización-- que demostraba que ya se encontraba practicada la Depuración Cen-- sal en las acciones de Dotación y Primera Ampliación.

De lo anteriormente expuesto se deduce que en el Ejido -- Puerto Vallarta se había realizado la Depuración Censal de la Do-- tación y de la Primera Ampliación, motivo por los cuales proce-- dió realizar en la Dotación y la Primera Ampliación; una investi-- gación general de Usufructo Parcelario y en la Segunda Amplia-- ción se daría a realizar la Depuración Censal partiendo del Cen-- so básico original o de la Resolución Presidencial (Artículo nú-- mero 70 de la Ley Agraria en vigor).

Para una y otra Diligencia que tenía por objeto la Priva-- ción de Derechos Agrarios se levantó la siguiente documentación-- correspondiente: Acta de las investigaciones realizadas en cada-- una de las Parcelas de los Ejidatarios para demostrar en cada -- una de ellas, qué Ejidatario había fraccionado, lotificado y ce-- dido sus parcelas a particulares en donde ya se encontraban ca-- sas-habitación de particulares y servicios turísticos de Hotele-- ría; así mismo para demostrar qué ejidatario tenía más de dos --

años sin cultivar su parcela y por consecuencia tenían abandonada la misma, también se levantó Actas de Usufructo Parcelario - para demostrar la tenencia, usufructo, uso, posesión de las parcelas o de las tierras ejidales por campesinos que no tenían reconocidos sus derechos agrarios, se levantó la lista de sucesión para la expedición de certificados de Derechos Agrarios.

Después de realizados los trabajos el Comisionado rindió su informe anexando al mismo el oficio de comisión y todas las diligencias antes mencionadas, remitiendo a la Delegación correspondiente para que el Delegado Agrario en el Estado, solicitara con fundamento en el artículo 426 de la Ley, la iniciación ante la Comisión Agraria Mixta del procedimiento de Privación de Derechos individuales y en su caso su nueva adjudicación.

La Comisión Agraria Mixta en el Estado Inicio Juicio Privativo de Derechos a los Ejidatarios que de las pruebas que obraban en las investigaciones existía la presunción fundada de que habían incurrido en las causales legales de privación, señalando el Delegado Agrario en su solicitud las causas de procedencia legal, acompañando a dicha solicitud las pruebas en que fundaba su petición.

De las pruebas recabadas por el Comisionado fueron: Acta de Usufructo Parcelario, Contrato de Compra-venta y Cesión de Derechos a lotes en parcelas de ejidatarios expedidas a particulares, recibos de pago y toda clase de documentales que demos--

traban que los ejidatarios habían cedido o vendido sus parcelas a particulares, del estudio de las pruebas aportadas resultó la presunción fundada de que habían incurrido en las causales legales de privación, por lo tanto la Comisión Agraria Mixta en el Estado citó al Comisariado Ejidal, al Consejo de Vigilancia y a los Ejidatarios afectados por la posible privación de sus Derechos, a una Diligencia de Pruebas y Alegatos previo señalamiento de día y hora para la señalación de dicha Audiencia. (Artículo número 428 de la Ley Actual), previo a esta última Diligencia de Pruebas y Alegatos se levantó un acta ante cuatro testigos ejidatarios, de los ejidatarios que se ausentaron y abandonaron sus parcelas, y la notificación a los mismos se realizó a través de una cédula notificatoria fijada en la Oficina Municipal del lugar en los lugares más visibles del Poblado. (Artículo 429 de la Ley Federal de Reforma Agraria).

Para la realización de las Pruebas y Alegatos en virtud de que eran 428 los ejidatarios sometidos a Juicio Privativo de Derechos Agrarios, fue necesario dividir la Audiencia en 5 grupos habiéndose realizado el 3, 7, 11, 14 y 17 de Julio de 1973-- las Audiencias.

En las Audiencias de Pruebas y Alegatos, se dió oportunidad a los Ejidatarios sometidos a Juicio Privativo de Derechos Agrarios, a que desvirtuaran las causales y fundatorias de la solicitud de Privación de Derechos Agrarios del Delegado Agrar--

rio en el Estado.

Una vez realizada esta Audiencia, la Comisión Agraria -- Mixta del Estado ordenó realizar Diligencia Ejecutiva de las -- pruebas de inspección ocular y pericial, para proveer; habiendo emitido opinión del expediente y enviado este mismo al Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización por conducto del Delegado Agrario en el Estado. (Artículo 431 de la Ley Agraria vigente) (3).

El Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización a través de la Dirección General de Derechos Agrarios ordenó realizar un estudio del caso, valorando escrupulosamente todas y cada una de las pruebas recabadas, emitiendo un dictamen a través del H. Cuerpo Consultivo Agrario mismo que fué llevado en proyecto de resolución presidencial al Señor Presidente de la República para su resolución definitiva, habiéndose firmado la resolución Presidencial el 23 de Noviembre de 1973 y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Enero de 1974, es necesario mencionar que de este Juicio Privativo de Derechos Agrarios, un número bastante considerable de ejidatarios, sus expedientes concluyeron ante la Comisión Agraria Mixta en el Estado, toda vez que los mismos no tenían derechos reconocidos en las Parcelas, sino que amparaban sus derechos con una posesión pre-

(3) Expediente número P-I/72 del Juicio Privativo de Derechos Agrarios.

caria de los mismos mediante la cual se amparaban para realizar con el nombre de Ejidatarios el acaparamiento y venta de terrenos ejidales.

El otro grupo de Ejidatarios con Derechos reconocidos y Certificados expedidos por Resolución Presidencial proveniente de la Depuración Censal, sus expedientes llegaron ante el Presidente de la República que es la única autoridad que puede privar de sus derechos agrarios mediante Resolución Presidencial a los Ejidatarios. (Artículo 432 de la Ley Federal de Reforma Agraria).

El día 8 de Enero de 1974 el Presidente de la República, Lic. Luis Echeverría Alvarez, mandó publicar la Resolución Presidencial por el cual se privan de sus derechos agrarios a las siguientes personas:

PRIMERO.- Se decreta la Privación de Derechos Agrarios - en el Ejido del Poblado denominado "PUERTO VALLARTA", Municipio de Puerto Vallarta, del Estado de Jalisco, por haber abandonado el cultivo personal de las unidades de dotación por más de dos años consecutivos a 374 (Trescientos Setenta y Cuatro) Ejidatarios.

Publicándose esta resolución, relativa a la Privación de Derechos Agrarios, en el Ejido del Poblado de "PUERTO VALLARTA", Municipio de Puerto Vallarta, del Estado de Jalisco, en el Diario Oficial de la Federación y en el Periódico Oficial del Go--

bierno de esa Entidad Federativa, inscribiéndose y haciéndose -- las anotaciones correspondientes en el Registro Agrario Nacional;

(4)

LA EXPROPIACION:

El 18 de Noviembre de 1970, el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, determinó por medio de un Decreto, que declaro de Utilidad Pública el desarrollo habitacional - turístico, en los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, - ubicados en las Costas de los Estados de Nayarit y Jalisco y el mejoramiento de varios centros de Población para lo cual se expropiaron en favor del Gobierno Federal, varias superficies ejidales del Municipio de Compostela Nayarit, etc.

En el Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco, se constituyó: En resolución Presidencial publicada el 31 de Enero de 1930, por concepto de dotación, el Ejido de Puerto Vallarta con una superficie de 2,808 hectáreas; en Resolución Presidencial publicada el 12 de Noviembre de 1937, por concepto de ampliación, se le dotó con una superficie de 2,046 hectáreas; y en Resolución Presidencial publicada el 20 de Marzo de 1968 se le dotó en segunda ampliación con superficie de 4,297 hectáreas, que hicieron un total de 9,151 hectáreas.

En el Municipio de Compostela, del Estado de Nayarit, se-

(4) Resolución Presidencial del 8 de Enero de 1974, Tomo CCCXXII No. 5.

constituyeron los siguientes ejidos:

Por resolución Presidencial publicada el 24 de Abril de - 1936, en dotación el de Jarretadera, con una superficie de 1,002- hectáreas.

Por Resolución Presidencial publicada el 14 de Agosto de - 1940 se dotó de Ejidos al Poblado de Bucerías con una superficie - de 1,928 hectáreas; y por concepto de ampliación, en Resolución - Presidencial publicada el 8 de Agosto de 1964 se le dotó con una - superficie de 1,964 hectáreas, haciendo un total de 3,892 hectá- reas.

Por Resolución Presidencial publicada en el "Diario Ofi-- cial" de 18 de Octubre de 1940 se dotó de ejidos al Poblado La - Cruz de Juanacaxtle con una superficie de 1,4444 hectáreas:

Por Resolución Presidencial publicada el 19 de Enero de - 1953 se dotó de ejidos al poblado de Higuera Blanca con una su-- perficie de 8,600 hectáreas.

Por Resolución Presidencial publicada el 6 de Agosto de - 1940 se dotó de ejidos al poblado Sayulita, con una superficie - de 5,400 hectáreas; y por Resolución Presidencial publicada el - 28 de Enero de 1953, se le dotó en ampliación con una superficie - de 4,266 hectáreas, haciendo un total de 9,666 hectáreas:

Por Resolución Presidencial publicada el 16 de Marzo de - 1948 se dotó de ejidos al Poblado Peñita de Jaltemba con una su- perficie de 7,700 hectáreas; y en Resolución Presidencial publi-

cada el 18 de Abril de 1958 se le dotó, por concepto de ampliación, con una superficie de 4,948 hectáreas; que hicieron un total de 12,648 hectáreas.

Por Resolución Presidencial publicada el 18 de Diciembre de 1937 se dotó de Ejidos al Poblado de Las Varas, con una superficie de 6,652 hectáreas; y

Por Resolución Presidencial publicada el 14 de Diciembre de 1937 se dotó de ejidos al Poblado El Capomo, con una superficie de 4,672 hectáreas:

Que los terrenos ejidales a que se refieren las Resoluciones Presidenciales, circundan la Bahía de Banderas, en la cual - figura como vértice el de Puerto Vallarta, que comprende parte - de las Costas de los Estados de Jalisco y Nayarit; que por su situación en relación con el resto del País y por contar con comunicaciones; aéreas, marítimas, y terrestres, y con energía eléctrica y otros servicios, se considera que dispone ya de las obras de infraestructura que permiten y aseguran el desarrollo de la - región y que deben aprovecharse al máximo en su beneficio y en - el del país; que por sus características y bellezas naturales, - presentan grandes atractivos turísticos, conocidos nacional y -- mundialmente, por lo que cada vez es mayor la afluencia de visitantes a este lugar.

Analizados los hechos, nos damos cuenta, que lo que origi

na el Decreto Expropiatorio del 18 de Noviembre de 1970, fué -- Puerto Vallarta como el centro, el eje de lo Expropiado que nos dá la cantidad de 5,162 hectáreas, recae directamente en los Po- blados de: Jarretadera, Bucerías, Cruz de Juanacastle, Higuera- Blanca, Sayulita, Peñita de Jaltemba, Las Varas, El Capomo que- hacen un total de una superficie de 4,136 hectáreas en el Esta- do de Nayarit y en el Municipio de Puerto Vallarta en el Estado de Jalisco 1,026 hectáreas lo que nos dá una idea de la importan- cia que surgió en ese momento, Puerto Vallarta al ser motor ex- propriatorio, como lo señala el considerando segundo del Decreto Expropiatorio de 1970. (4)

Las circunstancias antes mencionadas, dieron lugar a la- celebración de operaciones que son las ventas de terrenos ejida- les, al margen de las disposiciones del Código Agrario anterior, de lo que resulta que ningún particular, que ocupó terrenos Eji- dales, tuviera título de propiedad o posesión legítima dando -- origen a irregularidades y a actos de especulación, sobre tales terrenos ejidales, ya que empresas y particulares, tenían inte- rés en disponer de ellas para construcción de alojamiento, ca- sas para habitación, hoteles y otros fines mercantiles, además- de los que pudieron realizarse con fines sociales.

(5) Armando Morquecho Preciado.- Ante esta situación, el

(4) Decreto de Expropiación del 18 de Noviembre 1970.

(5) Armando Morquecho Preciado, El Occidental, 14 de Mayo de 1974.

Gobierno Federal comienza a crear un mecanismo jurídico, tendiente a negociar directamente con los extranjeros, a fin de acabar con tanto presta-nombre refugiados en Vallarta.

Tal mecanismo obedece a la necesidad que tiene el Puerto, de desarrollarse turísticamente, pero sin las contradicciones políticas, económicas y sociales de Acapulco.

Esta situación, expresó la motivación concreta, de la inquietud y la responsabilidad de los Gobernantes, al ya no cerrar los ojos ante una situación de hecho, en la que todo mundo especulaba con terrenos ejidales, y en el que hemos visto en los incisos anteriores, campesinos que venían a ser burlados, por gentes sin escrúpulos que les daba un radio viejo, y unos cuantos pesos a cambio de varias hectáreas de terreno. Puerto Vallarta era en ese momento una Ciudad sin Ley, que aunque vamos a ver -- más adelante no había Decreto Presidencial de Expropiación, para la zona urbana ejidal, las Autoridades Ejidales, vendían lotes - en todo el ejido diciendo que eran zonas urbanas.

(6) Luis Suárez.- Las parcelas que no pueden venderse por su naturaleza ejidal, iban pasando de varias formas de cesiones y simulaciones a las manos privadas, a cambio de una migaja, ni siquiera siempre en efectivo, y así un hotel de muchos pisos, -- surgió sobre la parcela ejidal a cambio del radio usado que entregaron al ejidatario, quizás sea esta una extremosa manera de

contar lo que pasaba, pero el Pueblo lo circula y es un buen índice para encontrar el promedio en la fórmula de los engaños y del despojo, sobre el trasfondo de un imposible traspaso de dominio.

Los Gobiernos de los Estados de Jalisco y Nayarit, solicitaron la intervención del Gobierno Federal, para regularizar la tenencia de la tierra en esta zona y en sus respectivas entidades, ya que ello les permitía la realización de fines diversos como son: El Fomento de la Construcción de Habitación Popular y, al mismo tiempo, el desarrollo e impulso turístico, lo cual requería una acción que coordinara el propósito de ambas Entidades.

(7).- Armando Morquecho Preciado.- El Gobernador del Estado de Jalisco, en torno a este asunto, dijo que la realización del programa de infraestructura es de gran importancia para Vallarta, y para el Estado, ya que dicho Puerto se ha proyectado internacionalmente, por sus bellezas naturales, y tiene que contar con servicios y obras de urbanización que beneficien a sus habitantes y al turismo en general.

Los Gobernadores de los dos Estados, jamás se pusieron de acuerdo en la realización de los fines, para los que estaban dispuestos, según este Decreto Presidencial, es obvio además que

(7) Armando Morquecho Preciado, El Occidental.

los dos Estados, no podrían distraer parte de su Patrimonio para el impulso turístico en estas regiones, (además por ser tierras ejidales hay jurisdicción Federal, por lo que el que debía avocarse al impulso jurídico, económico y social era el Gobierno Federal) por lo que le solicitan la ayuda necesaria, según el Decreto, para la creación de una empresa, que viniera a solucionarles el problema, quizás donde radica el conflicto, es que existe una gran diferencia entre las dos regiones, desde el punto de vista político, jurídico, económico y social del lugar. Puerto Vallarta como lo hemos definido anteriormente estaba en una situación muy diferente a la de la Costa de Nayarit, por lo que la intervención del Gobierno Federal de la separación de tierras de cada Estado, fué muy atinada. (como luego se explicará más ampliamente).

De acuerdo con los estudios realizados, a los terrenos adecuados para el fomento de las actividades mencionadas, quedaron comprendidas dentro de las superficies precisadas y localizadas en los planos que corresponden a fracciones de Ejidos ubicados en el Estado de Nayarit que a continuación se mencionan:

Jarretadera	382	hectáreas
Bucerías	440	hectáreas
Cruz de Juanacaxtle	375	hectáreas
Higuera Blanca	1,083	hectáreas

Sayulita	544	hectáreas
Peñita de Jaltemba	799	hectáreas
Las Varas	184	hectáreas
El Capomo	329	hectáreas

que en total hacen una superficie de 4,136 hectáreas, y por lo que se refiere al Ejido de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, en una superficie de 1,026 hectáreas.

Los linderos y colindancias de las superficies correspondientes a cada uno de los Ejidos mencionados, quedaron perfectamente demarcados, en cada uno de los planos de expropiación del Ejido que correspondía.

Esto es el desglose de las superficies expropiadas, tanto en el Estado de Nayarit como a Puerto Vallarta, haciendo una demarcación en los planos correspondientes a cada ejido, perfectamente bien delineados y mojenerados a cada ejido, patrimonio de la Secretaría de la Reforma Agraria.

Que fue causa de utilidad pública, y se procedió a la Expropiación por la creación o mejoramiento, así como el adecuado aprovechamiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida, así como también, el desarrollo de la industria turística, en la cual se invirtieron sumas cuantiosas en obras de infraestructura (aunque no suficientes), y en la creación y desenvolvimiento de actividades que benefician a la colectividad estas razones hicieron necesarias y justifican plenamente la expropia

ción de los terrenos a que se hace referencia, a fin de realizarlas. En los casos de expropiación de terrenos ejidales, en favor de Gobierno Federal, deberá compensarse a los Ejidos Expropiados en los términos del Artículo 195 del Código Agrario en vigor en esa época, que a la letra dice: "Si los bienes expropiados pasan al poder de la nación y se destinan a un fin o servicio público, el Gobierno compensará a los Ejidatarios con bienes equivalentes por cualesquiera de los procedimientos Agrarios -- consignados en este Código, para entregar a los campesinos tierras, bosques o aguas. En estos casos no deberá pagarse la indemnización en efectivo; cuando el Núcleo de Población tenga que desplazarse, los gastos de traslado serán pagados por el Gobierno Federal.

En el caso de los Ejidatarios de Puerto Vallarta, no se dió este caso, ya que se entregó un anticipo de cinco millones de pesos en efectivo a los ejidatarios según lo que se le haya afectado con la Expropiación, y participando además como fideicomisarios en el Fideicomiso que el Gobierno Federal creó en beneficio de este Ejido. Teniendo utilidades del 20% de las utilidades generadas por el Fideicomiso.

Por la importancia del cumplimiento de los objetivos que se persiguieron en el Decreto de 1970, y la magnitud de las inversiones que el mismo demandó, fue indispensable la inmediata intervención y coordinación, tanto de las dependencias del Eje-

cutivo como de los organismos descentralizados, que tuvieron la conexión con su ejecución y desarrollo.

De esta manera se empiezan a canalizar las dependencias - que deberán intervenir en el desarrollo integral de la futura em presa, así tenemos que en los términos del Artículo 15 del regla mento para la planeación, control y vigilancia, de las inversiones de los fondos comunes Ejidales, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como Fideicomitente del Gobierno Federal, con - intervención de la Secretaría del Patrimonio Nacional, constituye en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., un Fideicomiso Traslativo de Dominio respecto de los terrenos ejidales expropiados exceptuadas las áreas que se reservaron, para -- las vías y servicios públicos, a fin de que procedieran a su ena jenación y con su producto realice las obras que le señale el Fi deicomitente.

El Decreto de 1970, que en su mandamiento primero, "Declara de utilidad pública el desarrollo habitacional y turístico en los terrenos que circundan la Bahía de Banderas, ubicados en las Costas de los Estados de Nayarit y Jalisco, en mejoramiento de - los centros de Población de Puerto Vallarta, Jarretadera, Buce-- rías, Cruz de Juanacastle, Higuera Blanca, Sayulita, Peñita de - Jaltamba, Las Varas y el Capomo, así como sus fuentes propias de vida.

Este considerando ordena uno de los objetivos primarios, -

que es el desarrollo turístico en esta zona, ordenando el mandamiento segundo la expropiación en favor del Gobierno Federal -- las superficies antes descritas. Diciendo que los linderos y colindancias de las superficies expropiadas a los ejidos mencionados quedan demarcados en cada uno de los planos de los ejidos correspondientes. Esto es uno de los errores que más incurre la Secretaría de la Reforma Agraria, ya que dá lugar además, que el territorio expropiado no se determina en planos anexos a los Decretos, por lo que lo único que hacen es mencionar el plano como anexo posterior de trabajos que hace la Secretaría, esto lo he sentido por los problemas que en los diversos Juicios que hay en contra de la Institución, principalmente de linderos.

Segundo.- Para tal efecto, se Decreta la Expropiación en favor del Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Patrimonio Nacional de las superficies ejidales del Municipio de Compostela, Estado de Nayarit, Jarretadera, Bucerías, Cruz de Juanacastle, Higuera Blanca, Sayulita, Peñita de Jaltemba, Las Varas, El Capomo, y en el Municipio de Puerto Vallarta, Estado de Jalisco, el Ejido de Puerto Vallarta.

Tercero.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, como fideicomitente del Gobierno Federal, con intervención de la Secretaría del Patrimonio Nacional, como representante de la Nación, constituirá en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. un Fideicomiso TraslATIVO de Dominio de los te--

rrenos expropiados, hecha excepción de las áreas que se reservan para vías y demás servicios públicos y zonas federales, a fin de que dicha Institución proceda a su enajenación y aplique los productos que obtenga a la realización de las obras que le señale el Fideicomitente.

Cuarto.- Las Secretarías y Departamentos de Estado y Organismos Descentralizados prestarán, en la esfera de sus atribuciones, la colaboración y auxilio en la realización de las obras y servicios que requiere el mejor cumplimiento de los fines que se persiguen con este Decreto.

Quinto.- Publíquese el presente Decreto en el "Diario Oficial" de la Federación e inscribábase en el Registro Agrario Nacional y en los Registros Públicos de la Propiedad que correspondan, para los fines legales procedentes, Notifíquese y ejecútese. (8)

Desde este momento comienza, la gestación de una de las figuras jurídicas, menos aplicables dentro del derecho público, pero que a partir de 1970, empieza a desarrollarse un auge inoperado, haciendo que los estudiosos del derecho se queden a la zaga en materia de Fideicomisos públicos.

El Decreto del 26 de Marzo de 1973 es el documento jurídico por el cual se crea, el Fideicomiso Puerto Vallarta, por--

(8) Decreto Expropiatorio de 18 de Noviembre 1970.

que aunque las bases fundamentales se encuentran en el Decreto de 1970, el titular del Ejecutivo, se dió cuenta de la necesidad de separar el Estado de Jalisco (Puerto Vallarta) y el Estado de Nayarit, (Jarretadera, Bucerías, Cruz de Juanacastle, - - etc.), por las situaciones imperantes de tipo político, jurídico, sociológico, económico, cultural e histórico de cada Estado, el Fideicomiso Bahía de Banderas, creado exactamente para lo -- que ordenaba el Decreto Expropiatorio en su mandamiento primero, relacionado sobre el desarrollo habitacional turístico en esta zona, ordenando se crearan atractivos para que estos terrenos - se poblaran por medio de grandes fraccionamientos, y desarrollo de este tipo.

(9).- Heraldo de México.-- El Fideicomiso Puerto Vallarta no es otra cosa que el instrumento, mediante el cual, es posible que los campesinos de la región de Jalisco, se organicen para explotar las riquezas que poseen, mientras los extranjeros - que han efectuado inversiones allí, podrán regularizar la tenencia de la tierra, de los terrenos, con pleno ajuste a los ordenamientos legales en vigor.

Al legalizar la tenencia de la tierra el Fideicomiso Puerto Vallarta, abre fuentes productivas, impulsa al turismo, y -- crea un ambiente de confianza para la inversión privada. Esto,-

a su vez, propiciará un aumento en las utilidades de las empresas, y como consecuencia, un aumento en el nivel de vida de los pobladores de la región.

En una palabra, el Fideicomiso traerá auge para la industria de la construcción, entre otras más, y permitirá que se dé empleo a oficiales, artesanos, comerciantes.

Puerto Vallarta no tenía la necesidad de la clase de - - atractivo que el mandamiento del Decreto Expropiatorio dice, relacionado sobre el desarrollo habitacional turístico, porque la cuarta parte de su patrimonio, en esa época, se encontraba poblada (esto no quiere decir que el Fideicomiso Puerto Vallarta no vaya a desarrollar habitación turística en otras zonas, pero comparado con el Fideicomiso Bahía de Banderas es muy distinto, ya que ellos si necesitaban desarrollar todo su territorio habitacional y turisticamente), fue necesario la intervención, antes del Decreto de 1970 de crear bases firmes en las que descansarían la Institución, por lo que se nombró a un Delegado Agrario Especial, para llevar a cabo, con un puñado de jóvenes, el esfuerzo supremo que en estos casos se requiere, como era llevar a cabo el Censo original de los poseedores de lotes urbanos, y que la Población había comprado a las autoridades ejidales.

(10).- Heraldo de México.- El Fideicomiso Puerto Vallar-

(10) Heraldo de México, 28 de Mayo de 1974.

ta, fue creado, por el Gobierno Federal, para evitar que los campesinos vallartenses fueran explotados por los presta-nombres, - para vigilar que la adquisición de tierra, por parte de los extranjeros fuera dentro del margen de la Ley y para hacer respetar la Constitución.

5.- LA CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA.

La Ley de Expropiación, en su Artículo primero, señala -- cuales son las causas de utilidad pública, entre las que nos encontramos las fracciones, que encajan dentro de nuestro estudio de la causa de utilidad pública, para la expropiación del patrimonio del Fideicomiso Puerto Vallarta, las encontramos en la fracción tercera que a la letra dice: "El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las Poblaciones y Puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcción de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicio de beneficio colectivo".

Consideramos como una causa de utilidad pública el planificar y urbanizar la Ciudad de Puerto Vallarta, y llevar a cabo las obras de infraestructura que necesitaba urgentemente la Ciudad para el beneficio colectivo.

Fracción VIII.- La equitativa distribución de la riqueza-acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias - personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de --

una clase en particular.

Puerto Vallarta, era como lo hemos dicho muchas veces, - era una Ciudad sin Ley, la anarquía jurídica reinaba en la Ciudad, realizándose operaciones ilícitas, quedando la mayor parte de los terrenos en manos de unas cuantas gentes, principalmente de los representantes agrarios corruptos de esa época, lo que - originaba que no había una debida distribución de la riqueza, - encontrándose con un acaparamiento de terrenos, un monopolio ur ba no que perjudicaba a la colectividad, ya que las clases traba ja doras y campesinos, no tenían acceso a los desmembramientos - de la tierra, el Gobierno Federal en base en este inciso de cau sa de utilidad pública, decreta la Expropiación en favor de las clases marginadas, como son los campesinos, que habían perdido sus tierras con los especuladores de éstas.

Fracción XI.- La creación o mejoramiento de Centros de - Población y de sus fuentes propias de vida, esta fracción de la Ley, que nos habla de la creación o mejoramiento de Centros de Población como una causa de utilidad pública, nos remontamos al multicitado Decreto del 18 de Noviembre de 1970, en el que el - desarrollo habitacional y turístico, en los terrenos que circun dan la Bahía de Banderas, ubicado en las Costas de Nayarit y Ja lisco y en mejoramiento de varios Centros de Población.

Esto quiere decir que uno de los puntos principales es - desarrollar el potencial turístico en la zona, planificar el --

desarrollo de estas regiones, y principalmente remodelar la Ciudad de Puerto Vallarta, planificándola además, para frenar el crecimiento sin dirección urbanística que se estaba realizando en esos años, se ha tenido la experiencia de un acapulco, que sin freno creció en una forma terrible y se convirtió en un monstruo urbanístico sin una planificación adecuada, esto, se trató de que no sucediera en la Ciudad de Puerto Vallarta, y la única solución era el Fideicomiso para que regularizara la tenencia de la tierra y desarrollara en forma pragmática, las inversiones necesarias para el desarrollo turístico de esta hermosa región, o sea que se cumplió con el mejoramiento del centro de Población, desde el momento en que se reconoce la posesión de los habitantes, se les regulariza la tierra, se llevan a cabo obras de infraestructura mejorando la imagen del pueblo, Unido a esto, se crean nuevas fuentes de trabajo, tanto para los campesinos, como para los habitantes, de la ciudad cumpliendo cabalmente -- con el espíritu de la Nueva Ley Federal de Reforma Agraria.

(11).- El Día.- La Población en general ha respondido -- bien a esta labor que le asegurará la tenencia de la tierra y le dará seguridad a la infraestructura turística ya que se podrán edificar, por ejemplo hoteles, sin el temor de que sus terrenos no estén legalizados.

(11) El Día. 14 de Mayo de 1974.

Las principales muestras de apoyo a esta medida, han sido de la Iniciativa Privada y de los Extranjeros. Estos últimos, si bien no pueden ser poseedores, sino usufructuarios de la tierra, están deseosos de legalizar su situación, y asegurar su tranquilidad, esta postura se debe a que además de estar dentro de la Ley, evitan los presta-nombres y los timos que sufrieron.

6.- LOS ARTICULOS 122 FRACCION II y 124.

La Ley Federal de Reforma Agraria nos señala en el artículo 121 lo siguiente: "Toda expropiación de bienes ejidales y comunales deberá hacerse por decreto Presidencial y mediante indemnización, cuyo monto será determinante por avalúo que realice la Secretaría de Patrimonio Nacional, atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados en función del destino final que se ha invocado para expropiarlas.

De ninguna manera podrán expropiarse bienes ejidales o comunales para otorgarse, bajo cualquier título a Sociedades, Fideicomisos o de otras entidades jurídicas que hagan posible su adquisición por parte de extranjeros.

No podrán constituirse, ni operar sociedades para explotar riquezas turísticas en terrenos expropiados a Ejidos o Comunidades dentro de la faja costera, aprovechando las obras de infraestructura realizadas por los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal, salvo que en ellas participen mayoritariamente los -

propios ejidatarios o el Gobierno Federal.

Teniendo, por un lado esta disposición legal y por el - -
otro, la necesidad establecida por el acuerdo presidencial del -
30 de Abril de 1971, de incrementar las actividades económicas -
en las zonas de prohibición para la adquisición de extranjeros -
de bienes inmuebles, que se varían impedidos en gran parte si se
aplicara el artículo 121 de la Nueva Ley de Reforma agraria, - -
consideramos que se puede salvar esta aparente contradicción y -
de hecho se ha salvado en la práctica interpretando el citado ar
tículo de la siguiente manera: En efecto, este artículo prohíbe-
las expropiaciones de bienes ejidales o comunidades agrarias, --
cuando se haga posible su adquisición por parte de extranjeros.

Entendemos por adquisición, el que una persona reciba o -
asuma respecto de un determinado bien, que viene a disfrutar el
derecho de usar, disfrutar y disponer de una cosa.

Pero en el Fideicomiso quien adquiere la titularidad del
bien fideicomitado es el Fiduciario y no el Fideicomisario, que
es el único carácter que puede tener un extranjero en el Fideico
miso; este no adquiere la titularidad del bien, sino unicamente
los derechos a que se refiere el acuerdo presidencial en rela- -
ción con los incisos a y c del artículo 228 a y en el artículo -
228 e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es-
decir, el derecho a los frutos y rendimientos de los bienes, el
derecho al producto de la venta de dichos bienes y el derecho al

aprovechamiento del inmueble, sin que otorguen a sus titulares - ninguna parte alícuota en los derechos de propiedad.

Por lo que, de conformidad con las consideraciones anteriores se puede concluir que al darse en Fideicomiso estos bienes, no se adquieren por parte de los extranjeros.

También se encuentran en esta situación los certificados de participación inmobiliaria de tipo turístico, nominativo y no amortizables, la explicación de estas dos figuras jurídicas se hará mas adelante.

El Artículo 122 Fracción II.- De la Ley Agraria nos señala que: La indemnización corresponderá en todo caso al Núcleo de Población.

"Si la Expropiación es total y trae como consecuencia la desaparición del núcleo agrario como tal, la indemnización se sujetará a las siguientes reglas: La Fracción II dice que si se trata de expropiaciones originadas por las causas señaladas en el artículo 112 Fracción VI que a la letra dice: (Los bienes ejidales y los comunales solo podrán ser expropiados por causas de utilidad pública que a toda evidencia sea superior a la actividad social del Ejido o de las Comunidades. En igualdad de circunstancias, la expropiación se fincará preferentemente en bienes de propiedad particular. Son causas de utilidad pública: la creación o mejoramiento de Centros de Población o de sus fuentes propias de vida). "Los miembros de los ejidos tenían derecho a recibir -

dos lotes tipo urbanizados y el equivalente de dos veces al valor comercial de su tierra agrícola o al 20% de las utilidades netas del fraccionamiento. En cualquier caso esta indemnización en efectivo deberá destinarse a los fines señalados y bajo las condiciones prescritas en la fracción anterior".

Este artículo, nos señala las formas en que debe de indemnizarse al núcleo de Población, en el caso de Puerto Vallarta, el núcleo de Población no desaparece, sino solamente una parte de sus miembros, muchos de ellos privados de sus derechos, que ya no vienen a formar parte del núcleo de Población, quedando solamente aquellos que no vendieron su tierra, pero que fueron sorprendidos por los representantes ejidales en esa época - al vender éstos directamente la tierra de los ejidatarios aún - en contra de su voluntad, así vemos como se depuraron los malos y corruptos miembros del núcleo de Población. A los Ejidatarios que completamente se les expropió su parcela, se les entregó una fuerte indemnización, que varía entre los Cincuenta Mil y Cien Mil Pesos, pero aquellos ejidatarios que fueron privados de sus derechos no tuvieron un solo centavo de indemnización por haber incurrido en violación al Código Agrario anterior, como lo hemos explicado, pero si tienen derecho conforme a la Ley, (ésto lo explicaré más adelante) a ser tenedores de sus propios lotes urbanos, por lo que la indemnización que pertenecía directamente a los que fueron privados de sus derechos se prorateo con los-

demás miembros, a los que no se les había afectado su parcela, pero que son miembros del Ejido. Además se les otorgó un lote urbanizado dentro de las tierras expropiadas, a título gratuito. La indemnización en efectivo se canalizó como lo señala la Ley a través del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, entregándose la cantidad de cinco millones de pesos el 5 de Marzo de 1973 en un acto excepcional, en que el Señor Presidente de la República, Lic. Luis Echeverría Alvarez, les hace entrega personal de la indemnización, así como las primeras escrituras otorgadas a campesinos, colonos e inversionistas, en este acto político acompañaron a los campesinos Vallartenses Richard Burton y Elizabeth Taylor personajes cinematográficos que junto con la colonia americana convivieron con la población de Vallarta, de esta manera empieza a moverse el engranaje del Fideicomiso para el beneficio de campesinos y colonos.

Hay otros artículos de la Ley en vigor, que hacen mención a las indemnizaciones pero que no concuerdan con el tipo de trabajo programado, tanto para el Fideicomiso Puerto Vallarta, como los Ejidatarios, así tenemos el artículo 124 de la Ley, que nos señala que en todo caso el pago de indemnización por bienes distintos a la tierra, tales como casa-habitación, huertos y corrales se hará de inmediato, a cada uno de los ejidatarios en lo individual.

No fue necesario aplicar este mandamiento porque los eji

datarios que se privaron de su derecho, habían vendido - la tierra a particulares, no tenían nada sembrado, lo único que existía eran grandes edificios, residenciales y casas modestas. - En otros casos donde no se encuentra el caserío, los ejidatarios no pudieron sembrar nada, por las cercanías a las Playas o Cerros, donde no se daba ningún tipo de siembra.

7.- LA INDEMNIZACION:

La indemnización como su nombre lo indica es el medio de restituir a alguien por la expropiación de un bien inmueble que le pertenecía, esto está fundamentado para que los ejidatarios no sufrieran pérdidas económicas en el momento en que se les expropiaba su tierra, que tenían destinada al cultivo, y que desde el momento en que el Gobierno Federal se las expropiaba, sufrirían un deterioro económico, porque este era su modus vivendi - estas tierras como lo hemos explicado anteriormente, tiene más valor comercial para el desarrollo de la Población que para servir a la agricultura, cumpliéndose así con lo ordenado por el artículo 122 de la Ley actual, que señala el pago de la indemnización resultando beneficiados con la cantidad de cinco millones de pesos, como anticipo a los campesinos, así como también tener la calidad de fideicomisarios en el Fideicomiso Puerto Vallarta, disponiendo de las utilidades con el 20% de lo que genere el Fideicomiso en utilidades netas como explicaremos más adelante.

lante el 80% restante, irá a dar el Banco de los Campesinos, el Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

Los campesinos con derechos recibieron la cantidad de -- Diez Mil pesos 00/100 Moneda Nacional) en efectivo más Cuatro - Mil Cuatrocientos Ochenta y Siete pesos 00/100 Moneda Nacional, éste dinero no se les dió en efectivo sino que lo manejó el Fondo Nacional de Fomento Ejidal para la creación de una empresa - ladrillera en el Ejido de Puerto Vallarta.

Los campesinos que recibieron estas cantidades ya mencionadas fueron ciento sesenta y tres.

Los que recibieron la cantidad de Cien Mil Pesos 00/100-Moneda Nacional en efectivo, más Cuatro Mil Cuatrocientos Ochenta y Siete Pesos 00/100 Moneda Nacional) para la Empresa Ladrillera fueron Veintidos.

3 Campesinos recibieron la cantidad de: \$ 50,000.00 - - (Cincuenta Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) por haber sido afectada parcialmente su parcela, en estas mismas condiciones se encuentran otros dos que recibieron la cantidad de: \$ 15,000.00 - (Quince Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) y dos más de - - - \$ 20,000.00 (Veinte Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), y uno de \$ 25,000.00 (Veinticinco Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional). To-

dos ellos recibieron más 14,487.00.

El monto de la indemnización fue como ya hemos dicho de 5 millones de pesos, pero no era justo repartir este dinero entre los pocos ejidatarios que no habían sido privados de sus derechos pero si habían sido afectados en sus tierras, por el Decreto Expropiatorio de 1970, sino que se pensó que se repartiera el dinero sobrante entre todos los demás ejidatarios con derecho dentro del ejido pero que la Expropiación no les había -- afectado su parcela.

En la Empresa que formó el Fondo Nacional de Fomento Ejidal participan los ejidatarios como socios y trabajadores, esta empresa es una de las más adelantadas, ya que cuenta con los -- sistemas más modernos, para producir ladrillo en gran escala, -- es única en su género, la cual se encuentra al frente de joven-ejidatario con bastante conocimiento en la materia, capacitado-para hacerlo, teniendo el nombramiento de Gerente General de esta Empresa.

(12) El Diario.- El Lic. Augusto Gomez Villnueva, inaugu-ró la Fábrica de Tabiques, propiedad de los Ejidatarios de Puerto Vallarta, la cual producirá diariamente 40,000.00 (Cuarenta-Mil) ladrillos que se destinarán para satisfacer la demanda de-la construcción de Vallarta.

(12) El Diario. 21 de Diciembre de 1974.

Los hijos de los Campesinos se preparan más cada día, y son los que vendrán a ponerse al frente de las empresas ejidales cuando las circunstancias lo requieran, esta medida es una de las múltiples formas en que se trata de retener a los campesinos y a sus familias, para que no emigrén a las Ciudades, por falta de trabajo. En lo que se refiere a las indemnizaciones se les ha orientado en una forma adecuada para invertir lo que recibieron por su tierra, así tenemos por ejemplo que han comprado ganado, han comprado tierra a pequeños propietarios o han invertido en estudios elaborados por la Institución como son programas de Porcicultura, avicultura, siembra de hortalizas, árboles frutales, etc.

El Fideicomiso por su cuenta tiene programado también para los campesinos un Hato Lechero, una Panificadora, una Empacadora, todo esto con el fin de que se elaboren productos en la región ya que Vallarta tiene que traer sus alimentos más necesarios de la Ciudad de Guadalajara, y además por avión por lo que los precios son muy altos en esta zona.

(13) El Día.- Con la asesoría de la Comisión Nacional de Fruticultura han organizado una Empresa frutícola, en 93 hectáreas, donde 19 ejidatarios, sembraron, toronja, tamarindo, limón, mango y guanábano. Con total de 15,200 árboles.

Así mismo se planeó la instalación de empresas agropecuarias. En cumplimiento de acuerdos emitidos anteriormente se procederá a escriturar también los lotes urbanos donde tienen asentada su casa los ejidatarios.

(A) DERECHOSOS:

Como ya hemos dicho antes son aquellos campesinos que no fueron privados de sus derechos y los que participan como Fiduciarios dentro del Fideicomiso, con los beneficios ya antes enumerados, la indemnización, lotes urbanos, participan en las empresas ejidales manejadas por el Fondo Nacional de Fomento Ejidal o creadas por el Fideicomiso y lo que es más importante participan con un 20% en las utilidades de la Institución.

(B) PRIVADOS:

Estos ejidatarios habiendo salido privados de sus derechos por Resolución Presidencial de Privación de Derechos Agrarios, no obtuvieron la indemnización que les hubiese correspondido porque habían tolerado la venta de sus parcelas, y habían aceptado operaciones fraudulentas, era pues obvio, que no tendrían acceso a este beneficio que consagra la Ley, sin embargo, como lo hemos anotado y explicado anteriormente para limpiar asperezas existentes ante los grupos antagónicos se solicitó al Comité Técnico, que los campesinos privados de sus derechos, se les regularizara en forma gratuita, los terrenos urbanos que estuvie

sen poseyendo en base en el artículo 85 de la Nueva Ley Federal de Reforma Agraria que a la letra dice: "El ejidatario comunero perderá sus derechos sobre la unidad de dotación, y en general los que tenga como miembro de un núcleo de población ejidal o comunal, a excepción de los adquiridos sobre el solar que le hubiera sido adjudicado en la zona de urbanización.

Así nos damos cuenta que aún sin acuerdo del Comité Técnico de Distribución de Fondos, los privados de sus derechos, - tienen este artículo de la Ley de Reforma Agraria, que les dá - derecho de exigir la regularización de sus terrenos urbanos gratuitamente, no se ha cumplido el acuerdo, por razones políticas, los Fideicomisarios o sea los campesinos con derecho, creen todavía que ellos tienen la facultad de decidir la regularización de la de sus ex-compañeros, sabemos perfectamente que el Fideicomiso tiene que cumplir con este ordenamiento, sin embargo se ha dejado sin vigor momentaneamente hasta que se pongan de acuerdo los privados de sus derechos y los campesinos derechosos que participan como Fideicomisarios, como ya hemos dejado asentado antes, por razones totalmente políticas.

(14) Leopoldo Cano Contreras.- Como resultado positivo - del desarrollo de los trabajos del Fideicomiso, el Comité técnico dispuso la escrituración de solares urbanos a ex-ejidatarios y considerando medidas máximas de predios, o sea que aquél ex--

ejidatario que viva en un terreno que mida como máximo 1,000.00 metros, eso es lo que se le escriturará.

C A P I T U L O I V

LA ORGANIZACION DE LA INSTITUCION:

Para la organización del Fideicomiso, fue necesaria la -
creación de varias direcciones que se fueron creando sobre la -
marcha, según la necesidades de la empresa, sin embargo cuando-
se tuvo que presentar el presupuesto ante la Secretaría de Hacienda
y Crédito Público, para que esta a su vez prestara el dinero
necesario para sufragar sus gastos la Institución.

1.- LA DIRECCION EJECUTIVA

El delegado Fiduciario como representante del Banco Na--
cional de Obras y Servicios Públicos, S. A., tuvo necesidad de-
crear la oficinas generales de la Institución para poder llevar
a cabo los fines y objetos del Fideicomiso, como son: Desarrollo
Habitacional Turístico, Regularización de la Tenencia de la Tierra
etc.,

Establece los principios generales de organización que -
permiten el cumplimiento de todos los acuerdos del Comité así -
como vigilar el pago oportuno y exacto a los Fideicomisarios de
las indemnizaciones que deben percibir.

Representan legalmente al Fideicomiso ante todos los or-
ganismos que tengan relación con las actividades de esta Intitución
promueve además empresas planes y programas de Desarrollo
socio-económico de la Comunidad Ejidal Vallartense.

A.- SECRETARIO PARTICULAR.

Depende directamente a la dirección Ejecutiva, y es el encargado de coordinar los acuerdos y audiencias del Director General. Turna las actas, memorándum y órdenes de trabajo que el Director Ejecutivo emite a Directores y Funcionarios, auxiliando al Director Ejecutivo en todas las funciones y tareas secundarias que se le indiquen, desarrollando sus actividades en permanente coordinación con el Director.

2.- DIRECCION ADMINISTRATIVA.

Es la encargada de laborar, coordinar y dirigir los sistemas de organización administrativa, como es la obtención del visto bueno de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como el comité Técnico del Fideicomiso.

Vigila que las erogaciones que realiza la Institución sean apegadas a presupuesto.

Determina las políticas departamentales y coordina sus Departamentos de Contabilidad, Personal y adquirir de acuerdo con su presupuesto los muebles, equipo y vehículos necesarios para el buen funcionamiento del Fideicomiso.

(A) DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD.

Este departamento tiene las siguientes funciones:

1.- Se encarga de establecer el sistema de contabilidad que permita un registro oportuno y exacto de todos los movimien

to que se efectuan al Ptrimonio de esta Institución sujetos al catálogo de cuentas autorizado.

2.- Estudia permanentemente las inovaciones técnicas u - teóricas que permiten mejorar los procedimientos mecánicos o -- sistemas de contabilidad siempre perfectibles.

3.- Vigila la presentación oportuna de todos los informes complementarios, solicitados por las direcciones Ejecutiva y de Planeación o autoridades competentes.

4.- Vigila el cumplimiento oportuno y exacto de las obligaciones laborales y fiscales y la fiscalización de compra-ventas.

5.- Establece el control interno necesario para el registro y salvaguarda de todos los activos muebles o inmuebles del Fideicomiso, vigilando los aspectos de inventarios de maquinaria y equipo, equipos de oficina e ingeniería, vehiculos, terrenos- y edificios.

6.- Presenta balances, estados de pérdidas y ganancias, - cada mes. Formula además el programa de pagos y vigilancia del informe diario de bancos.

(B) DEPARTAMENTO DE PERSONAL.

Este departamento es muy interesante ya que es el representante de la empresa ante los empleados, tiene que llevar a -

cabo las relaciones humanas necesarias por lo que tiene las siguientes facultades:

1.- Es el encargado del buen funcionamiento del personal, a través de la aplicación del reglamento interior de trabajo y de sancionar a aquellos que lo infrinjan.

2.- Se encarga de seleccionar el personal idóneo para las diferentes Direcciones del Fideicomiso.

3.- Promueve, con acuerdo del Director Administrativo el ascenso escalafonario del personal, así como señala los estímulos que se otorgan al personal con su eficiencia, honradez, lealtad y cariño por su trabajo.

4.- Se encarga de llevar el registro minucioso personal de cada empleado para el record necesario del escalafón y los estímulos.

5.- Realiza el control de las horas extras, permisos económicos, autorizados por enfermedad y vacaciones.

6.- Se lleva el record de los días trabajados así como elabora las nóminas quincenales.

3.- LA DIRECCION DE PLANEACION.

Esta dirección fué la primera, junto con el nombramiento del Delegado Fiduciario, de crearse, participó activamente en la Delegación Agraria Especial, en los trabajos preliminares

para la formación en el futuro del Fideicomiso. La orientación de los economistas era muy importante por sus estudios socio-económicos, sobre las áreas económicas de población, creación de empresas ejidales en las zonas adecuadas, para poder desarrollar, planificar la estructura del Fideicomiso a corto plazo, - le son inherentes las siguientes facultades:

a).- Establecer directrices, para llevar a cabo estudios y proyectos socio-económicos.

b).- Controla el programa de regularización.

c).- Realiza investigaciones ecológicas, climatológicas y ambientales.

d).- Planea y vigila el funcionamiento de los programas de desarrollo turístico, de fruticultura y agropecuarios.

(A) DEPARTAMENTO DE REGULARIZACION.

Este programa se enfrentó a dos problemas inmediatos:

a).- El formular un criterio, respecto de quien debería ser considerado, como un comprador prioritario para regularizar lo.

b).- Convencer a los interesados que el Fideicomiso perseguía entre otros propósitos jurídicos, terminar con los viejos litigios, respecto de inexistentes derechos sobre determinados-

predios, y cuyas consecuencias negativas paralizaban el desarrollo urbano turístico de la Ciudad. La determinación de regularizar no podría contemplarse con una perspectiva meramente comercial; era preciso seguir adelante este programa perfilado en un complejo estado social, de más de 9, 460 familias, tenedoras de lotes, cuya reacción primaria era el sentimiento de que, legalizar, su predio era sinónimo de doble o triple pago.

Los avelinados de la clase popular, acogieron con entusiasmo el Programa del Fideicomiso que empezó a lesionar intereses intocables de privilegios de quienes trataban de alargar el fin de una época de ilegalidad pero los vallartenses de escasos recursos, acogieron al organismo al regularizarse convencidos - de los beneficios que a corto plazo traería consigo.

Los extranjeros entendieron que siendo constitucionalmente imposible que pudieran adquirir la propiedad de los terrenos en nuestras costas, se acogieron a los medios jurídicos, que el Fideicomiso les señalara para poder usar y disfrutar sus propiedades.

El Fideicomiso no es una empresa fraccionaria, es un instrumento no solamente de regularización sobre desarrollo turístico sino también es una organización de los campesinos, en Vallarta ha participado en la vida de la Comunidad, en sus luchas, por ello se ha acelerado el proceso de legalización, la Comisión Nacional de Avalúos de Patrimonio Nacional, manifestó que va en

contra de los privilegiados y las justicias, está orientada a -- favorecer a los trabajadores a los legítimos campesinos, y a -- los colonos de escasos recursos, por lo que se fijaron a las Colonias populares precios que oscilaron entre los \$15.00, \$20.00, \$25.00 y los \$30.00 pesos por metro cuadrado.

La actitud de respeto del Fideicomiso a la ley, ha generado confianza entre el comercio organizado el colono y el inversionista, y se han dado cuenta que nunca se ha utilizado la vía de presión legal o administrativa y cuando se ha celebrado contrato con algún inversionista para los desarrollos turísticos, -- ha prevalecido la convicción de que fijar normas y condiciones -- ayuda a desterrar la anarquía con que surgió Vallarta y a dise -- ñar proyectos y modelos que hagan del antiguo Puerto de Peñas, -- escenario digno para el turismo, la recreación y la cultura, fincados en el trabajo justamente remunerado de todos. Las pruebas de trabajo legalizador son las siguientes:

5,000.00 solicitudes con deslinde y avalúos, 1,800 con -- topográfico, 1,200 contratos en trámites de escrituración.

Se está instrumentando la comercialización de las 5,000- solicitudes, el programa topográfico está muy adelantado. Este es el punto de partida de los trabajos de ingeniería y básico -- para la misma venta, ya que la inscripción en el Registro Público y en el Catastro obliga al deslinde, gracias a esta labor -- desarrollada, Vallarta contará por primera vez con planos reales

el Municipio podrá detectar las áreas que por Ley le corresponde los ciudadanos finiquitarán parte de sus discordias porque conocerán los límites de su propiedad contando con el instrumento - adecuado para el inicio de un ordenamiento urbano.

Se realiza una campaña de mayor prosión hacia la comunidad vallartense, para hacerla sentir la necesidad de regularizar sus posesiones, haciendolas ver la ventaja que es de tener un título de propiedad para así poder disfrutar de todas las ventajas que otorga ser el dueño de la tierra donde tiene su casa. - Uno de los medios coercitivos que se han usado, es el de rematar por medio de un procedimiento especial que lleva a cabo - la Dirección de Asuntos Jurídicos, los lotes que no están registrados rematándose de las siguiente manera.

a).- Lotes baldíos que no se encuentran registrados.

B).- Lotes baldíos registrados.

Ha dado muy buen resultado y a la fecha nos acercamos -- más a la meta fijada que es la determina la regularización, aunque esta oficialmente se ha cerrado.

(B) DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS SOCIO-ECONOMICOS.

La dirección de Planeación tuvo necesidad, de crear este departamento para poder levantar estudios necesarios que economistas necesitan para planificar económicamente las 1,026 hectáreas del Fideicomiso Puerto Vallarta, así como también ayudar - a los Fideicomisarios a que los que tienen parcela dentro del -

ejido que no fue expropiada, se realizaron a cabo estudios sobre estas tierras para aconsejarlas que es lo que se podía trabajar en éstas, independientemente de la siembra a la que estaban acostumbrados y así tenemos el resultado de Una Ladrillera, Zonas de Fruticultura, porcicultura, etc. Adentro de la tierra fideicomitida, se encargaron de levantar los censos o participaron también en el avalúo con Patrimonio Nacional en la elaboración de los -- precios, zonificando todo el caserío de Puerto Vallarta, a la fecha se encargan de la vigilancia de las empresas de los ejidatarios, y estudios relacionados con el turismo.

(c) DEPARTAMENTO DE TRABAJO SOCIAL

Este departamento se encuentra formado por muchachas recién egresadas de la Universidad Autónoma de Guadalajara que con su entusiasmo y capacidad han venido a darle un mayor impulso - al Fideicomiso, a la Comunidad Vallartense en la que se refiere al aspecto social, es la Infantería de la Institución, ya que han tenido que ir de casa en casa para llevar a cabo un censo completo - de la Población y estar al día en lo que se refiere a las cesiones que hacen los posesionarios así como darse cuenta de las invasiones donde el Fideicomiso no ha desarrollado obras de infraestructura, orientan a la Comunidad por medio de pláticas en lo que se refiere al aseo general de sus viviendas así como es su - persona, etc. Tienen como objeto también llevar a cabo los estu-

dios para que tengan los elementos necesarios los economistas y éstos puedan llevar a cabo sus estudios socio-económicos, otra de sus funciones es hacer estudios sobre las personas que se encuentran en muy malas condiciones económicas levantar un expediente para que el Director Ejecutivo lo presente en las juntas del Comité Técnico de Distribución de Fondos y éste a su vez decida el precio que se puede otorgar más bajo, según las instrucciones del Presidente de la República.

4.- LA DIRECCION TECNICA:

Una inusitada importancia, ha sido cada vez mayor para la realización de esta Dirección, se ha rodeado de especialistas en el desarrollo urbano.

Este equipo de trabajo se encarga de llevar a la realidad social de Vallarta El Desarrollo Urbano, introduciendo las obras de Infraestructura.

Se encuentra dividida para un mejor desarrollo de sus planes técnicos:

a).- Departamento de Urbanización.

Se encarga del embellecimiento (Remodelación) de la Ciudad, así tenemos Remodelando el Fraccionamiento Conchas Chinas, Las Amapas, lugares exclusivos Residenciales, con vista al Mar. La Isla de los niños (Rio Cuale) ha sido desarrollada, en función a un parque infantil, con servicio de Restaurante, Juegos Mecáni-

cos, etc. ha sido del agrado de la Comunidad al tener los niños un lugar exclusivo para ellos.

b).- Departamento de Residencia de Obras:

El Fidelcomiso tiene en estos momentos obras como:

El Drenaje Centro y Sur de la Ciudad el cual a estas fechas ha quedado casi terminado.

La Planta de Tratamiento, que viene a ser el complemento del Drenaje, calculándose que se termina en el mes de Agosto.

El Emisor Submarino última fase del Drenaje y la Planta de Tratamiento en el que se depositan las aguas tratadas, el tubo va de la Playa hacia el Mar en unos 300 metros lineales aproximadamente, y teniendo una profundidad de 80 a 100 metros.

El encausamiento de las aguas pluviales, hacia la Vena de Santa María dragándose, dándole una salida natural al Mar.

Con esta obra las Colonias Populares que se encuentran en las partes bajas dejarán de sufrir las consecuencias de las fuertes lluvias que se dan en Vallarta, principalmente los deslaves de los cerros cercanos, que es donde se originan los escurrimientos, que inundaban a las Colonias Populares y que ahora estarán a salvo por ese encauzamiento hacia la Vena de Santa María.

Escolleras Marinas para ganar Playa en la Zona Hotelera de Las Glorias así como proteger la salida de las Aguas Fluviales hacia el mar.

El fraccionamiento de Playa de las Glorias donde se construirán 12 grandes hoteles con extensiones variables de 10,000 a 20,000 metros por cada lote y el cual la Institución ha Invertido en obras de infraestructura por el desarrollo del lugar (agua, luz, banquetas, empedrado, teléfono, drenaje, trabajos de jardinería especializada, etc.).

El fraccionamiento Conchas Chinas el cual está a punto de terminarse y es un lugar donde se puede ver el caserío de la Ciudad y la inmensidad del mar, en este desarrollo se han llevado a cabo fuertes obras de infraestructura, donde los extranjeros -- construyen grandes mansiones de descanso para pasar las temporadas vallartenses que son de Octubre a Mayo.

La Dirección Técnica se encuentra en estos momentos trabajando a toda su capacidad para poder sacar las obras programadas en este año y así poder demostrar que el Fidelcomiso Puerto Vallarta en sus primeros 3 años de vida empieza a resolver la mayor parte los problemas de la ciudad.

5.- LA DIRECCION DE ASUNTOS JURIDICOS, RELACIONES PUBLICAS Y DIFUSION:

Esta Dirección con el tiempo se ha vuelto una de las más importantes dentro de la Institución, aunque en un principio no existía, nos damos cuenta que una Institución sin un bufete jurídico estaría desprotegida, por lo que al sentir el Delegado Fidu

ciario de la necesidad de un Asesor Jurídico, se encomendó esta tarea a un Maestro Universitario con gran experiencia dentro de este ramo, y las relaciones públicas, una de sus primeras tareas al estar en formación esta Dirección, se le encomendó que llevara a cabo estudios sobre lo que eran y el Fondo Legal, un problema muy difícil de resolver, ya que se tenía la necesidad de entender lo que era el Fondo Legal, presentando al Delegado Fiduciario el siguiente estudio:

(I) Se presentó a la Dirección Ejecutiva del Fideicomiso Puerto Vallarta el 1º. de Julio de 1974 LA DECLARACION PUERTO VALLARTA.- La Creación del Fideicomiso Puerto Vallarta es una amalgama ideológica y jurídica para que conforme a la razón la equidad y la justicia se pongan en práctica las decisiones políticas y estratégicas que más favorezcan a la Comunidad Vallartense. Al no desear que siguiera sin definirse el Fondo Municipal ya -- que esta trae consigo mismo una gran incertidumbre jurídica, por lo que se solicitó la reunión del Comité Técnico de Distribución de Fondos para llegar a las siguientes consideraciones generales y particulares.

CONSIDERACIONES GENERALES:

I.- El Municipio es la Institución política fundamental de nuestro devenir histórico tal como lo consagra nuestra carta-magna de 1917 en su artículo 115. Es una realidad sociológica --

donde el ciudadano se manifiesta en pleno ejercicio de actividades cívicas; es refugio de libertades tal cual la consagra el Decreto de Emiliano Zapata del año de 1916 en el mes de Septiembre. "La libertad municipal es la primera y más importante de las Instituciones democráticas toda vez que nada hay más natural y respetable que el derecho que tienen los vecinos en un centro de -- cualquier población para arreglar a si mismos los asuntos de la vida común".

II.- El Comité Técnico del Fideicomiso Puerto Vallarta -- analizó lo que reiteradamente he afirmado "Si deseamos mantener la estabilidad del País y afianzar la paz social, es menester -- que vivamos de manera más solidaria: que el aislamiento y la incompreensión entre los grupos, entre los sectores y entre las personas, ceda el paso a una nueva estructura real de la Comunidad, fundada en la participación, en la voluntad de justicia, en el respeto a nuestros semejantes y en el cumplimiento cabal de todos nuestros deberes; que la sociedad democrática sólo puede crecer sanamente desde su base y no podríamos aspirar a etapas superiores de nuestra evolución si no mejoramos, substancialmente, todas las formas de nuestra convivencia; si no comprendemos que; como lo señala nuestra Constitución, el sistema democrático no es sólo un régimen jurídico, sino un sistema de vida.

Al Gobierno la compete garantizar la libertad y promover -

la justicia pero son los ciudadanos quienes deben construir, en realidad, la democracia".

III.- El Fideicomiso Puerto Vallarta, concatenando las -- tesis anteriores, sostiene que es absurdo concebir una República fuerte, integrada por municipios débiles; que nos preocupa que -- se mejoren en todos los ámbitos, las relaciones sociales; en el seno de la familia, en el trabajo, en las Instituciones Educativas, y en la vida cultural.

Por lo tanto siendo consecuente con los principios que -- proclama, es decisión del Fideicomiso Puerto Vallarta respetar -- los límites de lo que por tradición y costumbre se considera como Fundo del Municipio de Puerto Vallarta, tomándose como base -- la solicitud del Ejido, el antiguo Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización de un plano, donde se pedían 33 hectáreas -- para el Fundo Legal.

CONSIDERACIONES PARTICULARES:

PRIMERA.- El Ayuntamiento y el Fideicomiso Puerto Vallarta, coinciden en que son urgentes para esa Ciudad las obras básicas de infraestructura y remodelación, como un paso para abatir la anarquía urbanística y evitar la proliferación de sectores marginados de los beneficios sociales.

SEGUNDA.- Que respetando cada uno la actividad propia de su jurisdicción, serán solidarios sin embargo de los programas --

generales que incidan sobre el área expropiada. El Fideicomiso - respetará como lo ha hecho íntegramente las decisiones con base - jurídica emanadas del municipio, respetando su institucionalidad, pero el municipio no será ajeno de ninguna manera a los planteamientos y programas de desarrollo general del Fideicomiso.

TERCERA.- El Fideicomiso llevará a cabo obras de urbaniza - ción en donde sea necesario, de acuerdo con las recomendaciones - técnicas del caso, y conforme al programa que se establezca en - su oportunidad, sin marginar al Fondo Legal, pero el Ayuntamiento de Puerto Vallarta, en la referente al Fondo, se compromete a colaborar en éstos programas por sí o con el organismo que designe, de acuerdo con las políticas económicas instauradas por el - Fideicomiso.

CUARTA.- Que las obras realizadas por el Fideicomiso a su terminación, serán entregadas al Municipio para engrosar el patrimonio de éste, previo recibo de las mismas, en el que se establece la obligación del Ayuntamiento de administrar, vigilar y mantenerlas al día.

Con esto se resolvió el problema en parte, porque aunque ya se tiene una base fundamental para el reconocimiento del Fondo Legal, extrañamente el Gobierno del Estado se ha negado a que el Fideicomiso Puerto Vallarta le haga entrega de la tierra que el Municipio tiene derecho, pero esto ya no es un problema del - Fideicomiso, sino del Gobierno del Estado de Jalisco.

La Dirección de Asuntos Jurídicos formó 2 Departamentos:

a).- Departamentos de Asuntos Jurídicos.

Aquí se ventilan las conciliaciones de los litigantes y - dictámenes que se llevan a cabo entre las personas que han solicitado; dos, tres o cuatro veces un mismo lote, y en el que en - un procedimiento muy especial se resuelve a favor del que tenga - la razón principalmente del último cesionario que tiene la posesión. Participamos en Juicios donde interviene el Fideicomiso Puerto Vallarta, ya sea como parte actora o como la demanda, en juicios civiles, mercantiles, penales, etc.

Se instrumentó, vigilándose y organizándose la entrega de la indemnización a los ejidatarios con derechos, sobre el adelanto que se les entregó por 5 millones de pesos, así como la dotación a la que se refiere la fracción II del artículo 122 de la - Ley Federal de Reforma Agraria.

Uno de los puntos de su programa de trabajo de esta Dirección es la de haber presentado y habersele aceptado que convocara a un Tribunal Popular, dentro del cual los ciudadanos más valiosos de mayor prestigio en la Ciudad participaran dentro de un gran jurado popular para dirimir las controversias de los asuntos más problemáticos en los que se encontraban involucrados influyentes, y toda clase de personas que podían ocasionar un Problema al prestigio de la Institución dejándose en manos de este-

cuerpo la solución de estos problemas.

Un abogado de la Institución les explica el problema Al Tribunal Popular con todos los documentos que se encuentran en la Dirección, entregándoseles una copia a cada uno de los integrantes con 19 días de anticipación para que tenga conocimiento del asunto y estén preparados para resolución, se cita a los litigantes para que defiendan su derecho en una tribuna abierta -- presentando pruebas documentales y testimoniales que ellos creen pertinentes presentar teniendo la oportunidad de defenderse públicamente para hacer valer sus derechos, de esta manera la Institución se vería fuera de cualquier situación embarazosa que -- los litigantes influyentes de la Ciudad podrían ocasionarle algún daño, a la terminación de este procedimiento se empiezan los preparativos para solucionar un problema muy difícil de resolver para su resolución final, creo que este es un medio idóneo para terminar uno de los problemas que tiene esta empresa.

Quizá se piense que sería mejor ponernos en manos de los Tribunales competentes para resolver estos asuntos, pero la Institución ha decidido no hacerlo por los problemas que implica.

PRIMERO.- Esperar la resolución del Juzgado que muchas veces tarda años para resolver, y el Fideicomiso vería lesionando su patrimonio al no recibir el precio de esa tierra donde se venden los derechos de estos ciudadanos.

SEGUNDO.- La antipatía de los Juzgadores en contra del -- Fideicomiso así como los intereses de las autoridades en esta -- clase de asuntos en la localidad, por todos estos razonamientos-- el Fideicomiso en base en su Decreto Expropiatorio del 18 de No-- viembre de 1970 trata de resolver los problemas en forma extra-- judicial conforme a dignidad y justicia.

Otro de los trabajos realizados por esta jefatura es la - de la vigilancia de las obras que el Fideicomiso lleva a cabo en la Ciudad participando también en la elaboración de los concur-- sos en su aspecto jurídico, elaboración de los contratos, vigi-- lando que se cumpla con todo lo establecido en él, así como lle-- varon a cabo un supervisión de contraloría en las obras.

b).- El Departamento de Relaciones Públicas y Difusión.

Este Departamento se encuentra avocado a la creación de - folletos para dar a conocer la Institución ante la Ciudadanía y - ante otras Instituciones, a la fecha ha elaborado un folleto con la participación de la Jefatura de Asuntos Jurídicos dando a co-- nocer al Fideicomiso, lo que es realmente, como se formó, cuales son sus objetivos, metas dentro de sus 1,026 hectáreas, haciendo lo de una manera accesible a la Población para que de esta mane-- ra no se le desorientara y entendiera lo que era esta Institu-- ción.

Se encuentra en proceso un boletín informativo que se tien

ne programado salir cada mes donde se informa a la Población de los avances de las obras del Fideicomiso en la Ciudad, realizando por medio de estas campañas de difusión y propaganda.

Realiza campañas permanentes de ambientación favorable al Fideicomiso entre todas las personas que tienen relación con el organismo.

Establece contacto directo y constante con los diferentes organismos públicos o privados informándoles de los objetivos, - finalidades y tareas realizadas por el Fideicomiso.

Coordina programas de radio, televisión cinematografía y - de medios de información.

C A P I T U L O V

EL CONTRATO TRASLATIVO DE DOMINIO DEL FIDEICOMISO.

1.- LAS PARTES.

El Contrato de Fideicomiso Traslativo de Dominio. Como -- parte en el:

El Gobierno Federal, en su carácter de Fideicomitente y - por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. Como Institución Fiduciaria, los Ejidatarios e integrantes del Ejido Puerto Vallarta como Fideicomisarios, a través del Fondo Nacional de Fomento Ejidal. Este Fideicomiso se concerta, también con la intervención del Gobernador Constitucional en el Estado de Jalisco, - La Secretaría del Patrimonio Nacional, del antiguo Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su carácter de Fideicomitente del Gobierno Federal, con la intervención de la Secretaría de Patrimonio Nacional y del Departamento de -- Asuntos Agrarios y Colonización, constituyo en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., como Institución fiduciaria, un Fideicomiso Traslativo de Dominio en relación con las 1,026 - hectareas, expropiadas al Ejido de Puerto Vallarta, con ubicación en el Municipio del mismo nombre, Estado de Jalisco, en el que son Fideicomisarios los Ejidatarios de dicho Ejido, así como

los integrantes de este, comprendidos en dicha expropiación, -- quienes recibirán sus indemnizaciones, utilidades y ganancias -- por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

a).- EL FIDEICOMITENTE.- EL GOBIERNO FEDERAL REPRESENTADO POR LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO.

Atento a las observaciones estipuladas, el representante de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, S.A.- considero que debia procederse a la Constitución del correspondiente Fideicomiso traslativo de dominio, a fin de trasladar al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. como Institución Fiduciaria el Dominio y la Propiedad Fiduciaria de los terrenos expropiados al Ejido de Puerto Vallarta, para que puedan cumplirse con los fines del nuevo Fideicomiso.

b).- EL FIDUCIARIO.- EL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS S.A.

El Director General del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., expone conocer los términos del Decreto Presidencial Expropiatorio de los terrenos de que se ocupan, lo mismo que la Reforma introducida a dicho Decreto del mes de Enero, estando en la mejor disposición de que el Banco que se representa se constituya en Institución Fiduciaria, del Fideicomiso Traslative de Dominio de los Terrenos expropiados al Ejido de Puerto Vallarta, agregando que para el legal perfeccionamiento de dicho

Fideicomiso y observación de las estipulaciones contenidas en -- los Decretos en mención, conviene y está de acuerdo en que se -- realice a través de este instrumento público, el Contrato Traslato de Dominio de las bienes expropiados que le serán fideicomitadas, para poder satisfacer, en sus debidos términos, los fines de este Fideicomiso.

c).- LOS FIDEICOMISARIOS.- EJIDATARIOS:

El Ing. José Gazcón Mercado, Director General del Fondo - Nacional de Fomento Ejidal, conviene en que, por su conducto, y - a ello se obligan en correspondencia a lo que determina el artículo V del Decreto Expropiatorio, reformado por el diverso Decreto Presidencial del 9 de Enero de 1973, los Fideicomisarios del Fideicomiso Traslato de Dominio, son los Ejidatarios de Puerto Vallarta, aquellos cuyas parcelas o terrenos les hayan sido total o parcialmente expropiados, de acuerdo con lo que estatuye el artículo V, ya reformado, del Decreto Presidencial expropiatorio publicado el 18 de Noviembre de 1970.

2.- ES PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO:

Todo lo que está en el Contrato Fideicomitado y que son los siguientes:

PRIMERO.- Los terrenos expropiados que se precisan en las cláusulas del Contrato del Fideicomiso Traslato de Dominio - -

(1,026 hectáreas).

SEGUNDO.- Las cantidades en efectivo que aporte el Gobierno Federal en su carácter de fideicomitente y por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Para que la Institución pudiera sobrevivir a su nacimiento fue necesario que la secretaria de Hacienda y Crédito Público facilitara los elementos necesarios para poder llevar a cabo -- sus finalidades, así tenemos que cada año presenta cierta cantidad de dinero a la Institución, para poder sufragar sus gastos y pueda sacar adelante sus programas de trabajo.

TERCERO.- Los ingresos que se obtengan por la enajenación, arrendamiento o cualquiera otro concepto de los terrenos entregados en Fideicomiso.

Los ingresos arriba mencionados se obtienen por la regularización de la venta directa de lotes, por intereses, de esta manera el Fideicomiso, en poco tiempo sera autofinanciable ya que se llevan recaudados aproximadamente unos 270 millones de pesos-- calculándose que sobre el Patrimonio del Fideicomiso se podrán recoger unos 2,500 millones de pesos.

3.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL FIDUCIARIO:

a).- OBLIGACIONES

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. como institución Fiduciaria acepta y adquiere en propiedad Fiducia

ria, con todo cuanto derecho y por derecho corresponda los terrenos que se expropiaron al Ejido de Puerto Vallarta, que se precisan en las cláusulas relativas del Fideicomiso y las cuales fueron entregadas por el antiguo Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, correspondiente al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. como Institución Fiduciaria, debe:

a).- Realizar los fines del Fideicomiso establecidos.

b).- Rendir trimestralmente y dentro de los 15 días siguientes a dicho trimestre tanto al Fideicomitente como a los Fideicomisarios por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, los estados de cuenta y financieros que guarda el Fideicomiso.

c).- Velar en todo, por la integridad del Patrimonio del Fideicomiso y acrecentar dicho patrimonio, mediante la realización de sus fines.

LA INSTITUCION FIDUCIARIA TIENE LOS SIGUIENTES DERECHOS:

Percibir, como honorarios, por su gestión en este Fideicomiso hasta:

a).- El .5 al millar anual sobre el importe de las sumas que maneja en ejercicio de este Fideicomiso.

b).- El 25% sobre el producto que se obtenga por la inversión de los fondos ociosos previniéndose de los créditos logrados por su conducto, para hacer inversiones en los terrenos fideicomitidos.

c).- El 1% sobre el producto de las ventas que realiza -- respecto a los terrenos fideicomitidos, en la inteligencia de -- que los gastos que se originan a propósito del ejercicio del Fideicomiso, son a cargo al patrimonio de este.

La Institución Fiduciaria nombró a un funcionario como De legado Fiduciario para que este a su vez formara las Oficinas de la Institución en la Ciudad de México y en Puerto Vallarta para el mejor desempeño de sus funciones.

4.- FACULTADES DERIVADAS Y PROPIAS DEL COMITE TECNICO DE DISTRIBUCION DE FONDOS.- EL DELEGADO FIDUCIARIO.

Una de las primeras manifestaciones propias del Comité -- Técnico de Distribución de Fondos, integrado como presidente el Lic. Augusto Gómez Villanueva en un principio y ahora el Lic. -- Félix Barra de la Secretaría de la Reforma Agraria como Vicepresidente el Lic. Alberto Orozco Romero, Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco. Como Secretario el Presidente Municipal -- en funciones de Puerto Vallarta.

Como miembro también de este cuerpo con voz y voto un representante de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, un representante de la Secretaría de la Presidencia, un representante de la Secretaría de Turismo, un representante de Patrimonio -- Nacional, un representante del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, un representante de la Confederación Nacional Campesina, el Pre-

sidente del Comisariado Ejidal de Puerto Vallarta.

Teniendo todos voz y voto, con voto preferente sobre los demás, el Presidente del Comité Técnico de Distribución de Fondos.

El Comité Técnico de Distribución de Fondos reunido con todas las partes interesadas aceptó el nombramiento del Delegado Fiduciario que debería de representar a la Fiduciaria ante terceros, después de haberse presentado en una terna recibe el nombramiento el Lic. Helario Ramírez López, por tener un amplio conocimiento en derecho agrario y ser uno de los iniciadores de los Fideicomisos turísticos, a su vez recae en él las obligaciones propias del Fiduciario.

El Comité Técnico de Distribución de Fondos tiene además las facultades necesarias para vigilar el buen funcionamiento del Fideicomiso como son:

a).- Revisar y aprobar los estudios socio-económicos que somete a su consideración, la Institución Fiduciaria, por conducto de su Director Ejecutivo, lo mismo que los levantamientos topográficos que ordena, y acordar se satisfaga los gastos que con ese motivo se originen.

b).- Revisar y aprobar los proyectos y presupuestos que presente a su consideración la Institución Fiduciaria, a través de su Director, para la planificación y urbanización de los terrenos fideicomitidos, venta de lotes y creación de empresas o

industrias turísticas o de negocios conexos a estos.

c).- Realizar y aprobar en su caso los financiamientos -- que sometia a su consideración la Institución Fiduciaria por con-- ducto de su Director Ejecutivo, para la satisfacción de los fi-- nes de este Fideicomiso.

d).- Autorizar a la Institución Fiduciaria para que otor-- ge las garantías procedentes.

e).- Revisar y aprobar los presupuestos de inversión y -- gastos del Fideicomiso.

f).- Dar instrucciones a la Institución Fiduciaria, sobre la forma, términos y normas a observar y a las que deberá suje-- tarse para regularizar, arrendar o enajenar los predios rústicos fideicomitidos.

Nos damos cuenta que sin la autorización del Comité Técni-- co, en aquellos casos de suma importancia, el Delegado Fiducia-- rio no tiene facultades de resolver sino hasta que el Comité Téc-- nico de Distribución de Fondos se lo ordena, creo que sería nece-- sario darles una mayor autonomía a los Delegados Fiduciarios pa-- ra resolver problemas importantes de decisión ya que se ven ma-- niatados, hasta la resolución final de este Comité de Distribu-- ción de Fondos.

5.- RESERVA DEL FIDEICOMITENTE.

La Ley autoriza al Fideicomitente a reservarse algunos de

rechos que podrían ser:

- a).- Participar como Fideicomisario.
- b).- Exigir cuentas a la Institución Fiduciaria.
- c).- Tener la facultad de terminar el Fideicomiso en el momento en que crea conveniente.

Pero en este caso, este Fideicomiso se constituyó reservádose sólo el derecho a exigir ventas a la institución, por lo demás el Gobierno Federal como Fideicomitente, reservó otros derechos declarando además su irrevocabilidad a dicho contrato, -- por lo que el Fideicomiso Puerto Vallarta se realiza sin ningún obstáculo que pudiese surgir en su futuro.

6.- LOS DERECHOS DE LOS FIDEICOMISARIOS:

Estos se encuentran comprendidos en la cláusula octava -- del contrato traslativo de dominio de la constitución del Fideicomiso Puerto Vallarta, siendo los siguientes:

a).- Los Fideicomisarios tendrán los derechos que les concede el contrato constitutivo del Fideicomiso y el artículo 355- de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en consecuencia, por conducto de Fondo Nacional de Fomento Ejidal podrán:

Primero.- Exigir, a la Institución Fiduciaria el cumplimiento del Fideicomiso Traslative de Dominio.

Segundo.- Impugnar la validez de los actos que la misma - Institución Fiduciaria cometa en su perjuicio, de mala fe o en -

exceso de las facultades que le otorga este contrato de Fideicomiso o las leyes aplicables a dicho contrato.

Tercero.- Reivindicar los bienes que salgan del Patrimonio del Fideicomiso, si se diera cualquiera de las situaciones ilícitas previstas en el inciso anterior y

Cuarto.- Los demás derechos que establezcan, a su favor - las leyes de la materia o el Fideicomiso TraslATIVO de Dominio.

a).- VIGILANCIA DEL FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL:

Primero.- Deberá de examinar y revisar las cuentas que en cuanto al manejo de este Fideicomiso le rinda trimestralmente la Institución Fiduciaria con respecto a los Fideicomisarios:

Segundo.- Intervenir en la entrega que por su conducto, - deberá hacerse, de las indemnizaciones, a los Ejidatarios e integrantes expropiados del Ejido Puerto Vallarta.

Tercero.- Recibir, en su caso, de la Institución, las utilidades y ganancias que se obtengan por el fraccionamiento de los terrenos fideicomitados, la venta de lotes y la creación y manejo de empresas turísticas o negocios conexos.

Cuarta.- Entregar a los Fideicomisarios, las utilidades y ganancias de que trata el inciso anterior, de acuerdo con lo que establece, al respecto, la Ley Federal de Reforma Agraria, y

Quinto.- Ejercitar las acciones a que se refiere la cláusula Octava del Contrato (o sea los derechos de los Fideicomisarios), de este contrato y cualquier otra acción proveniente del Fideicomiso traslativo de dominio.

b).- LAS UTILIDADES:

Las utilidades son aquellas que se generan por las operaciones de regularización y ventas realizadas por el Fideicomiso, estas no se entregan directamente a los Ejidatarios, sino, como marca el Contrato TraslATIVO de Dominio, el 80% van a dar al Banco de los Campesinos, o sea, el Banco Nacional de Fomento Ejidal para ayudar a los campesinos que no tuvieron la oportunidad de contar con tierras valiosas, susceptibles de apreciación turística, y el 20% restante, se hace entrega directamente a los Fideicomisarios.

El Fideicomiso Puerto Vallarta, en estos momentos, empieza a organizar la entrega de las primeras utilidades, con la participación del Presidente de la República en una reunión donde se hará un balance además de la vida del Fideicomiso.

b.- DERECHO SOCIAL:

Servicio Medico.

Este beneficio que no se encuentra en el contrato del Fideicomiso, pero que ha sido una inquietud del Delegado Fiduciario, al entregarles servicios médicos a los campesinos así como a sus familiares con derecho a este servicio, sin cargo alguno a sus utilidades, prometiéndoles que tan pronto se instalen las oficinas del Seguro Social se les inscribirán para que gocen de estos derechos sociales que el Gobierno Federal otorga a los cam

pesinos.

También el Fideicomiso, cuando hay necesidad de suma urgencia de ayuda con pequeños préstamos a los Fideicomisarios, se acude en ayuda de ellos cuando alguna desgracia ha ocurrido en sus hogares.

5.- LA DURACION DEL FIDEICOMISO:

Indefinida o definida:

Al estar comprendida dentro de estas zonas, una gran cantidad de ejidos y comunidades agrarias, es conveniente estudiar la situación legal al respecto.

La Ley Federal de Reforma Agraria, en el parrafo II del artículo 121, al hablar de las expropiaciones, establece; que de ninguna manera podran expropiarse bienes ejidales comunales para otorgarse bajo cualquier título, a sociedades, fideicomisos o a otras entidades Jurídicas que hagan posible su adquisición - teniendo por un lado esta disposición legal y por otra ya necesidad ya establecido por el acuerdo presidencial del 29 de abril de 1971 de incrementar las actividades económicas en esas zonas - que se veian impedidas en gran parte si se aplicaba este artículo.

Consideramos que se puede salvar esta aparente contradicción y de hechos se ha salvado en la practica interpretando el citado artículo de la siguiente manera; este artículo prohíbe las

expropiaciones de bienes ejidales o comunidades agrarias, cuando se haga posible su adquisición por parte de extranjeros.

Entendemos por Adquisición que una persona reciba o -- asuma respecto de un determinado bien al derecho de usar disfrutar o disponer de una cosa.

Pero como lo hemos analizado, en el Fideicomiso quien adquiere la titularidad del bien Fideicomitado es el Fiduciario y no el Fideicomisario, que es el unico caracter que pueda tener -- un extranjero, este no adquiere la titularidad del bien, sino -- unicamente los derechos a que se refiere el acuerdo presidencial en relación con los incisos (a) y (c) del artículo 228 y 228(e) de la Ley General de Titulos y Operaciones de Creditos es decir los Frutos y rendimientos de los bienes, el derecho al producto del bien y el derecho al aprovechamiento del inmueble sin que se -- otorgue a sus titulares ninguna parte aliquota en los derechos -- de propiedad.

Lo antes analizado nos demuestra que el Fideicomiso público en este caso el de Puerto Vallarta, esta Justificado y no se encuentra ningun obstaculo para su formación sobre bienes ejidales. El artículo 359 de la Ley de Titulos y Operaciones de Crédito que prohíbe los Fideicomisos particulares por más de 30 años, no interfiere cuando señala si el beneficiario es una persona jurídica que sea de orden público o Institución de beneficencia se

entiende que es indefinida.

El artículo 145 fracción 16 de la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares es más clara al señalar que en los Fideicomisos Públicos su duración es indefinida.

6.- EL OBJETO O FIN:

Su objeto o fin se encuentra debidamente reglamentado en el Contrato Traslativo de Dominio, que dice: "es fin del Fideicomiso, que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.- en su carácter de Institución Fiduciaria":

Primero.- Promueva el desarrollo, construcción y fraccionamiento de los terrenos expropiados.

Segundo.- Procede a la venta de los lotes urbanizados.

Tercero.- Constituya empresas turísticas o negociaciones-conexas en los terrenos fideicomitidos, siempre en beneficio de los intereses de los Fideicomisarios y con observancia de lo que dispone el Decreto Presidencial Expropiatorio del 18 de Noviembre de 1970, así como el Diverso Decreto Presidencial que lo reforma y este Fideicomiso Traslativo de Dominio.

Cuarto.- Gravar los terrenos Fideicomitidos o parte de ellos, siempre que sea para obtener financiamientos distintos a su organización, construir edificios propios para el desarrollo del turismo, la creación de empresa turísticas o de negociaciones conexas.

Quinto.- Entregar a los Fideicomisarios, por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, la indemnización que deben -- percibir, en los términos de la Fracción II del artículo 122 de la Ley Federal de Reforma Agraria por la Expropiación de los terrenos expropiados, ahora fideicomitidos y

Sexto.- Poner a disposición de los Fideicomisarios, por conducto del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, las utilidades que se generan como diferencia entre las inversiones y gastos que se realicen y los productos de los arrendamientos y de las ventas de los lotes urbanizados y las ganancias obtenidas por las empresas turísticas y negocios conexos que se constituyan, al respecto de la vigente Ley Federal de Reforma Agraria.

a).- LA REGULARIZACION Y VENTAS:

Unos de los puntos principales del Fideicomiso se encuentra en la regularización de la tenencia de la tierra la que ya no ofrece mayor comentario por haberse explicado ampliamente en lo que se refiere a una de las atribuciones de la Dirección de Planeación.

b).- Las Empresas Ejidales:

Que como anteriormente también lo hemos explicado es uno de los mayores recursos del Fideicomiso Puerto Vallarta, al atribuirles fuentes de trabajo a los campesinos desplazados por las-

expropiaciones que se efectuaron en el Ejido, participando como socios y trabajadores de las mismas, como hemos visto se trata de empresas como la Ladrillera, Programas de Fruticultura, Porcicultura, avicultura, etc.

c).- Certificados de Participación inmobiliaria de tipo turístico no amortizable:

Los extranjeros que recurrieron a mexicanos lugareños para que estos aparecieran como los titulares de las tierras que se encontraban cerca de las playas y así poder ellos usufructuarlas por medio de este sistema. Esto ocasionó que los extranjeros al pasar sus vacaciones regresaban a sus países de origen y cuando nuevamente regresaban se encontraban que aquellos a los que habían depositado su confianza los habían traicionado, vendiendo los terrenos y las casas con todo y mobiliario o simple y llanamente no los dejaban entrar, esto, hizo que estas gentes adquirieran un poder económico grande porque era a lo que se dedicaban robándole al extranjero la inversión que realizaban cerca de las playas pero ésto se acabó por medio de un acuerdo Presidencial de fecha 30 de abril de 1971 donde se autoriza a la Secretaría de Relaciones Exteriores para conceder a las Instituciones Nacionales de Crédito, los permisos para adquirir como Fiducias el dominio de bienes inmuebles destinados a la regularización de actividades industriales o turísticas, en fronteras y costas.

Con la apertura de los Fideicomisos en la vía pública del País - se consiguió, a través de un estudio presentado para la resolución de la adquisición por parte de extranjeros de las tierras - Fideicomitidas, de acuerdo con la Ley de Echeverría, para regular la inversión extranjera y de la que se llegó a la conclusión de que dos son los sistemas que pueden utilizarse para que los - extranjeros tengan acceso a los desmembramientos de la propiedad que les son lícitos y estos dos caminos son el Fideicomiso particular, fincado ante alguna Institución Fiduciaria Nacional y dentro del cual el Fideicomiso Puerto Vallarta desempeña la parte - de Fideicomitante, o el sistema de emisión de una serie de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable de Tipo Turístico, mismo que se encuentra en proceso siendo la Institución emisora el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. -- Con la emisión de los Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable de Tipo Turístico, el Fideicomiso Puerto Vallarta, se convierte en la primera Institución que pone en marcha esta - interesante solución prevista en la Ley, que regula la inversión extranjera, y con ello resolver los litorales del codiciado Puerto Vallarta de las ilegalidades relativas a la adquisición por - actos simulados por parte de extranjeros, de tierras en la faja prohibida de la Costa Nacional.

Se ha querido dar a las consecuencias de los Decretos Pra

sidenciales del 18 de Enero de 1972 y del 26 de Marzo de 1973, el significado de un nuevo planteamiento de organización de la Reforma Agraria, que pretende proporcionar a los Ejidatarios una nueva estructura en la explotación de la tierra y una radical solución que sin lesionar los mandatos constitucionales permita a los extranjeros invertir capitales y disfrutar de las Costas de nuestro País.

De estos Decretos emana la formación del Fideicomiso Puerto Vallarta, que contiene las piezas ideológicas y jurídicas para que dentro de un marco de equidad y justicia se pongan en práctica las decisiones políticas y estratégicas que más favorezcan al desarrollo de la región y que beneficie particularmente a los ciudadanos vallartenses. El desarrollo integral de esta zona; la salvaguarda de nuestra soberanía nacional, la aplicación justa y exacta de la Ley son una imperativa política, económica y social de gran importancia.

De esta manera se resuelve uno de los problemas de mayor importancia en el País pues acaba con los presta-nombres, el Gobierno Federal busco la solución inmediata para resolver conflictos entre los inversionistas extranjeros, así también tenemos la Ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera de fecha 9 de Marzo de 1973 señalando los requisitos para adquirir en los litorales, en las costas y en las fronteras a los extranjeros inversionistas en la Nación.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- Los antecedentes históricos del Fidelcomiso -- Puerto Vallarta se encuentran en la larga trayectoria que la -- humanidad ha seguido en su lucha por la tenencia de la tierra, -- en la historia de la Reforma Agraria Mexicana y en las agresio- nes sufridas en detrimento de nuestro Territorio por potencias- extranjeras.

Desde el punto de vista jurídico los antecedentes de la- Institución son en lo universal, la fiducia romana, lo mismo -- que el pactum fiduciae, actos jurídicos ambos surgidos de la ne- cesidad de atender a la confianza entre los celebrantes más que a cualquier otra característica y el fideicommissum romano que- era la Institución de un legado.

El trust Anglosajón, Institución nacida de la evolución- original del Salman, u oficio de treander (mano fiel), que da -- lugar a los Usos ingleses que fueron una Institución del Rey.

A nuestro País la Institución arriba al través de las -- Compañías Constructoras de Ferrocarriles inglesas y norteamerica- nas en que se aceptó que el Trust fuera utilizado como Instru- mento de Garantía para la emisión de bonos que financiaran las- construcciones.

El 21 de Noviembre de 1905 siendo Secretario de Hacienda Don José Y. Limantou sometió a la Cámara el famoso proyecto que

no llegó aprobarse y ni siquiera a discutirse. En 1924 en la -- Primera Convención Bancaria el Secretario de Hacienda Alberto - J. Pani solicitó que analizara la posibilidad de aceptar una -- Ley por la que habían de regirse las Instituciones de Crédito - conocidas en el Extranjero como Bancos de Fideicomiso y de Ahorro (Trust and Saving Banks), lo que dió lugar a la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios -- del 24 de Diciembre de 1924 que es la primera que consigna la - Institución en las Leyes Mexicanas.

En 1926 el Lic. Jorge Vera Estrafiol presenta un proyecto específico de la Ley de Compañías Fideicomisarias y de Ahorro - que es tomado en cuenta cuando el 30 de Junio de 1926 se dicta la Ley de Bancos de Fideicomisos.

El 31 de Agosto de 1926 se abroga la Ley de Bancos de -- fideicomiso por la Ley General de Instituciones de Crédito y Es tablecimientos Bancarios, que en el artículo 102 de la misma de fine al fideicomiso como mandato irrevocable.

El 28 de Junio de 1932 se expide la Ley General de Insti tuciones de Crédito que reglamenta a las Instituciones que pueden actuar como Fiduciarias y el 27 de Agosto 1932 se expide la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que es la que - rige actualmente el estatuto general del Fideicomiso Mexicano.

El 31 de Mayo de 1941 la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, deja sin vigencia a la Ley

General de Instituciones de Crédito de 1932 y legisla bastante acerca de la operación de Fideicomisos. Sin embargo además de estos antecedentes el Fideicomiso Puerto Vallarta tiene que reconocer dada la naturaleza en que deviene, que las Leyes de Turismo y los Antecedentes de Regularización de la Tierra Urbana, también forman parte de su historia.

Por último el Fideicomiso Puerto Vallarta nació de la necesidad imperiosa de resolver problemas económicos que se encontraban constreñidos por las innumerables trabas de que los hacían objetos las diversas leyes y disposiciones; desde este punto de vista son antecedentes concretos de la Institución, el Decreto-Expropiatorio y el Decreto de Segregación del 18 de Enero de -- 1973.

SEGUNDA.- El proceso de creación de Fideicomiso Turístico Puerto Vallarta fué una realización de frente a los acontecimientos, en la necesidad de crear una Delegación Agraria Especial y participar activamente en la lucha por desenmarañar los intereses creados a fin de que se opusieran a la aplicación del Decreto los grupos afectados y pudieran recibir conforme a la Ley su indemnización los grupos beneficiarios.

Esta etapa dadas las circunstancias en que se desarrolló, representa una verdadera epopeya del triunfo del derecho sobre las ilicitudes establecidas en más de medio siglo.

TERCERA.- La Empresa denominada Fideicomiso Puerto Vallarar

ta, es una Institución mercantil, sujeta a las estipulaciones del Comercio, y a las de la Ley Federal del Trabajo creada y organizada por el Delegado Fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., para atender a las necesidades de la fiducia encomendada. Su actual organigrama dista mucho de ser definitivo, o siquiera eficiente, pero al través del camino de las experiencias de tres años de trabajo, se ha ido perfeccionando y es de esperarse que en los próximos años se encuentre totalmente institucionalizado el trabajo de la Empresa.

CUARTA.- Son partes en el Contrato del Fideicomiso Puerto Vallarta al Gobierno Federal como Fideicomitente, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. como Fiduciario y los Ejidatarios del Ejido Puerto Vallarta, como Fideicomisarios. El Contrato contempla la existencia de un órgano rector integrado por Representantes de diversas Secretarías de Estado, el Presidente Municipal de Puerto Vallarta y el Gobernador del Estado de Jalisco, denominado Comité Técnico de Distribución de Fondos, el que funciona actualmente como órgano consultivo y revisor de los actos del Delegado Fiduciario.

El Fideicomiso Puerto Vallarta ha estado cumpliendo con los fines que le encomendó el Fideicomitente y al efecto ha regularizado más del 60% de la superficie habitada de Puerto Vallarta, ha creado infraestructura turística general de la región, ha constituido Empresas Ejidales y ha instrumentado jurí-

dicamente la realización de estos actos, en terrenos vírgenes de la ciencia jurídica.

B I B L I O G R A F I A

Joaquín Rodríguez y Rodríguez; Derecho Mercantil, Tomo II, Editorial Porrúa. México 1969, Pag. 122.

Seminario Jud. de la Fed; Tomo LII, Vol. 30. Pags. 2317 a 2325.

Amparo Civil en Revisión. N° 4298 de 1949.

Sem. Jud. de la Fed. Tomo C III; vol. 2 pp. 1768-1773.

Cervantes Ahumada Raul, Titulos y Operaciones de Crédito, editorial Herrera, México, 1969 y pag. 289.

Amparo Civil en Revisión N°. 4572 de 1948. sem. Jur. de la Federación; Tomo CV, Vol 3 p.p. 2047-2057.

Amparo Civil Directo N° 2064 de 1952 sem. Jud. de la Fed. Tomo - CXVIII Vol. 2 p.p. 1082-1101.

Frances Cheli, II Trust Nel; Diritto Inglese citado por Batiza - el Fideicomiso Teoria y Practica Editorial Porrúa, México, 1958.

Barrera Graf, Jorge, Estudios de Derecho Mercantil-Editorial Porrúa, México 1958.

Lizardi Albarran Manuel; ensayo sobre La Naturaleza Jurídica del Fideicomiso, México, 1945, pag. 162.

Expediente N°. 1560/30 del Poblado del Ejido de Puerto Vallarta.

Código Agrario (anterior).

Nueva Ley Federal de Reforma Agraria.

Expediente número P-I-72; del Juicio Privativo del Derecho Agrario.

Resolución Presidencial del 8 de enero de 1974 tomo CCCXXII N°.5.

Luis Suárez, México Agravio; pag. 154.

La Delclaración de Puerto Vallarta; Estudio presentado en la Reuⁿión del Comité Técnico de Distribución de fondos.

Decreto Expropiatorio del 18 de Noviembre de 1970.

Decreto Expropiatorio del 26 de Marzo de 1973.

Acuerdo.

Contrato Traslativo del Fideicomiso.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Ley para promover la inversión extranjera de fecha 9 de Marzo de 1973.

Juicio Privativo de Derechos 8 Enero 1974.

Ley de Expropiación art. I Fracción. III, VIII y IX.