



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERÍA

“EL DERECHO DE VÍA PARA OBRAS
DE INFRAESTRUCTURA”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

INGENIERO CIVIL

P R E S E N T A

GUILLERMO CALLEJAS LARRALDE

DIRECTOR DE TESIS M EN I MIGUEL ÁNGEL RODRÍGUEZ
VEGA



MÉXICO, D.F., CIUDAD UNIVERSITARIA 2008

DEDICATORIA:

A MI ESPOSA Y A MIS HIJOS

EL DERECHO DE VÍA PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

INDICE:

INTRODUCCIÓN 6

Objetivo General 6

Objetivos Específicos 6

I.- ANTECEDENTES DEL DERECHO DE VÍA 7

I.1.- Entorno Histórico – primera etapa 7

- I.1.1.- El Gobierno tiene gran participación en la economía nacional 7
- I.1.2.- Monopolio estatal en áreas estratégicas. 7
- I.1.3.- Obras financiadas con recursos presupuestales o con créditos del exterior. 7
- I.1.4.- El beneficio de las obras era evidente. 7
- I.1.5.- Predomina la cultura del no pago. 8

I.2.- Entorno Histórico – segunda etapa 8

- I.2.1.- La actitud de los agentes gubernamentales no varía mucho. 8
- I.2.2.- La actitud del propietario se torna más crítica. 8
- I.2.3.- El propietario estima lesiva a sus intereses a la obra pública. 8
- I.2.4.- Se recurre a la expropiación pagando bajas indemnizaciones. 9

I.3.- Entorno Actual - tercera etapa 9

- I.3.1.- Apertura de los sectores estratégicos a la inversión privada. 9
- I.3.2.- Revanchismo en sectores de la población por el estado de las cosas. 9
- I.3.3.- Modificaciones a la Ley de Expropiación. 9
- I.3.4.- Derechos inmobiliarios adquiridos por vías del derecho civil. 9
- I.3.5.- Oportunismo y beneficios personales. 10

II.- ACTUALIDAD DEL DERECHO DE VÍA 11

II.1.- Los derechos inmobiliarios en la actualidad 11

- II.1.1.- Sensibilidad de la comunidad financiera ante la problemática inmobiliaria. 11
- II.1.2.- Previsiones contractuales para garantizar la disponibilidad de derechos Inmobiliarios. 11
- II.1.3.- Búsqueda de mecanismos para salvar el aspecto inmobiliario. 11
- II.1.4.- Equipos multidisciplinarios especializados. 11
- II.1.5.- Infraestructura para cubrir grandes proyectos. 11
- II.1.6.- Estructuras y metodologías sólidas. 12
- II.1.7.- Capacidad financiera 12

- II.1.8.- Solvencia moral y económica 12
- II.1.9.- Experiencia y capacidad para asesorar al cliente 12

III.- EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO 13

III.1.- Contenido de la propiedad 13

- III.1.1.- La propiedad: institución de interés individual y público 15
- III.1.2.- La propiedad: derecho positivo de disposición, facultad amplia, general, perpetua y exclusiva. 15
- III.1.3.- Modalidades: Limitaciones impuestas por la ley por interés público o privado. 15
- III.1.4.- Limitaciones por interese particulares. 15
- III.1.5.- Limitaciones por interese sociales. 17

IV.- LA PROPIEDAD Y LOS DERECHOS REALES 18

- IV.1.- Características del derecho de propiedad 18
- IV.2.- Características de los derechos reales 18
- IV.3.- Derechos reales a favor de personas 19
- IV.4.- Derechos reales a favor de predios 20

V.- MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD. 21

- V.1.- Adquisiciones a título universal y a título particular. 21
- V.2.- Adquisiciones primitivas y derivadas. 22
- V.3.- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito. 22
- V.4.- Transmisiones por acto de vivos o de muerte. 22
- V.5.- El contrato 23
- V.5.1.- Compraventa o permuta. 23
- V.5.2.- Donación 24

VI.- PROPIEDAD EJIDAL 25

- VI.1.- Los ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propios. 25
- VI.2.- Los derechos sobre parcelas se acreditan con certificados de derechos agrarios o parcelarios. 25
- VI.3.- Órganos del ejido: Comisariado ejidal y Consejo de Vigilancia. 25
- VI.4.- Las tierras ejidales pueden ser objeto de contratos de asociación o aprovechamiento. 25
- VI.5.- Tierras de uso común y parcelamiento económico o de hecho. 26
- VI.6.- A partir de la asignación, corresponden al parcelero los derechos de uso y usufructo. 26
- VI.7.- El parcelero puede celebrar contratos sin necesidad de autorización. 26
- VI.8.- Cuando la mayor parte de las tierras están parceladas se puede obtener el dominio pleno. 27
- VI.9.- Se inscriben en el Registro Agrario Nacional las operaciones y modificaciones a propiedades ejidales y comunales 27

VII.- IMPACTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA 30

VII.1.- Obras de infraestructura 30

- VII.1.1.- Se afecta un número importante de predios. 30
- VII.1.2.- Proyectos asociados con la prestación de un servicio público. 30
- VII.1.3.- Proyectos en sectores que son o eran manejados por entidades Gubernamentales. 30

VII.2.- Impacto de las obras de infraestructura 30

- VII.2.1.- Ámbito físico 31
- VII.2.2.- Ámbito social 31
- VII.2.3.- Ámbito económico 31
- VII.2.4.- Existen consideraciones de tipo social y político asociadas al proyecto 32
- VII.2.5.- Tipos de medidas a considerar para contrarrestar el impacto 32
 - VII.2.5.1.- Medidas de mitigación 33
 - VII.2.5.2.- Medidas de restauración 33
 - VII.2.5.3.- Medidas de compensación 33

VIII.- EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y LA ETAPA DE OPERACIÓN 34

VIII.1.- Impactos durante la construcción y operación 34

- VIII.1.1.- Impactos durante la construcción 34
- VIII.1.2.- Impactos durante la operación 34

VIII.2.- Compensación, restauración o mitigación 34

VIII.3.- Consecuencias 35

- VIII.3.1.- Divergencias en los criterios para la evaluación del impacto 35
- VIII.3.2.- El valor de la tierra se determina por el valor comercial 36
- VIII.3.3.- Las limitaciones de la propiedad pueden ser cuantificadas a través de la utilidad 36
- VIII.3.4.- Pérdida de plusvalía no cuantificable 36

VIII.4.- Indemnización por la tierra 36

- VIII.4.1.- Suma del valor de las limitaciones a la propiedad y el valor negociado de la pérdida de plusvalía 36
- VIII.4.2.- En la práctica se expresa como un porcentaje del valor comercial 36

VIII.5.- Impactos temporales de la operación 36

- VIII.5.1.- Establecer compromisos de compensación o reparación de los daños ocasionados y fijar los procedimientos para su pago 36

VIII.6.- Bienes distintos a la tierra 37

- VIII.6.1.- Diferencia entre el valor de reposición y valor comercial 37
- VIII.6.2.- La negociación se centra en encontrar un punto intermedio de compromiso 37
- VIII.6.3.- Se acerca al valor de mercado si se acredita la explotación comercial 37

IX.- METODOLOGÍA PARA LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS INMOBILIARIOS 38**IX.1.- La Planeación 38**

- IX.1.1.- Censo Preliminar y Diagnóstico de Zona 39
- IX.1.2.- Análisis de las características del proyecto 39
- IX.1.3.- Definición de figuras jurídicas aplicables 40
- IX.1.4.- Elaboración de presupuesto 40
- IX.1.5.- Políticas para la atención de negativas y conflictos 41
- IX.1.6.1.- Peritos valuadores 42
- IX.1.6.2.- Notarios 42

IX.2.- Trabajos Técnicos 42

- IX.2.1.- Contacto inicial con Propietarios 42
- IX.2.2.- Recopilación de títulos de propiedad 43
- IX.2.3.- Corroboración de linderos 43
- IX.2.4.- Levantamientos de Bienes Distintos a la Tierra 43
- IX.2.5.- Elaboración del croquis o plano de afectación 44
- IX.2.6.- Obtención del avalúo preliminar 44

IX.3.- Trabajos Jurídicos 45

- IX.3.1.- Determinación de la situación jurídica del predio 45
- IX.3.2.- Negociación del monto indemnizatorio 46
- IX.3.3.- Firma del convenio privado 46
- IX.3.4.- Recopilación de documentos para protocolización 47
- IX.3.5.- Firma de escritura y pago 47
- IX.3.6.- Inscripción e integración de expedientes 47

X.- NEGOCIACIÓN DE DERECHOS INMOBILIARIOS 49**X.1.- Definición de Negociación 49****X.2.- Características de la Negociación 49****X.3.- Negociación de los Derechos Inmobiliarios 49**

- X.3.1.- Preparando la Negociación 50
- X.3.2.- El proceso de Negociación 51
- X.3.3.- Actitudes y formas al negociar 52
- X.3.4.- Características de una buena negociación 53

XI.- MANEJO DE CONFLICTOS 54**XI.1.- Principales causas de conflicto 54****XI.2.- Proceso de atención y solución de conflictos 55****XII.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 56****BIBLIOGRAFIA Y ANEXOS 57**

INTRODUCCIÓN

Objetivo General:

Al finalizar la revisión de éste documento, el lector conocerá los principales elementos para realizar una gestión de derechos inmobiliarios que proporcione certidumbre jurídica a largo plazo y continuidad en los trabajos de construcción de las obras de infraestructura requeridas.

Objetivos Específicos:

El lector conocerá las principales características del entorno que rodea actualmente la ejecución de obras de infraestructura y sus implicaciones en la adquisición de derechos inmobiliarios.

Conocerá de manera general el régimen jurídico de la propiedad en México y las diferentes figuras utilizadas en la adquisición de derechos inmobiliarios.

Reconocerá la importancia de evaluar el impacto de la obra en los terrenos afectados, tanto en el proceso de construcción como por la operación de las instalaciones.

El lector conocerá la metodología para la planeación y ejecución de un programa de adquisición de derechos inmobiliarios.

Identificará las distintas técnicas de negociación aplicables en la adquisición de derechos inmobiliarios y su función como mecanismo de prevención de conflictos.

Conocerá los principales criterios y estrategias a considerar en el manejo y solución de conflictos

I.- ANTECEDENTES DEL DERECHO DE VÍA

Se incluye este capítulo con el objeto de comprender las razones que explicarían la posibilidad de encontrar condiciones desfavorables en una gestión de adquisición de derechos inmobiliarios.

I.1.- Entorno Histórico – primera etapa

I.1.1.- El Gobierno tiene gran participación en la economía nacional

De una manera muy esquemática, podríamos distinguir en los últimos 40 o 50 años, tres etapas más o menos definidas en la evolución del entorno del derecho de vía, por lo que se refiere a las prácticas permisivas o restrictivas de la ocupación de la tierra que han asumido los propietarios, así como a la personalidad y naturaleza de los promotores de los proyectos de infraestructura.

En una primera etapa, el Gobierno tiene gran participación en todos los ámbitos de la economía nacional.

I.1.2.- Monopolio estatal en áreas estratégicas.

El Gobierno tiene el monopolio de las áreas estratégicas como el petróleo, la petroquímica básica, los minerales radioactivos, la electricidad, los ferrocarriles, etc., actividades propias de la competencia de la administración centralizada como carreteras, presas, correos, telégrafos, etc., y una amplia influencia en el sector paraestatal, penetrando en todas las actividades de la economía, a través de los organismos descentralizados, fideicomisos y empresas de participación estatal mayoritaria y minoritaria.

I.1.3.- Obras financiadas con recursos presupuestales o con créditos del exterior.

De ésta forma el Gobierno no solamente intervenía en las actividades propias de su entidad, incluyendo las áreas estratégicas, sino en cualquier actividad económica imaginable, compitiendo con los particulares en actividades inverosímiles o rescatando empresas privadas quebradas, con el afán de que no desaparecieran las fuentes de trabajo.

En esta etapa, las obras de infraestructura se llevan a cabo con recursos presupuestales o con financiamiento del exterior negociado directamente por el Gobierno Federal y convirtiéndose en deuda pública.

Las obras de infraestructura, en consecuencia, se realizan bajo el esquema de administración directa y con todo el ropaje y la protección de la obra pública.

I.1.4.- El beneficio de las obras era evidente.

En los lugares apartados de los centros de población, en donde se llevaban a cabo las grandes obras de infraestructura (vías terrestres, electricidad, petróleo), los particulares veían con buenos ojos los proyectos y no solamente no oponían obstáculo alguno y en

ocasiones hacían donaciones de palabra. En muchos casos se conformaban, de buen grado, solamente con el pago de bienes distintos a la tierra, sobre todo en los casos de las líneas de transmisión de energía eléctrica, en donde la mayor parte de la afectación es aérea y no se impide el aprovechamiento de la superficie en labores agropecuarias.

I.1.5.- Predomina la cultura del no pago.

Ésta situación trajo como consecuencia que los ingenieros encargados de la realización de las obras, no enfrentaran obstáculo alguno o problemas inmediatos o de mediano plazo y que después no tuvieran empacho en introducirse sin permiso en las propiedades, con el pretexto del alto costo de los equipos parados por falta de una aceptación, generando una cultura de no pago en ciertas obras del Gobierno Federal, con el pretexto de que se trataba de instalaciones de carácter social o de utilidad pública de poca afectación.

Adicionalmente, dado que en términos generales, las obras estaban proyectadas a largo plazo y por el procedimiento seguido se carecía de documentación o título para acreditar la legal tenencia o posesión de la tierra, es decir, no se tenía seguridad jurídica, lo único que se hizo fue diferir la solución del problema.

De éste período, como ejemplo, se ilustra un caso en donde se recurrió a la expropiación por causa de utilidad pública, de una franja de 140 metros de ancho por 117 kilómetros de longitud, abarcando terrenos sujetos a diversos regímenes de propiedad. En términos generales no se pagó la indemnización, lo cual no fue obstáculo para que se realizara la obra de infraestructura. Se tenía título y ocupación y no había oposición alguna en el inmediato y mediano plazo. 50 años después las cosas son bastante diferentes y las facturas se empiezan a cobrar con creces.

I.2.- Entorno Histórico – segunda etapa

I.2.1.- La actitud de los agentes gubernamentales no varía mucho.

En una segunda etapa, las cosas no variaron substancialmente en cuanto a la actitud de los agentes gubernamentales.

El cambio se suscita en la contraparte. El incremento y modernización de las vías generales de comunicación, hace que los lugares lejanos y apartados se acerquen más.

I.2.2.- La actitud del propietario se torna más crítica.

La mejor educación, información y politización de la población, hace que la gente tenga una actitud más crítica.

I.2.3.- El propietario estima lesiva a sus intereses a la obra pública.

Ya no reciben a la obra pública con los brazos abiertos, cuestionan que sea benéfica por sí misma o que en todos los casos la causa de utilidad pública sea evidente. Por el contrario, en términos generales la estiman lesiva a sus intereses y en principio hay resistencia a la afectación.

I.2.4.- Se recurre a la expropiación pagando bajas indemnizaciones.

En ésta etapa, la autoridad recurre a la expropiación por causas de utilidad pública y paga una indemnización baja, sobre la base del valor catastral, con lo cual se resuelve el conflicto pero irrita profundamente a sus propietarios.

I.3.- Entorno Actual - tercera etapa

I.3.1.- Apertura de los sectores estratégicos a la inversión privada.

En la tercera etapa, la situación cambia de manera radical. La apertura económica pero sobre todo la crisis financiera y la mala administración, hace que el Gobierno deje de participar en todos los sectores de la economía, como lo hacía antes. Privatiza la banca oficial y se desprende de importantes empresas paraestatales como Teléfonos de México. Algunas actividades estratégicas, exclusivas del Estado, se convierten en prioritarias, a fin de que los sectores social y privado puedan participar con inversión fresca y de riesgo que el Gobierno no tiene o no puede conseguir de los organismos financieros internacionales.

I.3.2.- Revanchismo en sectores de la población por el estado de las cosas.

La gente está cada vez más informada y politizada, pero sobre todo polarizada políticamente. Hay una profunda inconformidad con el estado general de las cosas, lo cual se atribuye a errores del Gobierno y hay una clara actitud de revanchismo en contra.

I.3.3.- Modificaciones a la Ley de Expropiación.

Al principio de ésta tercera etapa, se modifica la Ley de Expropiación a fin de que la indemnización se determine no sobre la base del valor catastral, sino sobre la base del valor comercial.

También se modifican otras disposiciones legales para dar cabida a la iniciativa privada en actividades de generación de energía eléctrica, bajo el esquema de productores externos de energía y en actividades de petroquímica secundaria, con la participación del Estado.

En éste esquema, las obras ya no se realizan con recursos públicos sino con recursos privados y de manera directa por los particulares.

La resistencia de los propietarios a la afectación es mayor, considerando que hay de por medio intereses privados y aún cuando técnicamente, en caso de oposición, podría hacerse valer la causa de utilidad pública para los efectos de una expropiación, ésta se evita por la lentitud del proceso y la posible reacción del sector social políticamente polarizado. La adquisición forzada y aún en contra de la voluntad del dueño, que nos permite la expropiación, prácticamente está descartada.

I.3.4.- Derechos inmobiliarios adquiridos por vías del derecho civil.

Consecuentemente, la adquisición de los derechos inmobiliarios para las obras de infraestructura, únicamente puede hacerse en la práctica a través de la negociación y utilizando para ello los medios que nos proporciona el Derecho Civil.

I.3.5.- Oportunismo y beneficios personales.

Éste entorno es campo fértil para actitudes explicables de propietarios que aprovechan la oportunidad para hacer reclamos de antiguas deudas por ocupaciones irregulares o para actitudes abusivas y oportunistas de propietarios que aprovechándose de las circunstancias pretenden exageradas ganancias, o líderes que abanderan causas justas y a veces no tanto, buscando beneficios personales.

Como ejemplo, se da el caso de propietarios que solicitan en primera instancia la indemnización pendiente de pago de una afectación realizada años atrás, como condición para acceder a una nueva afectación.

También se da el caso de propietarios que se negaron a negociar previamente a la ejecución de los trabajos, con el objeto de solicitar cantidades exorbitantes para acceder a la afectación a cambio de dejar pasar la maquinaria requerida para su ejecución ya una vez iniciada la obra, sabiendo de antemano el enorme costo que representa el tener la obra parada.

A lo anterior debemos agregar que existen diversos regímenes jurídicos aplicables a la tierra, que traen como consecuencia procedimientos y estrategias específicos para la adquisición de la propiedad.

II.- ACTUALIDAD DEL DERECHO DE VÍA

El objetivo de esta parte es el prevenir la instrumentación de los mecanismos que permitan llevar a buen término la gestión de adquisición derechos inmobiliarios.

II.1.- Los derechos inmobiliarios en la actualidad

II.1.1.- Sensibilidad de la comunidad financiera ante la problemática inmobiliaria.

La complejidad de los procesos de adquisición de los derechos inmobiliarios es el principal obstáculo que tienen que superar todos aquéllos que estén interesados en invertir en obras de infraestructura, ya que los centros financieros son extremadamente sensibles a cualquier situación que implique falta de seguridad jurídica o problemas sociales en relación con la tenencia de la tierra.

II.1.2.- Previsiones contractuales para garantizar la disponibilidad de derechos inmobiliarios.

Por lo anterior, las instituciones que proporcionan el financiamiento, los inversionistas privados y/o los contratistas, exigen cada vez más la incorporación de previsiones contractuales para garantizar que se cuente con los derechos inmobiliarios antes del inicio de los trabajos, el reconocimiento de los costos adicionales derivados de problemáticas con dichos derechos, así como mecanismos de salida para el caso de pérdida de viabilidad del proyecto.

II.1.3.- Búsqueda de mecanismos para salvar el aspecto inmobiliario.

Las penalizaciones y garantías derivadas de la instrumentación de dichas previsiones contractuales alcanzan montos muy significativos con relación al costo total de los proyectos, por lo que ha surgido la necesidad de contar con mecanismos y fórmulas para la adquisición de derechos inmobiliarios que den una respuesta para la solución de la problemática del entorno que ofrece la situación inmobiliaria, tanto en la actualidad como en el futuro inmediato.

II.1.4.- Equipos multidisciplinarios especializados.

Uno de estos mecanismos ha sido la contratación de empresas externas para llevar a cabo la liberación de los derechos de vía, por lo que ha generado un mercado de gran potencial para la prestación de servicios relacionados con los proyectos de infraestructura.

Sin embargo, actualmente son muy pocas las empresas en México capaces de satisfacer adecuadamente esta demanda de servicios, debido a las condiciones en que se deben prestar y los requisitos que deben cubrirse para ello, mismos que a continuación se señalan:

II.1.5.- Infraestructura para cubrir grandes proyectos, contar con equipos especializados en diferentes disciplinas como ingenieros, abogados, topógrafos, agrónomos, etc.

II.1.6.- Estructuras y metodologías sólidas que denoten la capacidad de gestión y suficientes para cubrir las demandas de los grandes proyectos.

II.1.7.- Capacidad financiera para solventar las necesidades de equipo, personal, instalaciones, etc., para cobrar en base en avances, siendo práctica común en nuestro país el no otorgar anticipos en los contratos de servicios.

II.1.8.- Solvencia moral y económica para asumir total responsabilidad sobre la validez y suficiencia sobre los derechos inmobiliarios que se adquieran, esto es, tener la certeza jurídica a largo plazo de los derechos inmobiliarios adquiridos, para garantizar la continuidad de las obras de infraestructura requeridas.

II.1.9.- Experiencia y capacidad para asesorar al cliente en la adecuada instrumentación de un programa de derechos inmobiliarios, de tal forma que se defina la mejor estrategia para evitar costos excesivos o adicionales a los considerados inicialmente.

III.- EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD EN MÉXICO

El objetivo de esta parte es conocer el régimen jurídico vigente, para la adquisición de derechos inmobiliarios.

III.1.- Contenido de la propiedad

El punto de partida para entender los alcances y límites del derecho de propiedad en México, se encuentra en el concepto “propiedad originaria”, del Art. 27 constitucional, este concepto constituye una aportación original de la Asamblea Constituyente de 1917 que se conecta con la tradición jurídica proveniente de la etapa colonial en el siguiente sentido; de la misma forma en que el rey español tenía el carácter de “señor” sobre los territorios de las llamadas Indias, durante la época de la colonia, La Constitución de 1917 definió que la nación tendría la propiedad originaria sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional.(González, Ma. Del Refugio, “Del Señorío del Rey a la propiedad originaria de La Nación”. Anuario Mexicano de Historia del Derecho, pags. 129 y ss.).

Una de las consecuencias más importantes de este concepto de propiedad originaria, es que define el carácter derivado de las diversas formas de apropiación de bienes permitidos por el sistema jurídico mexicano, que son:

La Propiedad Pública
 La Propiedad Privada
 La Propiedad Social

Este carácter derivado de las distintas formas patrimoniales en México, también explica la preeminencia del interés público sobre la propiedad privada, tercer párrafo del Art. 27 constitucional, “La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público...”.

La Propiedad Pública.

Hay cierto tipo de bienes que corresponden al “dominio directo” de La Nación o que son “propiedad” de ésta, y que no son susceptibles de ser apropiadas por los particulares, el dominio de estos bienes es inalienable e imprescriptible. Como ejemplo del dominio directo son los minerales en general incluyendo al petróleo y demás carburos de hidrógeno. Como ejemplo de propiedad de La Nación son los recursos hidráulicos situados dentro del territorio nacional, incluido el mar territorial.

La Propiedad Privada.

En el marco de las reglas constitucionales descritas, la propiedad privada en México, pasó a ser un derecho relativo, derivado de un derecho superior, el de la propiedad originaria de La Nación y sujeto en razón de ello, al establecimiento de ciertos límites que imponen las modalidades que dicte el interés público, dichas modalidades establecen ciertos límites al ejercicio del derecho de propiedad privada:

- 1.- No todos los bienes pueden ser objeto de apropiación privada, los bienes definidos como del dominio directo o propiedad de La Nación, no pueden ser objeto de propiedad privada.
- 2.- La propiedad agraria, en el ámbito rural, tiene límites precisos en cuanto a su extensión, establecidos en el propio Art. 27 constitucional.
- 3.- Existen límites en cuanto a la capacidad legal de los extranjeros para ser propietarios de bienes raíces dentro del territorio nacional.
- 4.- Hay límites a la capacidad de algunas personas para tener en propiedad ciertos bienes, como las asociaciones religiosas, las instituciones de beneficencia pública y privada.
- 5.- También hay límites por las leyes, de carácter administrativo, como las leyes sobre asentamientos humanos o desarrollo urbano, las leyes sobre el equilibrio ecológico y protección del medio ambiente, las leyes sobre monumentos históricos y zonas arqueológicas, entre otros.
- 6.- La propiedad privada puede ser expropiada u ocupada, por causas de utilidad pública y mediante indemnización.

La Propiedad Social.

El Art. 27 constitucional también contuvo, hasta 1992, las reglas relativas al programa de reforma agraria, cuyo objetivo primordial fue fraccionar los grandes latifundios existentes en el país mediante expropiaciones, a efecto de redistribuir la propiedad de la tierra.

Dos fueron los tipos de acciones agrarias mediante las cuáles operó dicho programa de reforma: la acción de restitución, para aquéllos reclamantes de tierras como pueblos, rancherías, congregaciones y tribus, que contaran con títulos sobre la tierra, de la cuál habían sido despojados; y la acción de dotación, para aquéllos campesinos sin ningún título de tierra alguna, dando lugar a dos tipos de propiedad rural : la comunal y la ejidal, cuyos titulares no son los individuos, sino el núcleo de población conformado por grupos campesinos, y se caracterizó hasta 1992 por las siguientes notas:

- a).- Limitaciones en cuanto al derecho de disposición de las tierras.
- b).- Prohibición de cambiar de régimen comunal o ejidal, al régimen de propiedad privada.
- c).- Prohibición de asociarse con inversionistas privados.

Sin embargo, con las reformas constitucionales de 1992, se dio por concluido el reparto agrario y se cambió el régimen relativo a la propiedad comunal y ejidal, por la necesidad de capitalizar el campo y el ánimo de brindar certidumbre en cuanto a la tenencia de la tierra. En particular se suspendió la acción de dotación (en el marco del programa de la reforma agraria), así mismo, se abrió la posibilidad para que la propiedad comunal y ejidal se liberara de algunas limitaciones en cuanto a su circulación mercantil, se permitió que los

ejidatarios decidieran el cambio del régimen ejidal al régimen de propiedad privada en relación con ciertas porciones de sus tierras, en particular la llamada “parcela ejidal”.

Se retiraron todos los impedimentos a las sociedades para adquirir propiedades agrarias, con reglas para evitar la formación de latifundios encubiertos que rebasen los límites constitucionales y se sentaron las bases normativas para que las comunidades y los ejidos puedan entrar en asociación con inversionistas privados de acuerdo a fórmulas diversas. (Serna de la Garza José Ma. El Régimen Constitucional de la Propiedad en México).

III.1.1.- La propiedad: institución de interés individual y público

El hombre requiere de la apropiación de los bienes para la satisfacción de sus necesidades. Desde este punto de vista, la propiedad es una institución de interés individual, porque permite la satisfacción de las necesidades de las personas. Pero también es una institución de interés público en tanto que con ella, se garantiza la paz social.

De conformidad con el Art. 27 constitucional, la Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

III.1.2.- La propiedad: derecho positivo de disposición, facultad amplia, general, perpetua y exclusiva.

La propiedad implica un derecho positivo de disposición sobre la cosa, una facultad amplia, general y perpetua y que excluye de su ejercicio a cualquier otra persona.

Es un derecho positivo porque le permite hacer, es una facultad amplia y general porque el legislador no ha señalado en su totalidad las facultades que acumula un propietario, ya que a lo sumo ha clasificado los principales actos de disposición y ha dicho que los elementos de la propiedad son los derechos de usar, disfrutar y consumir la cosa. Pero siendo un derecho amplio no es ilimitado o absoluto, porque a nadie le es lícito o permitido emplear sus cosas en contra del interés público o en contra de los derechos de terceros; es un derecho perpetuo porque no se extingue mientras no se agote su sustancia o deje de ser objeto de comercio, de forma tal que el propietario, a su muerte, puede transmitirlo a sus herederos y es erga omnes porque fuera de su titular, excluye de su ejercicio a todo el mundo.

En efecto, el Código Civil en su Art. 830, reconoce al propietario de una cosa, la facultad de gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes; en el Art. 886, se establece que la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente. Este derecho se llama de accesión; en el Art. 887, le pertenecen al propietario los frutos naturales, industriales y civiles; en el Art. 2269, ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad, es decir, le da derecho a enajenarlos, y en el Art.1109, el propietario de una finca o heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le parezca,

siempre que no contravenga las leyes ni perjudique derechos de terceros, y en el Art. 772, establece que, son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin el consentimiento del dueño o autorización de la ley.

III.1.3.- Modalidades: Limitaciones impuestas por la ley por interés público o privado.

Modalidad es el modo de ser de una cosa, es la forma variable o accidental que puede tener una cosa sin que se cambie o destruya su esencia.

La facultad de imponer modalidades a la propiedad, es de carácter eminentemente jurídica y se ejerce por medio del órgano del Estado encargado de legislar, traduciéndose en limitaciones al derecho de propiedad, pero sin llegar al extremo de hacerlo nugatorio, ya que está garantizado por la propia Constitución.

Así pues, desde el punto de vista del contenido del derecho de propiedad, las modalidades son limitaciones impuestas por la ley, atendiendo intereses privados o públicos.

Así, el derecho de propiedad tiene como contrapartida una obligación negativa que consiste en no hacer algo, en una serie de actos que el propietario no puede ejecutar, ya sea porque la ley se lo prohíbe o porque le marque un modo especial para disponer de la cosa. Estas limitaciones al derecho de propiedad son específicamente determinadas, de tal forma que su incremento o disminución hacen que aumente o disminuya de manera inversa el contenido del derecho de propiedad.

Por lo que se refiere a las limitaciones al derecho de propiedad, el Código Civil, en su Art. 840, establece que: no es lícito ejercitar el derecho de propiedad, de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario, y el Art. 16, la facultad de disponer de los bienes debe usarse de manera que no perjudique a la colectividad.

Estas limitaciones están contenidas en una serie de disposiciones, como ejemplos, mencionamos los siguientes:

III.1.4.- Limitaciones por interese particulares.

Art. 839, en un predio, no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina, a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Art. 845, nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materias corrosivas, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, o, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

Art. 1073, cuando un predio rústico o urbano se encuentre enclavado entre otros, estarán obligados los dueños de los predios circunvecinos a permitir el desagüe del central. Las dimensiones y dirección del conducto de desagüe, si no se ponen de acuerdo los interesados, se fijarán por el Juez, previo informe de peritos y audiencia de los interesados, observándose, en cuanto fuere posible, las reglas dadas para la servidumbre de paso.

Art. 1097, el propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho de exigir paso, para el aprovechamiento de aquélla, por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasiona este gravamen.

III.1.5.- Limitaciones por intereses sociales.

Art. 833, el Gobierno Federal podrá expropiar las cosas que pertenezcan a los particulares y que se consideren como notables y características manifestaciones de nuestra cultura nacional, de acuerdo con la ley especial correspondiente.

Art. 834, quienes actualmente sean propietarios de las cosas mencionadas en el artículo anterior, no podrán enajenarlas o gravarlas, ni alterarlas de forma que pierdan sus características, sin autorización del C. Presidente de la República, concedida por conducto de la Secretaría de Educación Pública y Bellas Artes.

Art. 836, la autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla o aún destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio público.

IV.- LA PROPIEDAD Y LOS DERECHOS REALES

El objetivo de este capítulo es conocer el derecho de propiedad y las diferentes figuras para la adquisición de derechos inmobiliarios

IV.1.- Características del derecho de propiedad

Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (Rafael Rojas Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo Tercero. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México 2007. Pág. 291, 292, 293, 294, 295, 296).

IV.2.- Características de los derechos reales

Comparemos el derecho real con la propiedad:

1º.- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

2º.- En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal, pues no hay propiedad sobre bienes incorporeales, ya que esto último se denomina “derechos de autor”. Equivocadamente se les llamó en la legislación anterior propiedad intelectual, lo que implica una contradicción, porque la propiedad recae sobre las cosas, y cuando el objeto del derecho es de naturaleza incorporeal, por esto solamente ya no es propiedad, sino un derecho real distinto llamado “derecho de autor”. En cambio, los derechos reales en general pueden recaer sobre cosas o sobre bienes incorporeales. El usufructo se puede establecer sobre ambas clases de bienes, así como el uso. La habitación sólo sobre cosas corporales y la servidumbre también, porque ambas se establecen en inmuebles corporales.

Hay inmuebles incorporeales, como los derechos reales; hay así mismo inmuebles corporales de distinta naturaleza: terrenos, casas, puentes, etc.

3º.- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente. En cambio, los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial.

El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

El uso implica aprovechar la cosa sin alterarla, de manera que pueda reiterarse constantemente esa forma de aprovechamiento. El disfrute implica el uso y la apropiación de los frutos de la cosa. Los frutos no alteran la sustancia del bien, y son las crías de los animales, los productos de la tierra, los réditos de los capitales, etc. En cambio, los

productos implican una desintegración del bien, como ocurre con los materiales extraídos de una cantera, los metales de una mina. El derecho de disfrute implica la facultad de apropiarse sólo los frutos.

Por último, el propietario tiene el derecho de disponer en forma material, mediante el consumo y la transformación, y en forma jurídica mediante la enajenación total o parcial de la cosa.

En los derechos reales distintos de la propiedad no encontramos esta característica de disposición total, excepto en el caso de los derechos de autor, en los que sí hay aprovechamiento jurídico total, aunque sólo temporal.

4°.- El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo, y todo el mundo como sujeto pasivo universal. En cambio, los demás derechos reales implican, además, una relación jurídica entre el titular y un sujeto pasivo determinado, como ya explicamos. El sujeto pasivo universal en la propiedad no reporta obligaciones de carácter patrimonial, sino simplemente de respeto, de carácter negativo. Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad material) para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. No todos los habitantes del globo son, en realidad, los sujetos pasivos. Se requiere que formen parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente (como el viajero), para que lo sean.

En cambio, en los derechos reales distintos de la propiedad, además de que existe un sujeto pasivo determinado, éste reporta obligaciones patrimoniales, tanto de hacer como de no hacer, y hay también un sujeto pasivo universal, en las mismas condiciones que en la propiedad, así que esta relación jurídica es más compleja..

IV.3.- Derechos reales a favor de personas

Dentro de este tipo de derechos está el usufructo, que por definición es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, Art. 980. Puede constituirse a favor de una o de varias personas, simultánea o sucesivamente, Art. 982. Puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición, Art. 985; y es vitalicio si en el título constitutivo no se expresa lo contrario, Art. 986; pero si es constituido a favor de personas morales que puedan adquirir y administrar bienes y raíces, sólo durará 20 años, cesando antes en el caso de que dichas personas dejen de existir, Art. 1040.

El usufructuario tiene derecho a percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles, Art. 990; así como de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo, Art. 989.

El uso es otro derecho real que se constituye a favor de las personas y que da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque esta aumente, Art. 1049.

Por último, la habitación es también un derecho real a favor de las personas, que da la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, Art. 1050.

El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio no puede enajenar, gravar ni arrendar ni en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores, Art. 1051.

IV.4.- Derechos reales a favor de predios

Dentro de este tipo de derechos reales, se encuentra la servidumbre, que es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente, Art. 1057.

La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho, es necesario que esté expresamente determinado por la ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre, Art. 1058. Las servidumbres son inseparables del inmueble a que activa o pasivamente pertenecen, Art. 1064. Si los inmuebles mudan de dueño, la servidumbre continúa, ya activa, ya pasivamente, en el predio u objeto en que estaba constituida, hasta que legalmente se extinga, Art. 1065.

Las servidumbres traen su origen de la voluntad del hombre o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales, Art. 1067.

La servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada conjuntamente, Art. 1068.

La servidumbre voluntaria decreta que el propietario de una finca o heredad puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le parezca, siempre que no contravenga las leyes ni perjudique derechos de tercero, Art. 1109. Sólo pueden constituir servidumbres las personas que tienen derecho a enajenar; los que no pueden enajenar inmuebles sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre los mismos, Art. 1110. Si fueren varios los propietarios de un predio, no se podrán imponer servidumbres sino con consentimiento de todos, Art. 1111. Al constituirse una servidumbre, se entienden concedidos todos los medios necesarios para su uso; y extinguida aquélla, cesan también estos derechos accesorios, Art. 1117. El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno la servidumbre constituida sobre éste, Art. 1122.

En caso de sociedad conyugal, el Art. 194, establece que el dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges, mientras subsista la sociedad conyugal, por lo que se requiere el consentimiento de ambos para constituir una servidumbre.

V.- MEDIOS PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD. (Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. Tomo Tercero. Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México 2007. Págs. 310, 311, 312, 313,314, 315).

Este capítulo tiene como objetivo el conocer como y con quien debemos formalizar los contratos, para darle certidumbre jurídica a largo plazo a la adquisición de derechos inmobiliarios y continuidad en los trabajos de construcción, mantenimiento y operación de las obras de infraestructura.

Las adquisiciones pueden clasificarse desde distintos puntos de vista, en:

- 1°.- Adquisiciones a título universal y a título particular.
- 2°.- Adquisiciones primitivas y derivadas.
- 3°.- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

V.1.- Adquisiciones a título universal y a título particular.

Se entiende por adquisición a título universal, aquélla por la cuál se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica, o sea, como conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

La forma de adquisición a título universal reconocida en nuestro derecho es la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando en esta última se instituyen herederos. Cuando se instituyen legatarios, hay transmisión a título particular. En toda herencia legítima, llamada sucesión ab-intestato, hay una transmisión a título universal, porque únicamente se instituyen herederos.

La ley llama a heredar a determinadas personas, a falta de testamento. Cada heredero adquiere una parte alícuota del mismo. Se trata de una adquisición universal, porque comprende el activo y el pasivo. La transmisión a título particular es aquélla en que se transmite el dominio de bienes determinados. No existe la posibilidad de transmitir por contrato una universalidad jurídica integrada por activo y pasivo.

La forma habitual de transmisión a título particular es el contrato. También en los legados hay transmisión a título particular, porque el legatario recibe bienes determinados.

Hay ocasiones en que toda la herencia se distribuye en legados, de tal suerte que aún cuando el testador simplemente transmite bienes determinados a sus legatarios, el pasivo se reparte proporcionalmente entre estos legatarios, ya que no hay herederos responsables, y en estos casos, el legatario se equipara al heredero.

También el legatario puede tener una responsabilidad subsidiaria con el heredero, cuando los bienes dejados a éste no sean suficientes para cubrir el pasivo, y en este caso el legatario responderá en proporción a su legado.

En el contrato, se trata de una transmisión a título particular, pues no se puede, en nuestro derecho, enajenar por contrato un patrimonio.

V.2.- Adquisiciones primitivas y derivadas.

Por forma primitiva, se entiende aquella en la cuál la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma, no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.

Las formas primitivas de adquisición se presentan en la ocupación, que constituye históricamente el medio principal de adquirir la propiedad; y en la accesión, en alguna de sus formas.

La ocupación supone que el adquirente entra en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo cuál no hay transmisión de un patrimonio a otro.

En cambio, las formas derivadas de transmisión del dominio suponen una transmisión de un patrimonio a otro. La cosa ha tenido dueño y ha estado en el patrimonio de una persona, que la transmite a otra, por lo cuál se llama adquisición derivada. Estas formas derivadas de transmitir el dominio, son las que tienen mayor trascendencia jurídica. El contrato, la herencia, la prescripción, la adjudicación, son formas que implican siempre, que pasa un bien de un patrimonio a otro.

V.3.- Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

En la primera, el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos onerosos: la compraventa, la permuta, la sociedad, en los cuales se transmite el dominio de una cosa a cambio de una contraprestación.

Hay contratos a título gratuito traslativos del dominio, como la donación, en los cuales el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

También las transmisiones a título gratuito pueden ser de carácter universal. La herencia, tanto testamentaria como legítima, implica una transmisión a título gratuito de un patrimonio; sólo que en la herencia, como se transmite el patrimonio integrado por el activo y el pasivo, cuando éste es igual a aquél, o superior, no hay propiamente una transferencia de valor.

En el legado existe una transmisión a título gratuito, pero de carácter particular. El legatario recibe bienes determinados.

Además de estas tres formas de transmisión en atención a su naturaleza, puede hacerse otra clasificación en razón de la causa, distinguiendo de transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte.

V.4.- Transmisiones por acto de vivos o de muerte.

Las transmisiones por acto entre vivos, comprenden el acto jurídico en general y, en especial, el contrato. Las transmisiones por causa de muerte pueden revestir dos formas: la herencia legítima y testamentaria, y la transmisión por legado.

Independientemente de estas formas de transmisión del dominio, conviene hacer también una distinción de formas especiales, que encajan en alguna o algunas de las clasificaciones ya enunciadas. Estas son el contrato, que es el medio fundamental y de mayor importancia en el derecho para transmitir el dominio; la herencia, la ley, la ocupación, la prescripción, la accesión y la adjudicación.

V.5.- El contrato

El contrato, como forma de transmisión a título particular, puede ser oneroso o gratuito, de manera que encaja en las clasificaciones anteriores. Es un medio eficaz para la transmisión del dominio por sí sólo, respecto a cosas ciertas y determinadas; es decir, la propiedad se transfiere como consecuencia directa e inmediata del contrato, sin necesidad de recurrir a ninguna forma o solemnidad más.

En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la transmisión de la propiedad se opera por efecto directo o inmediato del contrato, sin necesidad de tradición, ya sea natural o simbólica.

En el principio enunciado, nuestro Código habla de “enajenaciones de cosas ciertas y determinadas”. Conviene, pues, limitar su alcance. No es el contrato por sí sólo un medio eficaz para la transmisión del dominio para toda clase de bienes, sino únicamente para los individualmente determinados. Para los que no están individualmente determinados rige el principio romano de la tradición real, simbólica o ficticia.

Por esto el Art. 2015 dice:

“En las enajenaciones de alguna especie indeterminada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.”

Para esto es necesario recurrir a la entrega material, que es el medio más perfecto para identificación de la cosa; o bien a la tradición ficta cuando el adquirente, sin recibir la cosa, manifiesta que ya la conoce, dándose por recibido; o por último, a la entrega simbólica, que también tiene los mismos efectos que la tradición real.

Los contratos onerosos son de compraventa o permuta, los contratos gratuitos, son de donación.

V.5.1.- Compraventa o permuta.

En el Código Civil, Art. 2248, establece que, habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero. El Art. 2249, dice que, por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido una

cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. A su vez el Art. 2316 establece que, el contrato de compraventa no requiere para su validez, formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

En el Art. 2317 se instituye que, las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez competente o Registro Público de la Propiedad. El Art. 2320, dice que, sí el valor de avalúo del inmueble excede de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, su venta se hará en escritura pública.

En el Art. 2321, se establece que tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación, cuando la venta sea al contado, podrá formalizarse, haciéndola constar por escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes.

La constancia de la venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de la autenticidad de las firmas, y previa comprobación de que están cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esa forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

En el Art. 2322, se consigna que la venta de bienes raíces no producirá efectos contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en este Código.

Art. 2327, la permuta es un contrato por el cuál cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra

V.5.2.- Donación

Hay contratos a título gratuito traslativos de dominio, como la donación, en los cuáles el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir una contraprestación.

Art. 2332, donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

VI.- PROPIEDAD EJIDAL

Es importante mencionar que la mayor parte de la superficie del territorio nacional se encuentra sujeta al régimen de propiedad ejidal o comunal.

VI.1.- Los ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propios.

En la actualidad, alrededor del 50% de la superficie del territorio nacional se encuentra sujeta al régimen de propiedad ejidal, por vía de la reforma agraria, se repartieron cerca de 100 millones de hectáreas. Como hemos visto, las reformas de 1992 flexibilizaron de manera significativa el esquema anterior, con el ánimo de propiciar una mayor inversión privada en el campo, dando certidumbre jurídica a los propietarios, a los inversionistas, y permitiendo diversas fórmulas de asociación.

El Art. 9 de la Ley Agraria establece que los núcleos de población ejidales o ejidos, tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

El Art. 74 de Ley Agraria, instituye que la propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley.

Según el Art. 75 de esta ley, en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de la población ejidal, este podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios.

VI.2.- Los derechos sobre parcelas se acreditan con certificados de derechos agrarios o parcelarios.

Art. 78 de la Ley Agraria.- Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuáles ostentarán los datos básicos de identificación de la parcela.

VI.3.- Órganos del ejido: La Asamblea, El Comisariado ejidal y El Consejo de Vigilancia.

Art. 21 de la Ley Agraria: Son órganos de los ejidos:

- I.- La asamblea
- II.- El comisariado ejidal; y
- III.- El consejo de vigilancia

VI.4.- Las tierras ejidales pueden ser objeto de contratos de asociación o aprovechamiento.

Art. 45 de la Ley Agraria.- Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los

ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente no mayor a treinta años, prorrogables.

VI.5.- Tierras de Uso Común y Parcelamiento Económico o de hecho.

Art. 73 de la Ley Agraria.- Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

Son tierras de uso común de los ejidos y comunidades agrarias, las tierras que no han sido parceladas, sometidas al control colectivo del ejido o de la comunidad, pero reservadas para un uso individual de sus miembros mediante la cría de animales, los cultivos o la recolección.

El Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, emitido por Carlos Salinas de Gortari, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, en el Diario de la Federación, el 6 de Enero de 1993, dice:

Art. III.- Son tierras formalmente parceladas, aquellas que han sido asignadas individualmente a los ejidatarios mediante:

I.- Resolución agraria administrativa

II.- Resolución jurisdiccional

III.- Resolución de la asamblea, de conformidad con lo establecido en el Art. 56 de la Ley Agraria.

Las demás tierras ejidales, independientemente del régimen de explotación a que estén sometidas, siempre que no se trate de tierras donde se ubique el poblado ejidal o que hayan sido expresamente destinadas por la asamblea al asentamiento humano, se consideran tierras no formalmente parceladas. El parcelamiento que exista en estas tierras, tendrá el carácter de económico o de hecho.

VI.6.- A partir de la asignación, corresponden al parcelero los derechos de uso y usufructo.

Art. 62 de la Ley Agraria.- A partir de la asignación de parcelas, corresponderán a los ejidatarios beneficiados los derechos de uso y usufructo de las mismas.

Art.76 de la Ley Agraria.- Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas.

VI.7.- El parcelero puede celebrar contratos sin necesidad de autorización.

Art. 78 de la Ley Agraria.- Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuáles ostentarán los datos básicos de identificación de la parcela.

Art. 79 de la Ley Agraria.- El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

VI.8.- Cuando la mayor parte de las tierras están parceladas se puede obtener el dominio pleno.

Art. 81 de la Ley Agraria.- Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del Art. 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley.

VI.9.- Se inscriben en el Registro Agrario Nacional las operaciones y modificaciones a propiedades ejidales y comunales

Art. 82 de la Ley Agraria.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno de sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cuál expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Art. 83 de la Ley Agraria.- La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatuario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve sus derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el comisariado ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cuál efectuará las cancelaciones correspondientes.

Art. 84 de la Ley Agraria.- En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cuál deberán ejercer dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará el derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia, serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato, en los lugares más visibles del ejido, una relación de los bienes o derechos que se enajenan

Art. 86 de la Ley Agraria.- La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

Art. 93 de la Ley Agraria.- Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública:

Fracción I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos.

Fracción II.- La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y aéreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo.

Fracción III.- La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros.

Fracción IV.- Explotación del petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la Nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones.

Fracción V.- Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural.

Fracción VI.- Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes y servicios de indudable beneficio para la comunidad.

Fracción VII.- La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquéllas sujetas a la Ley de Vías Generales de Comunicación y líneas de conducción de energía, obras hidráulicas, sus pasos de acceso y demás obras relacionadas, y

Fracción VIII.- Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes.

Art. 94 de la Ley Agraria.- La expropiación deberá tramitarse ante la Secretaría de la Reforma Agraria. Deberá hacerse por decreto presidencial que determine la causa de utilidad pública y los bienes por expropiar y mediante indemnización. El monto de la indemnización será determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, atendiendo al valor comercial de los bienes expropiados.

En los casos en que la Administración Pública Federal sea promoverte, lo hará por conducto de la dependencia o entidad paraestatal que corresponda, según las funciones señaladas por la Ley.

Los predios objeto de la expropiación, sólo podrán ser ocupados mediante el pago o depósito del importe de la indemnización, que se hará de preferencia en el fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal o, en su defecto, mediante garantía suficiente.

Art. 148 de la Ley Agraria.- Para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, derivados de la aplicación de esta Ley, funcionará el Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades.

Art. 150 de la Ley Agraria.- Las inscripciones en el Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él.

Cuando los actos a que esta ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, sólo surtirán efectos entre los otorgantes, pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en lo que les fuere favorables.

De acuerdo con lo anterior, por lo que se refiere a las tierras de uso común, el ejido, a través de sus órganos, puede celebrar contratos de servidumbre de paso y de arrendamiento, entre otros, con los particulares, e incluso enajenarlas a sociedades mercantiles o civiles en las que participe el ejido o los ejidatarios.

En cuanto a las tierras parceladas, los ejidatarios titulares de las mismas, pueden, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad, celebrar contratos de servidumbre de paso y de arrendamiento, entre otros, con los particulares, e incluso enajenarlas, si han optado por el dominio pleno.

VII.- IMPACTO DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

VII.1.- Obras de infraestructura

VII.1.1.- Se afecta un número importante de predios.

Debido a su magnitud, la construcción de proyectos de infraestructura y su operación impactan necesariamente en el entorno donde se desarrollan. Los trabajos de construcción, afectan un número importante de predios, alteran la marcha normal de las actividades de la zona donde se ubican, causan daños en propiedades y modifican de manera definitiva el entorno económico de la región y aún el medio ambiente de la zona.

Los impactos en el uso y aprovechamiento de la tierra, resultado de la instrumentación del proyecto, así como las afectaciones a la actividad económica y el medio ambiente durante la construcción, la operación y el mantenimiento de la obra, determinan el tipo de figura jurídica a utilizar para la adquisición de derechos inmobiliarios, los mecanismos para la determinación de indemnizaciones y, en general, las estrategias para la negociación con los propietarios y comunidades afectadas.

Por lo anterior, el conocimiento de los impactos ocasionados por la instalación, operación y mantenimiento de la obra, resulta fundamental para la adquisición de derechos inmobiliarios que garanticen certidumbre jurídica a largo plazo y continuidad en la ejecución de los trabajos.

VII.1.2.- Proyectos asociados con la prestación de un servicio público.

Aunque la evaluación del impacto ambiental y social es pertinente para cualquier proyecto que involucre la utilización de extensiones significativas de tierra, concentraremos nuestra atención en los proyectos de infraestructura con la prestación de un servicio público, debido a que presentan características que hacen particularmente complejo el proceso de adquisición de derechos inmobiliarios.

VII.1.3.- Proyectos en sectores que son o eran manejados por entidades Gubernamentales.

Las obras de infraestructura, de acuerdo al sector a que pertenecen, se pueden clasificar de la siguiente manera:

Sector Comunicaciones.- Carreteras, puentes, aeropuertos, telecomunicaciones.

Sector Electricidad.- Plantas de Generación, acueductos y líneas de transmisión.

Sector Petroquímica.- Campos de perforación, plantas petroquímicas, ductos para la transportación de combustibles.

Sector Hidráulico.- Presas, redes de agua.

VII. 2.- Impacto de las obras de infraestructura

La instrumentación de proyectos de infraestructura impacta en mayor o menor grado, en los ámbitos físico, social y económico del entorno, presentándose los siguientes tipos de impacto:

Ámbitos del entorno	Tipos de impacto
VII.2.1.- Ámbito físico:	Daños a infraestructura Destrucción de cultivos Deforestación Afectación a cursos de agua Afectación a los mantos acuíferos Afectación al hábitat de fauna y flora Afectación a la salud Impactos visuales
VII.2.2.-Ámbito social:	Afectación a vías de comunicación Alteración a la vida comunitaria Cambio de tendencias migratorias Cambio en el perfil demográfico
VII.2.3.-Ámbito económico:	Afectación en la demanda de vivienda y servicios Afectación al mercado de mano de obra Limitaciones al uso de la tierra Plusvalía de la tierra Cambios en el uso del suelo

TIPOS DE OBRA Y SU IMPACTO

	COMUNICACIONES				ELECTRICIDAD			HIDRAULICO		PETROQUIMICA		
	c a r r e t e r a s	p u e r t e s	r e d e c t o r i a c i o n	a e r o p u e r t o s	p l a n t a c i o n	a c u e d u c t o s	l i n e a d e t r a n s m i s i o n	p r e s a s	r e d e s d e a g u a	c a m p o d e p e r f o r a c i o n	p l a n t a c i o n	d u c t o d e c o m b u s t i b l e
infraestructura	alto	no	bajo	alto	medio	bajo	bajo	alto	bajo	alto	alto	bajo
cultivos	alto	bajo	medio	alto	alto	medio	medio	alto	medio	alto	alto	medio
deforestación	alto	bajo	bajo	alto	alto	bajo	medio	alto	bajo	alto	alto	medio
cursos de agua	bajo	no	no	bajo	bajo	no	no	alto	no	bajo	bajo	no
mantos acuíferos	no	no	no	bajo	medio	no	no	alto	no	medio	medio	no
hábitat	medio	bajo	bajo	alto	alto	bajo	bajo	alto	bajo	alto	alto	bajo
salud	no	no	no	medio	medio	no	bajo	no	no	medio	medio	bajo
paisaje	alto	alto	medio	alto	alto	no	alto	alto	no	alto	alto	no
vías de comunicación	alto	alto	no	alto	no	no	no	no	no	no	no	no
vida comunitaria	alto	medio	bajo	alto	alto	bajo	bajo	alto	bajo	alto	alto	medio
tendencias migratorias	alto	bajo	no	alto	bajo	no	no	bajo	no	medio	medio	no
demografía	alto	bajo	no	alto	bajo	no	no	bajo	no	medio	medio	no
demanda de servicios	alto	bajo	bajo	alto	alto	bajo	bajo	alto	bajo	alto	alto	medio
mercado laboral	alto	medio	bajo	alto	alto	bajo	bajo	alto	bajo	alto	alto	medio
uso de la tierra	alto	bajo	bajo	alto	alto	bajo	medio	alto	bajo	alto	alto	medio
plusvalía	alto	medio	bajo	alto	alto	bajo	medio	alto	bajo	alto	alto	alto
uso del suelo	alto	bajo	no	alto	alto	no	bajo	alto	no	alto	alto	medio

VII.2.4.- Existen consideraciones de tipo social y político asociadas al proyecto

Aún cuando los proyectos de infraestructura tienen por definición un efecto de promoción del crecimiento económico en el largo plazo, para las comunidades afectadas los beneficios son aislados y de corto plazo, por lo que más bien se hace evidente el lado negativo de los impactos señalados anteriormente haciéndose necesario tomar en cuenta las consideraciones de tipo social y político asociadas al proyecto.

VII.2.5.- Tipos de medidas a considerar para contrarrestar el impacto

Por lo anterior, resulta necesario el establecimiento de tres tipos de medidas para contrarrestar el efecto de estos impactos:

VII.2.5.1.- Medidas de mitigación.

Tienen la finalidad de disminuir al máximo posible los impactos de largo plazo en el entorno, presentándose tanto en el proceso de construcción, como durante el mantenimiento y la operación de las obras.

VII.2.5.2.- Medidas de restauración.

Tienen la finalidad de reparar aquéllos impactos que no sea posible evitar o mitigar en el entorno.

VII.2.5.3.- Medidas de compensación.

Tienen la finalidad de resarcir mediante un acuerdo económico los daños y perjuicios no contemplados en las dos anteriores.

Las medidas de mitigación, fuera del alcance de este proceso, constituyen una herramienta fundamental para la negociación.

El proceso de adquisición de derechos inmobiliarios involucra la instrumentación de las medidas de compensación y, en algunos casos, de las medidas de restauración.

VIII.- EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y LA ETAPA DE OPERACIÓN

Los impactos de los proyectos de infraestructura se presentan tanto en la construcción de las instalaciones, como durante la operación de las mismas.

VIII.1.- Impactos durante la construcción y operación

VIII.1.1.- Impactos durante la construcción:

Temporales: Principalmente en los ámbitos económico y social. Incluye también efectos en el ámbito físico, restaurables de manera natural o inducida.

Permanentes: Son aquéllos impactos irreversibles, principalmente en el ámbito físico y económico, derivados de la construcción de instalaciones permanentes.

VIII.1.2.- Impactos durante la operación

Temporales: Se presentan principalmente en el ámbito físico, durante la realización de las actividades de mantenimiento y reparación.

Permanentes: Son aquéllos impactos en los ámbitos económico y social del entorno derivados de la propia operación de las instalaciones.

El proceso de adquisición de derechos inmobiliarios involucra la compensación y, en algunos casos, la restauración de parte de los impactos temporales y permanentes de la construcción, así como parte de los impactos temporales de la operación.

Lo anterior implica que el proceso de negociación debe contemplar todos estos aspectos a fin de garantizar que los derechos inmobiliarios adquiridos resulten suficientes para permitir la construcción del proyecto y la operación durante su vida útil.

VIII.2.- Compensación, restauración o mitigación.

Tomando en consideración los diferentes tipos de impactos derivados de la instrumentación de proyectos de infraestructura, así como el momento en que estos se presentan, la adquisición de derechos inmobiliarios debe considerar la compensación, restauración o mitigación de los siguientes impactos:

Etapa	Naturaleza	Impacto	Tipo de acción
Construcción	Temporales	Daños a infraestructura	Restauración/Compensación
		Destrucción de cultivos	Compensación
		Deforestación	Compensación
		Afectación cursos de agua	Restauración
		Afect. vías comunicación	Mitigación/Compensación
		Limitación uso de la tierra	Compensación
	Permanentes	Daños a infraestructura	Compensación

		Limitación uso de la tierra	Compensación
		Plusvalía de la tierra	Compensación
Operación	Temporales	Daños a infraestructura	Restauración/Compensación
		Destrucción de cultivos	Compensación
		Afect. Vías comunicación	Mitigación/Compensación
		Limitación uso de la tierra	Compensación

En la mayor parte de los casos, el proceso de negociación de derechos inmobiliarios adquiere un mayor grado de dificultad si no se contemplan todos los impactos del proyecto, se permite la mezcla de impactos que debe recibir tratamiento diferente o no se dispone de suficiente información acerca de las medidas de mitigación o restauración de impactos no contemplados en la adquisición de derechos inmobiliarios.

Por lo anterior, resulta fundamental el comprender el tratamiento de cada uno de los impactos y la forma en que su compensación o restauración se integra al importe total de la indemnización, por lo que a continuación se presenta cuál debe ser la integración de cada uno de los conceptos de la negociación:

Concepto	Impacto	Negociación para definir
Derechos Inmobiliarios	- Plusvalía de la tierra	-Monto indemnizatorio
	-Limitaciones permanentes al uso de la tierra	-Monto indemnizatorio
	-Daños infraestructura en la operación	-Mecanismo de compensación
	-Destrucción cultivos en la operación	-Mecanismo de compensación
	-Afectación a vías de comunicación en la operación	-Mecanismo de compensación
	-Limitaciones temporales al uso de la tierra en la operación	-Mecanismo de compensación
Bienes Distintos a la tierra	-Daños infraestructura en la operación	-Monto indemnizatorio
	-Destrucción cultivos en la construcción	-Monto indemnizatorio
	-Deforestación en la construcción	-Monto indemnizatorio
Convenios adicionales	-Afectación a los cursos de agua en la construcción	-Medidas de mitigación
	-Afectación a vías de comunicación	- Medidas de mitigación
	-Limitaciones temporales al uso de la tierra en la construcción	-Monto indemnizatorio

VIII.3.- Consecuencias

VIII.3.1.- Divergencias en los criterios para la evaluación del impacto

Las principales dificultades en el proceso de adquisición de derechos inmobiliarios, se presentan al tratar de llegar a acuerdos con relación a los montos indemnizatorios. Esto se debe a la divergencia en los criterios que existen para la valuación económica de los impactos.

VIII.3.2.- El valor de la tierra se determina por el valor comercial

En cuanto al valor de la tierra, la práctica común en las figuras del derecho privado, así como la legislación en materia de derecho público, establecen el criterio de utilizar el valor comercial para las transacciones relacionadas con la transmisión de la propiedad y de derechos de uso. Sin embargo, este criterio no incluye limitaciones al uso de la tierra o un impacto en la plusvalía, situaciones que resultan críticas cuando se adquieren derechos inmobiliarios distintos a la propiedad.

VIII.3.3.- Las limitaciones de la propiedad pueden ser cuantificadas a través de la utilidad

Las limitaciones a la propiedad pueden llegar a ser cuantificadas, a fin de establecer una base de negociación, a partir del valor presente de la utilidad esperada del uso de la tierra, durante la vigencia de los derechos que se estén adquiriendo, multiplicada por un factor de limitación.

VIII.3.4.- Pérdida de plusvalía no cuantificable

La pérdida de la plusvalía es un impacto muy difícil de cuantificar, debido a que se trata de un evento potencial y subjetivo. Lo que sí resulta claro es que este impacto es independiente y adicional.

VIII.4.- Indemnización por la tierra

VIII.4.1.- Suma del valor de las limitaciones a la propiedad y el valor negociado de la pérdida de plusvalía

En consecuencia, la indemnización por la adquisición de derechos inmobiliarios distintos a la propiedad, es la suma del valor determinado de las limitaciones a la propiedad, más el valor negociado de la pérdida de plusvalía.

VIII.4.2.- En la práctica se expresa como un porcentaje del valor comercial

De allí, que en la práctica, el valor de estos derechos se expresen como un porcentaje del valor comercial. Por lo anterior, la negociación debe centrarse en la determinación de este porcentaje.

En aquéllos casos en que el factor de limitación es muy alto, si las condiciones del caso lo permiten, debe considerarse como una alternativa viable la adquisición de la propiedad. De no ser esto posible, podrían llegar a tenerse indemnizaciones superiores al valor de la tierra.

VIII.5.- Impactos temporales de la operación

VIII.5.1.- Establecer compromisos de compensación o reparación de los daños ocasionados y fijar los procedimientos para su pago

En lo que se refiere al resto de los impactos relacionados con la etapa de operación, que deben negociarse durante la adquisición de derechos inmobiliarios, el objetivo no es fijar los montos indemnizatorios, sino establecer el compromiso de compensar o reparar los daños ocasionados y fijar en la medida posible, los procedimientos para su pago.

VIII.6.- Bienes distintos a la tierra

VIII.6.1.- Diferencia entre el valor de reposición y valor comercial

En el caso de los impactos involucrados en la negociación de bienes distintos a la tierra, existe de origen una divergencia de criterios fundamental. El propietario espera un pago con base en el valor comercial y la práctica común por parte de los adquirentes de derechos inmobiliarios es pagar con base en el valor de reposición.

VIII.6.2.- La negociación se centra en encontrar un punto intermedio de compromiso

Por lo anterior, la negociación se centra en encontrar un punto intermedio de compromiso, justo para las partes, permitiendo así la conclusión de esta.

VIII.6.3.- Se acerca al valor de mercado si se acredita la explotación comercial

Es posible acercarse al valor comercial y a la postura del propietario, en la medida en que este acredite la explotación comercial.

Los impactos que se señalan en el apartado de convenios adicionales, deben ser negociados por separado, a fin de que no distorsionen los montos a negociar por los otros conceptos, ya que, con excepción de las limitaciones temporales al uso de la tierra por la construcción, se resarcen mediante la instrumentación de medidas de mitigación y no un pago.

IX.- METODOLOGÍA PARA LA ADQUISICIÓN DE DERECHOS INMOBILIARIOS

La adquisición de los derechos inmobiliarios constituye un requisito indispensable para permitir el cumplimiento del programa de ejecución de un proyecto de infraestructura. La falta de un paquete completo y suficiente de derechos incrementa el riesgo de paros y, consecuentemente, el de retrasos en el proceso de construcción, pudiendo en casos graves, llegar incluso a la suspensión de la obra, es un requisito que las empresas nacionales y transnacionales miran con gran preocupación, llegando incluso a solicitar la gestión total de liberación de los derechos inmobiliarios, antes de comprometerse a un programa de ejecución de la obra.

Lo anterior ha provocado que las instituciones que proporcionan el financiamiento, los inversionistas privados y/o los contratistas, exijan cada vez más, la incorporación de previsiones contractuales para garantizar que se cuente con los derechos inmobiliarios antes del inicio de los trabajos, el reconocimiento de costos adicionales derivados de problemáticas con dichos derechos, así como mecanismos de salida para el caso de pérdida de viabilidad del proyecto.

Sin embargo, debido a que depende necesariamente de la voluntad de terceros y por ello se considera no programable, la adquisición de derechos inmobiliarios sigue siendo una actividad que se desarrolla sin tomar en cuenta las condiciones de este entorno, por lo que en la mayor parte de las veces se incurre en costos muy altos para mantener la continuidad de los trabajos y permitir la conclusión del proyecto.

Esta situación no es de ningún modo insuperable. La adquisición de derechos inmobiliarios es una actividad que puede y debe ser planeada, programada y enmarcada dentro del presupuesto de costos del proyecto.

Para ello, es necesario el análisis detallado de las actividades involucradas en la adquisición de derechos inmobiliarios y la forma en que, a través de ellas, se van conformando las condiciones de certidumbre que requiere el proyecto; es necesario definir también, las políticas y normas jurídicas y administrativas que deben regir el proceso, así como los mecanismos para la prevención y atención de conflictos.

La regla número uno para el éxito de un programa de derechos inmobiliarios, es el reconocimiento de que a pesar de las medidas que se tomen, habrá problemas, pues la conducta humana es impredecible, y la mejor forma de garantizar el cumplimiento de las metas, es el estar preparados para cuando se presenten.

IX.1.- La Planeación

Tomando en consideración lo expuesto anteriormente, el primer y más importante paso en la instrumentación de un programa de adquisición de derechos inmobiliarios, es la planeación.

En este proceso, a partir de las condiciones de la zona en que se vaya a trabajar y las características particulares del proyecto, deberán definirse las políticas y procedimientos

necesarios para la adquisición de los derechos, así como los recursos necesarios para la instrumentación del programa.

Idealmente, la planeación de la adquisición de los derechos inmobiliarios debe ser realizada por el promotor del proyecto, con la participación del beneficiario de los derechos, a fin de que exista un acuerdo en cuanto a la naturaleza de los derechos a adquirir, los costos asociados al programa, así como en los mecanismos de defensa y atención de conflictos.

En la práctica, aún y cuando en algunos proyectos ya comienza a darse este proceso de planeación, normalmente se inicia la adquisición de los derechos sin haberlo completado, por lo que sobre la marcha se van definiendo, en muchos casos de manera precipitada, no sólo las políticas para la atención de negativas y conflictos, sino hasta el alcance mismo de los trabajos.

Por lo anterior, dadas las tendencias del entorno hacia una mayor toma de responsabilidad por parte del prestador de los servicios de gestión inmobiliaria, es imprescindible el estar preparados para realizar esta planeación, ya sea antes de la instrumentación del programa o al inicio del mismo, a fin de establecer las condiciones que permitan satisfacer plenamente las expectativas del cliente, manteniendo la viabilidad del proyecto para la empresa prestadora de servicios.

La planeación de la adquisición de derechos inmobiliarios involucra seis actividades principales:

IX.1.1.- Censo Preliminar y Diagnóstico de Zona

Esta actividad tiene por objeto recopilar y analizar toda la información pertinente, para elaborar un perfil de la zona que permita definir las estrategias para la adquisición y defensa de los derechos inmobiliarios, así como su costo y un programa de trabajo. En este diagnóstico deberán incluirse los siguientes aspectos:

- ° Número y características predominantes de los propietarios
- ° Condiciones predominantes en la tenencia de la tierra y su uso
- ° Precios de la tierra de la zona
- ° Tipos predominantes de bienes distintos a la tierra (zonificación)
- ° Identificación de agentes de influencia (ejidos, asociaciones de productores o ganaderos, partidos políticos, etc.)
- ° Zonas potenciales de conflicto
- ° Identificación de cruzamientos o interferencia con otros derechos de vía, zonas arqueológicas, ríos, puentes, carreteras, etc.

IX.1.2.- Análisis de las características del proyecto

A fin de contar con elementos para determinar el tipo de derechos inmobiliarios que es necesario adquirir para garantizar la ejecución de los trabajos de construcción y la certidumbre durante la etapa de operación, es necesario definir claramente los siguientes aspectos:

- ° Número y ubicación de las instalaciones permanentes
- ° Descripción del proceso constructivo
- ° Superficies requeridas para la construcción (si es una tubería, se requiere una franja adicional al derecho de vía permanente, durante la instalación).
- ° Superficies accesorias requeridas durante la construcción (caminos de acceso, bancos de material, y de deshecho, etc.)
- ° Principales condicionantes establecidas en materia ambiental para el proyecto
- ° Actividades necesarias para el mantenimiento y reparación
- ° Sistemas de seguridad y protección

IX.1.3.- Definición de figuras jurídicas aplicables

Con base en la información de las actividades anteriores, deberán definirse las figuras jurídicas para la adquisición de los derechos inmobiliarios, mismas que deben permitir la construcción del proyecto y proporcionar certidumbre para su operación (vida útil de la obra)

Esta definición deberá contemplar los siguientes aspectos:

- ° Figuras para la adquisición de derechos reales y de uso en terrenos particulares, ejidales y comunales.
- ° Figuras para la adquisición de derechos en terrenos irregulares.
- ° Mecanismos para la obtención de concesiones y/o permisos en terrenos municipales, estatales y federales.
- ° Modelos de convenio para la compensación de afectaciones a infraestructura (sistemas de riego, plantas industriales, ranchos, pozos, etc.).

IX.1.4.- Elaboración de presupuesto

Uno de los mayores problemas para la instrumentación de un programa de derechos inmobiliarios es la falta de un presupuesto oportuno y confiable, lo que provoca que esta variable generalmente sea vista como una partida que crece y crece en perjuicio del proyecto, además de que la falta de recursos se convierte en un impedimento para el cumplimiento de los compromisos, en el caso de haya sido escasamente estimada.

Debido a lo anterior, debe contarse desde el principio con un presupuesto que contemple todas las partidas de costo asociadas con la adquisición de los derechos inmobiliarios, así como una estimación razonable de los costos adicionales en que puede incurrirse para solventar conflictos.

El presupuesto debe ser elaborado tomando en cuenta el escenario más realista, verificando, una y otra vez, que han sido previstas todas las consideraciones anteriormente mencionadas a fin de que sea mínima la posibilidad de que se requieran posteriormente recursos adicionales y así, se incremente la certidumbre del proyecto y la confianza del inversionista, pues pueden preverse mecanismos para el reembolso no utilizado.

Esto por supuesto tiene un riesgo, pues resultará injustificable y perjudicial para la empresa de servicios el agotar los recursos, lo que ratifica la necesidad de hacer un presupuesto

realista y sin omisiones que pudieran haber sido previstas, pero también se hace evidente que ceder fácilmente en las negociaciones con propietarios, hará que exista descontrol en lo presupuestado y se pierda el objetivo de cumplir lo comprometido, siendo aconsejable el llevar en todo momento el control de lo avanzado con su correspondiente costo, así como el control de los costos adicionales. La regla número dos en la adquisición de derechos inmobiliarios es que facilitarse la labor, sale más caro.

El presupuesto a elaborar deberá contemplar los siguientes conceptos:

- ° Indemnizaciones a propietarios (tierra, bienes distintos a la tierra y daños y perjuicios).
- ° Gastos de avalúos, protocolización y registros
- ° Servicios de gestión inmobiliaria
- ° Reserva para contingencias

IX.1.5.- Políticas para la atención de negativas y conflictos

Como mencionamos anteriormente, la clave para una exitosa adquisición de derechos inmobiliarios es el estar preparados para cuando los problemas se presenten. Debido a ello es necesario contar de manera anticipada con mecanismos de respuesta que tomen en cuenta las características de la zona y del proyecto.

Ahora bien, existen diferentes razones por las que se presentan conflictos y negativas por parte de los propietarios, y cada una requiere un mecanismo de prevención o respuesta diferente:

Causa de negativa	Mecanismo de respuesta
Inconformidad con el precio de la tierra	<ul style="list-style-type: none"> - Establecimiento de rangos de precios - Evaluación de las condiciones del predio - Esquemas claros de indemnización
Inconformidad con el precio de los bienes distintos a la tierra	<ul style="list-style-type: none"> - Manejo de avalúos específicos - Revisión de la mecánica de cálculo del precio.
Negativa a la afectación	<ul style="list-style-type: none"> - Exposición clara del proyecto - Mecanismos para evaluar cambios en el proyecto
Influencia de grupos de interés	<ul style="list-style-type: none"> - Trato cercano y respetuoso con propietarios - Coordinación con autoridades gubernamentales - Posibilidad de negociaciones en grupo

Todos los mecanismos señalados anteriormente tienen por objeto convencer al propietario o propietarios, sin embargo, deben establecerse los procedimientos para la autorización, por parte del cliente, de condiciones extraordinarias o el uso de la reserva de contingencia. Este proceso de autorización debe ser lo suficientemente ágil para permitir el cumplimiento de

los programas y estará sustentado en una propuesta concreta por parte del gestor inmobiliario. Durante la discusión del proceso de negociación y el manejo de conflictos, profundizaremos en este aspecto.

IX.1. 6.- Acuerdos con Peritos valuadores y Notarios

Finalmente, un aspecto de logística importante para facilitar el cumplimiento del programa de adquisición de derechos inmobiliarios, es la coordinación con peritos valuadores y notarios.

IX.1.6.1.- Peritos valuadores

Los acuerdos con peritos valuadores deberán cubrir dos aspectos fundamentales: la generación de herramientas para facilitar la negociación y un tiempo de respuesta adecuado a las necesidades del proyecto.

Como herramientas para facilitar la negociación, debe considerarse la utilización de avalúos maestros por zonas, el establecimiento de rangos de precios y la generación de avalúos previos, como base para la negociación con los propietarios.

IX.1.6.2.- Notarios

En lo que se refiere a los notarios, los acuerdos deben cubrir la discusión de las figuras jurídicas a utilizar, la logística para la recopilación de documentos y el proceso de inscripción, la disponibilidad de tiempo para desplazamientos, así como el alcance y costo de sus servicios.

IX.2.- Trabajos Técnicos

El proceso de negociación con los propietarios, inicia desde el momento en que se tiene el primer contacto, a partir de allí, y de acuerdo a la forma en que se siga el proceso, se van estableciendo las bases para la eventual adquisición de los derechos inmobiliarios.

De acuerdo a lo anterior, se consideran trabajos técnicos las siguientes actividades, mismas que se realizan en orden o simultáneamente, de acuerdo a las circunstancias de cada caso.

IX.2.1.- Contacto inicial con Propietarios

El contacto inicial es el primer gran escollo a vencer para el cierre de una negociación. Del éxito de esta entrevista, depende en buena parte el que puedan adquirirse sin problemas los derechos inmobiliarios.

Durante el contacto inicial, deberá hacerse una exposición del proyecto tan detallada como el propietario la requiera; deberán describirse las condiciones bajo las cuales se efectuará la negociación, las actividades para cuantificar la afectación y las figuras jurídicas a utilizar

En esta entrevista es fundamental el sentar las bases para una relación abierta y respetuosa, que deje en evidencia la formalidad del proceso. Esto permitirá detectar de inicio las

condiciones especiales a tomar en consideración en cada caso y los propietarios que representan un conflicto potencial.

En el caso de los ejidos, es importante señalar que el contacto inicial debe ser ante la asamblea general de ejidatarios, después de haber discutido el proyecto con los representantes ejidales, a fin de que la negociación pueda realizarse de manera más controlada. Esto es requisito fundamental en el caso de que se afecten tierras de uso común o con parcelamientos económicos.

Como resultado de la asamblea general de ejidatarios, deberán obtenerse los siguientes acuerdos:

- ° Autorización para otorgar los derechos inmobiliarios
- ° Designación de los representantes que firmarán los contratos
- ° Designación de los representantes autorizados para recibir los pagos

En el caso de que se afecten tierras con certificados de derechos parcelarios, el tipo de derechos inmobiliarios a adquirir es el que determinará la necesidad de acudir a la asamblea, ya que debe recordarse que el parcelero no tiene la propiedad de la tierra, en tanto no cuente con el dominio pleno.

IX.2.2.- Recopilación de títulos de propiedad

Este es el segundo gran escollo en el proceso de negociación, el que el propietario haga entrega de la documentación que acredita la propiedad, representa una aceptación tácita a la negociación. A partir de allí y hasta el momento de la discusión de la indemnización, el éxito de la negociación depende casi exclusivamente de la forma en que se lleve el proceso.

Al recibirse la documentación debe llevarse a cabo la revisión de la misma, a fin de solicitar en el momento, cualquier otro documento que sea necesario recabar, deberán discutirse con el propietario las situaciones que se detecten que pueden poner en entredicho su carácter de propietario y las posibles acciones para solventarlas. No conviene hacer compromisos sin estar autorizados para hacerlos.

IX.2.3.- Corroboración de linderos

Esta es una actividad fundamental para garantizar la validez de los derechos inmobiliarios adquiridos y proporcionar certidumbre a largo plazo, al evitarse controversias. Por lo anterior, debe ser realizada cuidadosamente, contemplando los siguientes aspectos:

- ° Debe realizarse en campo, no en escritorio
- ° Deben participar los propietarios de ambos lados del lindero para ratificación del límite común a las partes.
- ° Debe corroborarse detalladamente con los títulos de propiedad
- ° Debe confirmarse con entrevistas que no existen predios intermedios, esto es realmente importante, ya que se omitiría un propietario, con graves consecuencias.

IX.2.4.- Levantamientos de Bienes Distintos a la Tierra

Como resultado de esta actividad, deberán identificarse todas aquellas situaciones que deben ser tomadas en cuenta para el pago de la indemnización por los derechos inmobiliarios. Con ello se evitará la distorsión de la discusión acerca del precio de la tierra y que existan inconformidades posteriores por parte de los propietarios.

Debido a ello, el levantamiento de bienes distintos a la tierra, debe ser realizado en campo, en presencia del propietario y definiendo no sólo cantidades, sino la mecánica para la valorización de cada tipo de bien. El inventario deberá contemplar los siguientes tipos de bienes:

- ° Cultivos cíclicos y perennes
- ° Pastos y agostaderos
- ° Árboles frutales y maderas preciosas
- ° Cercos y bardas
- ° Infraestructura

La conformidad del propietario con este levantamiento es el primer elemento jurídico de la negociación de los derechos inmobiliarios y, por tanto, es requisito indispensable la firma del propietario.

En el caso de ejidos, es importante que adicionalmente a la firma del titular de la parcela, se obtenga el visto bueno de parte del Comisariado Ejidal. Así mismo y de ser posible, se recomienda que la distribución del pago por bienes distintos a la tierra, sea aprobada en asamblea general de ejidatarios para evitar conflictos futuros.

Finalmente, el levantamiento de bienes distintos a la tierra debe servir para detectar otro tipo de afectaciones que pueden ser reclamadas por el propietario, tales como áreas desaprovechadas, cierre de paso de ganado o tránsito de vehículos, etc. Esto servirá para contar con elementos para negociar, en caso necesario.

IX.2.5.- Elaboración del croquis o plano de afectación

El croquis de afectación constituye el segundo elemento jurídico de la adquisición y por tanto, es también requisito indispensable el que sea firmado también por el propietario, de conformidad, en cuanto se tenga.

Las características del croquis o plano de afectación estarán determinadas por el tipo de derechos inmobiliarios que se estén adquiriendo, pero debe por lo menos contener:

- ° Datos de identificación del predio
- ° Datos para la localización
- ° Medidas y colindancias del polígono
- ° Superficies afectadas permanentemente y temporalmente
- ° Firma de quien lo elaboró, autorizó y del propietario

IX.2.6.- Obtención del avalúo preliminar

El último elemento a obtener en los trabajos técnicos, es el avalúo preliminar por parte de la institución bancaria, para ello deberán presentarse al perito, además del croquis y documentación del predio, toda aquellas situaciones que deben tomarse en cuenta para la determinación del valor de la tierra.

Normalmente el avalúo preliminar será emitido dentro de los niveles más bajos del rango permisible de precios, a menos que ya existan precedentes suficientes en otros predios negociados como para definir un piso.

En caso de que existan consideraciones especiales para la determinación del precio de la tierra, es importante que estén explícitamente señaladas en el avalúo, a fin de que el propietario pueda analizarlas y pueda también defenderse ante terceros el precio pagado.

Es importante el que se planee la negociación de tal forma que no se soliciten reconsideraciones a avalúos oficiales, ya que con ello se pierde credibilidad ante los propietarios y las instituciones bancarias no aceptarán eventualmente emitirlos.

IX.3.- Trabajos Jurídicos

Se consideran trabajos jurídicos, todos aquellos relacionados con el cierre y formalización de la negociación para la adquisición de los derechos inmobiliarios, ya que los trabajos técnicos deben arrojar como resultado la conformidad del propietario con los aspectos básicos de la negociación y sus alcances: superficie afectada y bienes distintos a la tierra. De igual forma, los trabajos técnicos deberán proporcionar los elementos para evitar posibles inconformidades por parte del propietario.

Por lo anterior, los trabajos jurídicos se centran en la negociación del monto indemnizatorio y la figura jurídica a utilizar para formalizar la adquisición, incluyéndose en ellos las siguientes actividades:

- ° Determinación de la situación jurídica del predio
- ° Negociación del monto indemnizatorio
- ° Firma del convenio privado
- ° Recopilación de documentos para protocolización
- ° Firma de escritura y pago
- ° Inscripción e integración de expedientes

IX.3.1.- Determinación de la situación jurídica del predio

El análisis de la situación jurídica del predio es fundamental para la adquisición de derechos inmobiliarios acordes a las necesidades del proyecto. Como resultado del mismo, deberá determinarse la figura jurídica más conveniente para adquirir los derechos que se requieren de acuerdo a la situación del predio y, en caso de no ser esto posible, deberán proponerse las acciones alternativas para mejorar la calidad de los derechos a adquirir o el tipo de derechos que resulten factibles bajo las condiciones existentes.

Las acciones mencionadas deberán orientarse preferentemente a resolver la problemática que impide la adquisición de los derechos inmobiliarios, antes que sacrificar la calidad de

los derechos. Esto puede lograrse proponiendo al propietario el auxilio para solventar los impedimentos, ya sea como parte de la indemnización o como apoyo adicional.

Ahora bien, en caso de que no sea posible adquirir derechos inmobiliarios con las características que se requieren, deberá obtenerse la autorización expresa del cliente para utilizar mecanismos o derechos alternativos.

El análisis de la situación jurídica del predio debe servir para definir los requisitos que deberá cumplir el propietario para formalizar la adquisición de los derechos, como copropiedades, usufructos vitalicios, gravámenes, derechos conyugales, etc.

IX.3.2.- Negociación del monto indemnizatorio

Aunque posteriormente discutiremos a detalle el proceso de negociación, es importante destacar en este punto, que para iniciar el proceso formal de negociación, deberá contarse con los siguientes elementos:

- ° Croquis de afectación con firma del propietario
- ° Inventario de Bienes Distintos a la Tierra firmado por el propietario
- ° Determinación del monto indemnizatorio total y por concepto
- ° Mecanismos para resarcir afectaciones indirectas o perjuicios
- ° Figura jurídica propuesta y requisitos para la formalización
- ° Modelos de convenio preparados

También es necesario recalcar que el proceso de negociación implica un estrecho contacto con el propietario y varias visitas, pero durante el mismo, deben evitarse las discusiones inútiles o la falta de respuestas a los planteamientos del propietario, a fin de evitar la pérdida de credibilidad.

En esta fase es imprescindible la coordinación con las autoridades del proyecto a fin de instrumentar las medidas de contingencia que resulten necesarias.

IX.3.3.- Firma del convenio privado

Se sugiere que, como regla general, se firme un contrato privado al momento de cerrar la negociación, estableciendo el compromiso de pago de indemnizaciones al momento de la firma de la escritura pública, ante notario.

Esta medida permite que se fijen las condiciones de antemano y exista un acto jurídico que, aunque sujeto al cumplimiento de las condiciones de pago, pueda ser defendible y exigible. Adicionalmente, el propietario también cuenta con un compromiso formal y por escrito, para el cumplimiento de las obligaciones del beneficiario de los derechos.

De acuerdo a la experiencia, es raro el caso en el que, un propietario, cambie las condiciones una vez firmado el contrato privado, a menos que de antemano la negociación no haya sido debidamente concluida o se deje transcurrir mucho tiempo entre la firma del convenio privado y el pago ante notario.

A partir de este momento, el aspecto clave para el cierre exitoso del proceso es la formalidad en los compromisos y los tiempos.

IX.3.4.- Recopilación de documentos para protocolización

Existen tres documentos necesarios para la protocolización de la adquisición de los derechos inmobiliarios, debiendo cada uno recibir un tratamiento particular:

- ° Documentos que el propietario debe proporcionar. En este caso deben recabarse de manera previa o simultánea a la firma del convenio privado.
- ° Documentos que el propietario debe tramitar. Debe evaluarse la posibilidad de que el notario recabe esta documentación, descontando los derechos o cuotas del monto indemnizatorio, si es posible.
- ° Documentos que acreditan la posibilidad de celebrar el acto jurídico. En este caso, debe establecerse en el contrato privado la obligación del propietario de cubrir estos requisitos para poder elaborar la escritura y proceder al pago.

IX.3.5.- Firma de escritura y pago

El acto de firma de escritura pública debe celebrarse en la fecha pactada con el propietario y de manera ágil y expedita. Las propuestas de escritura deberán ser revisadas con anticipación a fin de que el día de la firma, si existen observaciones, sean únicamente del propietario.

En caso de presentarse y proceder observaciones, deberán corregirse de inmediato, para lo cual debe contarse con la colaboración del notario.

Al momento de proceder al pago, deberá obtenerse como regla general la firma del propietario, tanto en el recibo que contiene el concepto, montos y datos del cheque, como en copia fotostática del propio documento.

IX.3.6.- Inscripción e integración de expedientes

La fase final del proceso de adquisición de derechos inmobiliarios está en la inscripción de los títulos en los registros correspondientes, en caso de proceder, así como la integración de los expedientes completos para su entrega al cliente.

Los expedientes entregados deberán ser completamente auto-sustentables, es decir, contener todos los elementos necesarios para acreditar y defender en cualquier momento los derechos adquiridos.

Como regla general, estos expedientes deberán contar por lo menos con la siguiente documentación:

- ° Título de los derechos inmobiliarios, debidamente inscrito y con todos sus anexos
- ° Recibos de pago y copias de cheques
- ° Convenios privados firmados
- ° Croquis de afectación firmado por el propietario

- ° Levantamiento de bienes distintos a la tierra firmado por el propietario
- ° Avalúo de tierra y específicos de bienes distintos a la tierra
- ° En su caso, copia de poderes de representantes de ambas partes
- ° En su caso, copia de la asamblea general de ejidatarios donde se aprueba la celebración del convenio
- ° En su caso, copia de la asamblea general de ejidatarios donde se nombran los representantes ejidales
- ° Títulos con los que se acreditó la propiedad

X.- NEGOCIACIÓN DE DERECHOS INMOBILIARIOS

X.1.- Definición de Negociación

El Diccionario de la Lengua Española define negociar como “tratos dirigidos a la conclusión de un convenio o pacto”.

Un Diccionario de Derecho define negociación como “trato comercial, transmisión o traspaso”.

De acuerdo a lo anterior, podemos entender la acción de negociar como el proceso para fijar los términos y condiciones bajo los cuáles será llevada a cabo una transacción de carácter comercial, es decir, un intercambio de bienes y/o servicios.

Considerando las definiciones anteriores, se puede deducir la existencia de varios elementos que enmarcan el proceso de negociación:

- ° El objetivo es siempre el intercambio de bienes y/o servicios
- ° Participan por lo menos dos partes con intereses divergentes
- ° Se busca siempre la maximización del beneficio y/o la minimización del perjuicio
- ° Por tratarse de un acto comercial, se da dentro de un mercado, por lo que está sujeta a las leyes de oferta y demanda
- ° Concluye cuando las partes han cedido lo suficiente para hacer compatibles sus intereses

X.2.- Características de la Negociación

La negociación para la adquisición de derechos inmobiliarios presenta características particulares que la distinguen de otros tipos de negociación, por lo que el conocimiento de estas características, es fundamental para desarrollar las habilidades necesarias para llevar adecuadamente y a buen término una negociación de este tipo.

X.3.- Negociación de los Derechos Inmobiliarios

El objetivo de una negociación de derechos inmobiliarios es la adquisición de un bien principal (derechos sobre inmuebles) y bienes accesorios (derechos temporales de uso y bienes distintos a la tierra).

Aunque normalmente la negociación se da con el propietario, en algunos casos se presenta la intervención de agentes externos, que complican el proceso, al incrementarse la divergencia de intereses no necesariamente legítimos.

En la negociación de derechos inmobiliarios, siempre se presentan simultáneamente para el propietario, la oportunidad de tener un beneficio y la causación de un perjuicio. Se aprovecha la ocasión para resolver problemas personales.

La adquisición de derechos inmobiliarios representa invariablemente una transacción en la que no operan las condiciones normales del mercado. En efecto, al ser seleccionado el sitio

de la obra bajo criterios meramente técnicos, en el proceso de negociación existe un demandante, más no necesariamente un oferente, lo que implica que los precios exigidos por los propietarios se sitúen en los niveles más altos del mercado.

X.3.1.- Preparando la Negociación

En virtud de que la esencia del proceso de adquisición de derechos inmobiliarios es la negociación, resulta imprescindible contar con el mayor número posible de elementos para propiciar un desenlace favorable a los objetivos del proyecto. Estos elementos son proporcionados en su mayor parte por una adecuada preparación de la negociación, complementada por una coordinación ágil con las autoridades del proyecto, para la autorización de medidas de contingencia.

El estar preparado para la negociación implica contar con toda la información necesaria para exponer completa y adecuadamente la propuesta al propietario, así como para responder a los cuestionamientos que puedan presentarse; implica también el contar con una definición clara de los márgenes de negociación aceptables, para reaccionar rápidamente al desarrollo del proceso; finalmente, como en toda negociación, el estar preparado implica conocer de antemano las características y perfil del propietario.

Tomando en cuenta lo anterior, para considerar concluida la preparación de la negociación debe contarse con la siguiente información:

- ° Toda la documentación resultado de la realización de los trabajos técnicos: croquis o planos de afectación, avalúo preliminar, levantamiento y valorización de bienes distintos a la tierra.
- ° Márgenes de negociación en cada uno de los conceptos de indemnización, definidos de acuerdo a los precedentes existentes y el posible impacto en la zona.
- ° Mecánicas de cálculo para la valorización de bienes distintos a la tierra.
- ° Descripción detallada del proceso constructivo y de las limitaciones al uso de la tierra, tanto temporales como permanentes.
- ° Medidas de mitigación a instrumentar durante la construcción.
- ° Descripción de las actividades requeridas para el mantenimiento y reparación de las instalaciones.
- ° Sistemas de seguridad y protección con que se contará durante la operación.
- ° Análisis de los impactos adicionales y situaciones detectadas en el predio y una propuesta para su posible compensación.
- ° Tipo de derechos inmobiliarios a adquirir y términos de contratación (derechos y obligaciones).
- ° Deficiencias o irregularidades detectadas en la documentación que acredita la propiedad y propuestas para solventarlas.
- ° Requisitos y trámites que deberá cubrir el propietario para la celebración del convenio o firma de la escritura.
- ° Documentación requerida para la protocolización y su registro.
- ° Perfil personal y socioeconómico del propietario o con quien se vaya a negociar.

Finalmente, con base en el perfil del propietario, es importante prepararse psicológicamente para la negociación, a fin de evitar la posibilidad de que se pierda el control de la misma.

X.3.2.- El proceso de Negociación

Debe recordarse que el proceso de negociación comienza desde el contacto inicial con el propietario, ya que durante la realización de los trabajos técnicos se definen los alcances de la misma: superficie y bienes distintos a la tierra afectados.

La distinción entre trabajos técnicos y jurídicos, es solamente para fines de orden, por lo que la participación del negociador es importante en todo el proceso; siempre es conveniente que el propietario se identifique con las mismas personas desde el principio.

Sin embargo, como se señaló anteriormente, la negociación formal es la base de los trabajos jurídicos y se centra en dos aspectos: la figura jurídica a utilizar y el monto indemnizatorio. Por lo anterior, enfocaremos nuestro análisis al proceso de negociación formal.

El proceso de negociación es como un juego de ajedrez: tiene una etapa de apertura, una etapa intermedia y una etapa final o de cierre.

En el ajedrez, la etapa de apertura tiene por objeto el desarrollo de las piezas y el control del centro del tablero; en una negociación, la apertura tiene por objeto establecer las bases de la misma y presentar nuestra oferta.

Durante la apertura de la negociación se deben presentar al propietario los siguientes elementos:

- ° Tipo de derechos inmobiliarios a adquirir, sus características y los derechos y obligaciones derivados del contrato a celebrar.
- ° Mecanismos para la valuación de los montos indemnizatorios.
- ° Monto a cubrir por los derechos inmobiliarios permanentes y temporales.
- ° Monto a cubrir por bienes distintos a la tierra.
- ° Monto a cubrir por daños a infraestructura y otros aspectos adicionales.

Así como en el juego de ajedrez, la forma en que se desarrolla la apertura expone las fuerzas y debilidades de las partes para cubrir frentes de ataque en el juego intermedio, en la negociación, la forma en que se exponen los diversos aspectos de la propuesta determinan los puntos a discutir por parte del propietario.

Es por ello que, con base en el conocimiento de las condiciones del predio y el perfil de la persona con quien estamos negociando, debemos ser capaces de prever cuáles serán los puntos álgidos de la negociación. Es aquí donde los márgenes de maniobra preestablecidos, la información técnica del proyecto y las propuestas para la compensación de impactos adicionales, cobra capital importancia como herramientas para responder a las inquietudes e inconformidades que se presentan.

Otro aspecto fundamental a vigilar durante esta etapa es que, conforme se vayan presentando las condiciones para ello, deben irse cerrando aspectos parciales de la negociación, a fin de que los puntos a discutir vayan siendo más concretos y controlables.

Una vez alcanzado un acuerdo en todos los puntos, la etapa de cierre tiene por objeto afinar los detalles y establecer el procedimiento para la formalización de la adquisición de los derechos inmobiliarios. Por lo anterior, debe contemplar los siguientes aspectos:

- ° Revisión a detalle de las cláusulas de los convenios a firmar.
- ° Acuerdos para solventar las deficiencias o irregularidades detectadas en la documentación que acredite la propiedad.
- ° Acuerdos para solventar los requisitos y trámites que deberá cubrir el propietario para la celebración del convenio o firma de la escritura.
- ° Definición de la documentación requerida para la protocolización y su registro.
- ° Acuerdo acerca de la forma de pago.
- ° Firma de los convenios privados.

Como dijimos, el proceso de negociación es como un juego de ajedrez; pero no como una partida normal, sino más bien como una por correspondencia. Esto significa que aunque es deseable que las etapas de apertura y cierre se den cada una en una visita, la parte intermedia de la negociación no puede esperarse que se desarrolle en una sola sesión.

Lo anterior implica que el seguimiento es indispensable; la pérdida de continuidad supone el riesgo de perder lo avanzado.

Finalmente, así como en el juego de ajedrez, hay quien comienza a atacar antes de concluir la apertura, en una negociación debemos estar preparados para recibir cuestionamientos antes de concluir la presentación de la propuesta.

La clave está, en ser capaces de adaptar nuestro plan de negociación para responder a los cuestionamientos y, una vez logrado un acuerdo, lograr volver lo antes posible al camino trazado previamente.

X.3.3.- Actitudes y formas al negociar

Las actitudes y formas que se mantengan durante el proceso de negociación, son la única forma de contrarrestar la herencia de desconfianza, resentimiento y cobro de cuentas pendientes que en muchos casos ha generado el entorno histórico del derecho de vía.

Debe seguirse un código de conducta orientado a lograr los siguientes objetivos:

- ° Que el propietario perciba que se reconocen y respetan sus derechos.
- ° Que se cree un clima de formalidad en el que los compromisos asumidos se mantienen.
- ° Que el propietario perciba una total apertura, más no debilidad.
- ° Que el propietario se convenza de que no podemos resolver problemas ajenos al proyecto, ni asumir responsabilidades por otros.
- ° Que se genere la confianza de que no tomaremos acción alguna antes de llegar a un acuerdo, pero que, una vez logrado, defenderemos los derechos adquiridos.

Este código de conducta involucra las siguientes actitudes y formas:

- ° Respeto, se busca una relación a largo plazo.
- ° Franqueza, no aceptar compromisos fuera del alcance de la negociación.
- ° Formalidad, se respetan los compromisos y el tiempo de las personas.
- ° Capacidad de decisión, dentro del ámbito de nuestra autoridad.
- ° Seguridad en uno mismo, que resulte claro que conocemos nuestro negocio.
- ° Apertura en la entrega de la información, pero ni más ni menos de lo necesario.
- ° Mente abierta, para llegar a acuerdos que caen dentro del margen de la negociación.
- ° Justicia, lo ganado mañosamente en la negociación, se paga con creces en la construcción.
- ° Firmeza en la dirección y control del proceso.
- ° Los derechos se reconocen de inmediato, en cuanto se demuestran.
- ° Prudencia, para saber diferir la decisión en un asunto que debemos consultar.
- ° Reciprocidad, firmeza para exigir el mismo trato que damos.
- ° Constancia, para mantener la continuidad del proceso.

X.3.4.- Características de una buena negociación

Una vez analizado el proceso de la negociación, desde la forma en que debe prepararse, hasta las actitudes y formas a mantener, pasando por la descripción del propio proceso, es fácil definir las características que distinguen una buena negociación:

- ° No considera el caso de una manera aislada, sino dentro del contexto del posible impacto de los acuerdos en la zona.
- ° Los acuerdos son completos, no se dejan cabos sueltos que pueden representar una problemática o dar pie a posibles reclamos en el futuro.
- ° Concluye en buenos términos, el propietario siente que recibió un trato justo y no guarda resentimientos.
- ° No sienta precedentes acerca de las situaciones especiales que hayan sido necesarias para el cierre de la negociación.
- ° Como resultado de la negociación, se establecen compromisos claros para ambas partes, no existen situaciones ocultas que surgirán después.
- ° Proporciona certidumbre jurídica para el proyecto, al generar elementos para la defensa eficaz de los derechos adquiridos.

XI.- MANEJO DE CONFLICTOS

La clave del éxito en la instrumentación de un programa de adquisición de derechos inmobiliarios reside en reconocer que, a pesar de las medidas que se tomen, habrá problemas, pues en última instancia es un proceso que depende de la voluntad de terceros, por lo que la mejor forma de garantizar el cumplimiento de las metas, es el estar preparados para cuando los problemas se presenten.

Es indispensable conocer las principales causas generadoras de conflictos, los mecanismos que deben definirse previamente para la atención de los mismos y las actitudes que debemos guardar para la atención y solución de un conflicto.

XI.1.- Principales causas de conflicto

Los conflictos se pueden presentar en tres momentos diferentes; durante la adquisición de los derechos inmobiliarios, durante la construcción de la obra y durante la operación de las instalaciones.

Sin embargo, las situaciones que generan los conflictos son esencialmente las mismas, independientemente del momento en que se presenten. Las principales causas de conflicto son las siguientes:

Inconformidades en la distribución de pagos entre los afectados. Se presenta en la etapa final de la negociación o con posterioridad al cierre de la misma, en predios con régimen de copropiedad o del régimen agrario. Generalmente se deben a errores u omisiones en la acreditación de la propiedad por parte del gestor inmobiliario o a la acción intencional del propietario.

Reclamos de presuntos propietarios o afectados. Se presentan normalmente después de la adquisición de los derechos inmobiliarios. Se deben a cambios en los propietarios posteriores a la negociación o a errores en la corroboración de linderos.

Inconformidades con el uso de los derechos inmobiliarios. Se presentan normalmente durante la etapa de construcción o en los trabajos de mantenimiento y reparación. Se deben a la percepción, fundada o no, de que no se están respetando los términos y condiciones en que se adquirieron los derechos inmobiliarios.

Inconformidades con el proceso de construcción. Relacionado con el anterior, este tipo de inconformidades se presentan debido a la falta de una comprensión completa por parte del propietario, acerca de los impactos derivados del proceso constructivo o a deficiencias durante la exposición del proyecto.

Inconformidades por bienes no contemplados o bienes ocultos. Se presentan durante la etapa de construcción o en los trabajos de mantenimiento y reparación. Se deben a deficiencias en el levantamiento de bienes distintos a la tierra o a la existencia de bienes no manifestados por el propietario, que no eran detectables hasta la construcción.

Reclamos de comunidades o pobladores no afectados directamente. Se presentan en etapas avanzadas del programa de adquisición de derechos inmobiliarios, durante la construcción o durante la operación de las instalaciones. Es el tipo de conflicto más difícil de solucionar, ya que es provocado por situaciones o intereses político-sociales, sin relación con el proyecto y cuya solución no es posible justificar dentro de los alcances de la gestión inmobiliaria.

XI.2.- Proceso de atención y solución de conflictos

De manera genérica, podemos decir que las principales etapas del proceso de atención y solución de conflictos son las siguientes:

El primer paso, consiste en determinar de manera precisa la causa del conflicto, a fin de establecer las estrategias y medidas adecuadas para resolverlo.

Una vez definida la causa, el siguiente paso, es establecer las medidas de contención necesarias para evitar que el conflicto se propague o incremente su intensidad. Si existen situaciones o reclamos justificados dentro del planteamiento de los inconformes, una de las medidas consiste en reconocerlas de inmediato y establecer compromisos formales para resolverlas. Otra medida de contención es el designar de inmediato representantes encargados de la negociación a fin de que no se perciba falta de atención y respuesta. No debe olvidarse que estas medidas tienen un efecto temporal, por lo que el tiempo es un factor clave.

A continuación deben implementarse medidas provisionales para ir avanzando en la solución del conflicto y mantener el control de la situación. Estas medidas consisten básicamente en entablar un proceso de negociación formal en el que se discutan a detalle los motivos de inconformidad para ir centrando las pláticas en los aspectos medulares. Es importante que a cada compromiso que se establezca de nuestra parte, exista un compromiso equivalente por parte de los inconformes.

El establecimiento de las medidas provisionales y de contención tiene como principal objetivo el permitir la detección de los líderes del conflicto y el origen real del mismo. Ésta investigación debe darse de manera rápida a fin de determinar cuáles son las acciones que realmente tendrán un efecto para la solución del conflicto.

Una vez detectado el origen real y los líderes o agentes promotores del conflicto, deben definirse de inmediato las acciones a tomar para la solución.

La primera de estas acciones es decidir si se reconocerá al líder, situación que debe darse únicamente en caso de que tenga un control real sobre los inconformes y cuente con calidad moral, en caso contrario, las acciones deben ir orientadas a neutralizarlo.

En esta etapa es importante tomar también la decisión de las acciones legales que pueden tomarse para apoyar la solución, ya que, de optarse por esta vía debe aplicarse con firmeza, siempre y cuando se esté preparado para asumir las consecuencias. Deben contarse con todos los elementos jurídicos para iniciar las acciones y debe también haberse verificado que se contará con el apoyo de las autoridades.

En caso de que no puedan ejercerse acciones legales para resolver el problema y se opte por una vía conciliatoria, no debe perderse de vista que la solución de un conflicto en materia de derechos inmobiliarios es un asunto de costo-beneficio, en el que deben ponderarse los costos que genera el conflicto hacia el proyecto, contra los costos para su solución.

Es importante hacer notar que los acuerdos que se tomen para la solución de un conflicto deben ser abiertos y públicos, para evitar reclamos posteriores. Esto dificulta sustancialmente el proceso de negociación, pero es la única forma de garantizar que se llega a una solución definitiva.

De igual forma, los acuerdos que se tomen, deben ser formalizados a través de mecanismos jurídicos, a fin de contar con elementos para exigir su cumplimiento y, de no darse o volver a surgir el conflicto, se tomen, ahora sí acciones legales de inmediato.

XII.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como conclusión, es conveniente mencionar que la gestión de derechos inmobiliarios puede tener graves complicaciones, de no ser atendida con el mayor esmero y cuidado en su planeación e implementación, pudiendo llegar hasta el grado de impedir la realización de la obra o el de hacer cuantiosas inversiones, pero no tener el producto final y no llegar a operarse en el tiempo establecido.

Es por esto que la mejor recomendación, es el tener resuelta en su totalidad la gestión de derechos inmobiliarios, antes del inicio formal de las obras, evitando así la posibilidad de que esta se complique con especulaciones maquinadas o lo que es peor, que se detengan los trabajos de construcción debido a las negativas para su continuación, arguyendo inconformidad con los precios que se pretenden pagar.

Como recomendación, es conveniente el consultar el Código Civil correspondiente al o a los Estados de La República donde se ubique la obra, con el objeto de apegarse a lo establecido en cada uno de ellos, ya que se tienen diversas variaciones que es necesario considerar puntualmente.

BIBLIOGRAFÍA Y ANEXOS

González, Ma. Del Refugio.- “Del Señorío del Rey a la Propiedad Originaria de la Nación”.- Anuario Mexicano de la Historia del Derecho, Vol. V, 1993, pags. 129y ss.

Serna, De La Garza, José Ma.- “El Régimen Constitucional de la Propiedad en México”. Sumario: I. Introducción. II. Constitución y propiedad. III. Propiedad privada. IV. Propiedad pública. V. Propiedad social. VI. Conclusiones.

Rojina Villegas, Rafael.- “Derecho Civil Mexicano”, Tomo Tercero, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 2007, pags. 291, 292, 293, 294, 295, 296 y pags. 310, 311, 312, 313, 314 y 315.

Diversos anexos son formatos establecidos por La Secretaría de Comunicaciones y Transportes para utilizarse en los Contratos de Gestión de Derechos Inmobiliarios y que fueron proporcionados a la empresa GLM Comunicaciones, S.A. de C.V. para utilizarse en los Contratos de Derechos Inmobiliarios que ésta empresa tiene encomendados.

Los tabuladores de Bienes Distintos a la Tierra que se anexan, son los que proporciona el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales a solicitud de La Comisión Federal de Electricidad y que fueron también proporcionados por ésta a la empresa GLM Comunicaciones, S.A de C.V. con el objeto de utilizarse en los Contratos de Gestión de Derechos Inmobiliarios que ésta empresa tiene encomendados.

Los formatos nos fueron proporcionados por la empresa GLM Comunicaciones, S.A. de C.V. por lo que le manifestamos nuestro agradecimiento.

Guía de llenado del Sistema de Información de las Actividades de Liberación del Derecho de Vía del Arco Norte

A continuación se definen cada uno de los campos que conforman la cédula (ver figura anexa), así como la manera en que deben ser llenados una vez que den inicio las actividades de Liberación del Derecho de Vía.

1. Centro SCT

En el Libramiento Norte de la Ciudad de México, de 221 kilómetros de longitud, participarán los centros SCT Tlaxcala, Hidalgo y Estado de México; de acuerdo al contrato de que se trate, se deberá llenar este campo según el centro que le corresponda. **Ejemplo: Centro SCT Tlaxcala**

2. No. de contrato

Existirán tantas cédulas como contratos se hayan celebrado; aquí se deberá transcribir el número de contrato que le corresponda a la cédula, independientemente de que una misma empresa haya licitado más de un contrato, deberá generarse una cédula por cada uno de éstos.

3. Empresa

Aquí se debe llenar con la razón social de la empresa, completo. **Ejemplo: AFH consultores y asociados, S.C.**

4. Tramo

Figura 1. Cédula del Sistema de Información

Sistema de Información de las Actividades de Liberación del Derecho de Vía del Arco Norte											
Centro SCT: _____				No. de contrato: _____				Empresa: _____			
Tramo: _____, del Km _____ al Km _____						Longitud _____		Estado: _____			
Fecha del reporte: ____/____/____				Fuente de Información _____		Elaboró: _____			No. Consecutivo: 1		
Especificación Particular	Unidad	Cantidad	Avance	Inicio	Fin	Duración	% Completado	Problemática	Estatus	Acciones implementadas	Evaluación
1 Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos en entronques y pasos a desnivel)	Km							Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Normal ● Alarma ● Riesgo ●	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls

Se refiere a la denominación del tramo en que se encuentra el contrato de Liberación del Derecho de Vía. **Por ejemplo: Atlacomulco-Piedras Negras.**




5. del Km _____ al Km _____
 Con base en el kilometraje del proyecto constructivo establecido en el contrato ganado por el licitante, se deberá transcribir éste, con la finalidad de delimitar los números de contratos sobre el kilometraje del proyecto.
Por ejemplo: del Km 0+000 al Km 15+000.

6. Longitud
 Se refiere al número de kilómetros asignado al contrato de que se trate. **Ejemplo: 10 Km**

7. Estado
 Anotar aquí la entidad federativa que le corresponda al contrato.

8. Fecha del reporte: ____ / ____ / ____
 De acuerdo a la fecha en que se levante la cédula, ésta se deberá poner en este campo, en el formato día/mes/año (completos, sin abreviar). **Ejemplo: 01/agosto/2004.**

9. Fuente de información
 De acuerdo al tramo y kilometraje de que se trate, le corresponderá al número de contrato que realiza las actividades de Liberación, una empresa supervisora de estas actividades, la cual proporcionará la información fundamental que compone esta cédula.

Sistema de Información de las Actividades de Liberación del Derecho de Vía del Arco Norte												
Centro SCT: _____			No. de contrato: _____				Empresa: _____					
Tramo: _____, del Km _____ al Km _____						Longitud _____		Estado: _____				
Fecha del reporte: ____ / ____ / ____			Fuente de Información: _____		Elaboró: _____			No. Consecutivo: 1				
Especificación Particular	Unidad	Cantidad	Avance	Inicio	Fin	Duración	% Completado	Problemática	Estatus	Acciones implementadas	Evaluación	
1 Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos en entronques y pasos a desnivel)	Km							Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Normal  Alarma  Riesgo 	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	

Ejemplo: Hidalgo

10. Elaboró
 Aquí se anotará el nombre y cargo de la persona que levantó la cédula, con base en la información de la empresa supervisora de las actividades correspondientes.
Ejemplo: Ing. Itzel González Sampayo. Consultora AFH/Sigma/RFGLT

11. Consecutivo
 En este campo se deberá escribir el número de reporte que se está generando, la cual estará en función de la periodicidad con que se solicitarán éstos.

12. Especificación Particular

Las especificaciones particulares son los conceptos que deberán cubrirse en todos los contratos; el llenado de los campos para cada una de éstas, servirá para diagnosticar y evaluar su ejecución. Se generará una cédula matriz por cada especificación particular (es decir, 18).

13. Unidad

Definida a priori de acuerdo a lo establecido en las bases de la licitación, constituye la manera en que será medida la ejecución y avance de la especificación particular. Por ejemplo Km, expedientes, carpetas, etc.

14. Cantidad




Definidas a priori de acuerdo a lo establecido en las bases de la licitación, se refiere al número total de unidades que conforman la especificación particular, las cuales podrán estar dadas en Km, expedientes o carpetas, por mencionar algunas.

15. Avance

Se refiere al estado que guarda la ejecución de la especificación particular.

16. Inicio

Corresponde a la fecha de inicio real de las actividades que corresponden a la especificación particular.

Sistema de Información de las Actividades de Liberación del Derecho de Vía del Arco Norte											
Centro SCT: _____			No. de contrato: _____			Empresa: _____					
Tramo: _____, del Km _____ al Km _____					Longitud _____		Estado: _____				
Fecha del reporte: ____ / ____ / ____				Fuente de Información		Elaboró: _____			No. Consecutivo: 1		
Especificación Particular	Unidad	Cantidad	Avance	Inicio	Fin	Duración	% Completado	Problemática	Estatus	Acciones implementadas	Evaluación
1 Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos en entronques y pasos a desnivel)	Km							Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Normal  Alarma  Riesgo 	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls

17. Fin

Corresponde a la fecha real de terminación de las actividades que corresponden a la especificación particular.

18. Duración

Es el número de días que se contempla, dure la totalidad de las actividades de la especificación particular.

19. % Completado)

De acuerdo al avance de la actividad, se representará de manera porcentual: (cantidades realizadas/cantidades totales) x 100.

Por ejemplo: 65% avance

20. Problemática

Con base en el estado actual, la fecha de fin y el % completado, así como en cualquier otra información referente al proyecto, se establecerá, en caso de existir, la problemática. Se describirá de forma resumida; el detalle de ésta se generará en la sección de Diagnóstico (debajo de esta sección).

21. Estatus




Con base en el avance y la problemática (si la hubiere), se establecerá si el estatus de la EP es normal, en alarma o en riesgo.

22. Acciones implementadas

Aquí se describirán las acciones que se hayan emprendido para la solución de la problemática(s) de que se trate(n). El detalle de este concepto también se ampliará en la celda que le corresponda (abajo en la sección de Diagnóstico).

23. Evaluación

Con base en los resultados que se obtuvieron de implementar las acciones ante la problemática de la especificación particular, se realizará una evaluación que consistirá en establecer si se resolvió o no la problemática. El detalle de este concepto también se ampliará en la celda que le corresponda (abajo en la sección de Diagnóstico).

Sistema de Información de las Actividades de Liberación del Derecho de Vía del Arco Norte											
Centro SCT: _____			No. de contrato: _____			Empresa: _____					
Tramo: _____ del Km _____ al Km _____					Longitud _____		Estado: _____				
Fecha del reporte: ____/____/____				Fuente de Información		Elaboró: _____			No. Consecutivo: 1		
Especificación Particular	Unidad	Cantidad	Avance	Inicio	Fin	Duración	% Completado	Problemática	Estatus	Acciones implementadas	Evaluación
1 Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos en entronques y pasos a desnivel)	Km							Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Normal  Alarma  Riesgo 	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls	Para mayor detalle, ir al archivo: Hgo-00001-Anexos.xls

Especificación Particular 1		Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos en entronques y pasos a desnivel)	
Detalle del Diagnóstico			
Fecha del reporte: ____ / ____ / ____		Fuente Información (Supervisora) _____	Elaboró: _____
		No. 00001/EP-1/PRO1	
Descripción de la Problemática		Fecha Detección	
		Fecha Solución	
Descripción Acciones Implementadas		Fecha	
Evaluación			
Fecha del reporte: ____ / ____ / ____		Fuente Información (Supervisora) _____	Elaboró: _____
		No. 00001/EP-1/PRO2	
Descripción de la Problemática		Fecha Detección	
		Fecha Solución	
Descripción Acciones Implementadas		Fecha	
Evaluación			
Fecha del reporte: ____ / ____ / ____		Fuente Información (Supervisora) _____	Elaboró: _____
		No. 00001/EP-1/PRO3	
Descripción de la Problemática		Fecha Detección	
		Fecha Solución	
Descripción Acciones Implementadas		Fecha	
Evaluación			

Sistema de Información de las Actividades de Liberación del Derecho de Vía del Arco Norte

Centro SCT: _____ No. de contrato: _____ Empresa: _____

Tramo: _____, del Km _____ al Km _____ Longitud _____ Estado: _____

Especificación Particular **1** Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos en entronques y pasos a desnivel)

Detalle del Diagnóstico

Fecha del reporte: ____/____/____ Fuente Información (Supervisora) _____ Elaboró: _____ No. 00001/EP-1/PRO1

Descripción de la Problemática

Descripción Acciones Implementadas

Evaluación

Fecha del reporte: ____/____/____ Fuente Información (Supervisora) _____ Elaboró: _____ No. 00001/EP-1/PRO2

Descripción de la Problemática

Descripción Acciones Implementadas

Evaluación



MÉXICO A 0 DE DE

OFICIO N o

C.,
ENCARGADO DE LA COORDINACIÓN DEL DERECHO DE VIA
CENTRO S.C.T..
P R E S E N T E .

REFERENTE AL CONTRATO No. DE SERVICIOS RELACIONADOS CON LA DETERMINACIÓN DE AREAS, IDENTIFICACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD, ELABORACIÓN DE FICHAS TÉCNICAS, ESTIMACIÓN DE MONTOS DE IDENTIFICACIÓN Y GESTIONES PARA LA LIBERACIÓN DEL DERECHO DE VIA DE LA AUTOPISTA, CARRETERA, ENTRONQUE, LIBRAMIENTO, ME PERMITO INFORMARLE LO SIGUIENTE :

OBRAS INDUCIDAS EN NUESTRO TRAMO

CANALES DE LA C.N.A.	UBICACIÓN
----------------------	-----------

CANALES DE LA C.N.A..	UBICACIÓN
-----------------------	-----------

CAMINOS	UBICACIÓN
---------	-----------

NOTA: CAMINOS DETECTADOS HASTA EL MOMENTO, POSIBLEMENTE SALDRAN MÁS.

CRUCES CON CFE. TORRES DE ALTA TENSIÓN LINEAS	UBICACIÓN
---	-----------

GLM COMUNICACIONES, S.A. DE C.V. SOMBRERETE No. 522 1er. PISO DESP. 1, COL. HIPODROMO CONDESA, C.P. 06170 MÉXICO, D.F. TELS. (0155) 52768692



CRUCES CON PEMEX (GASODUCTOS)	UBICACIÓN
----------------------------------	-----------

TELMEX (FIBRA OPTICA)	UBICACIÓN
-----------------------	-----------

SIN MAS POR EL MOMENTO, QUEDO DE USTED.

ATENTAMENTE

**ING. O ARQ.
RESIDENTE DE OBRA**

REQUISITOS PARA EL DIBUJO DE PLANOS TOPOGRÁFICOS

Índice

- [1. Presentación de planos](#)
- [2. Cuadro de datos](#)
- [3. Contenido](#)
- [4. Calidad de línea](#)
- [5. Archivos Disponibles](#)
- [6. Solicitud de Información](#)

1. Presentación de los planos

Los planos deberán presentarse en original, en papel reproducible, y en respaldo magnético en AutoCad versión 14. Así también los cuadros de construcción tendrán respaldo en hojas de cálculo Excel.

1.1. Dimensiones del papel

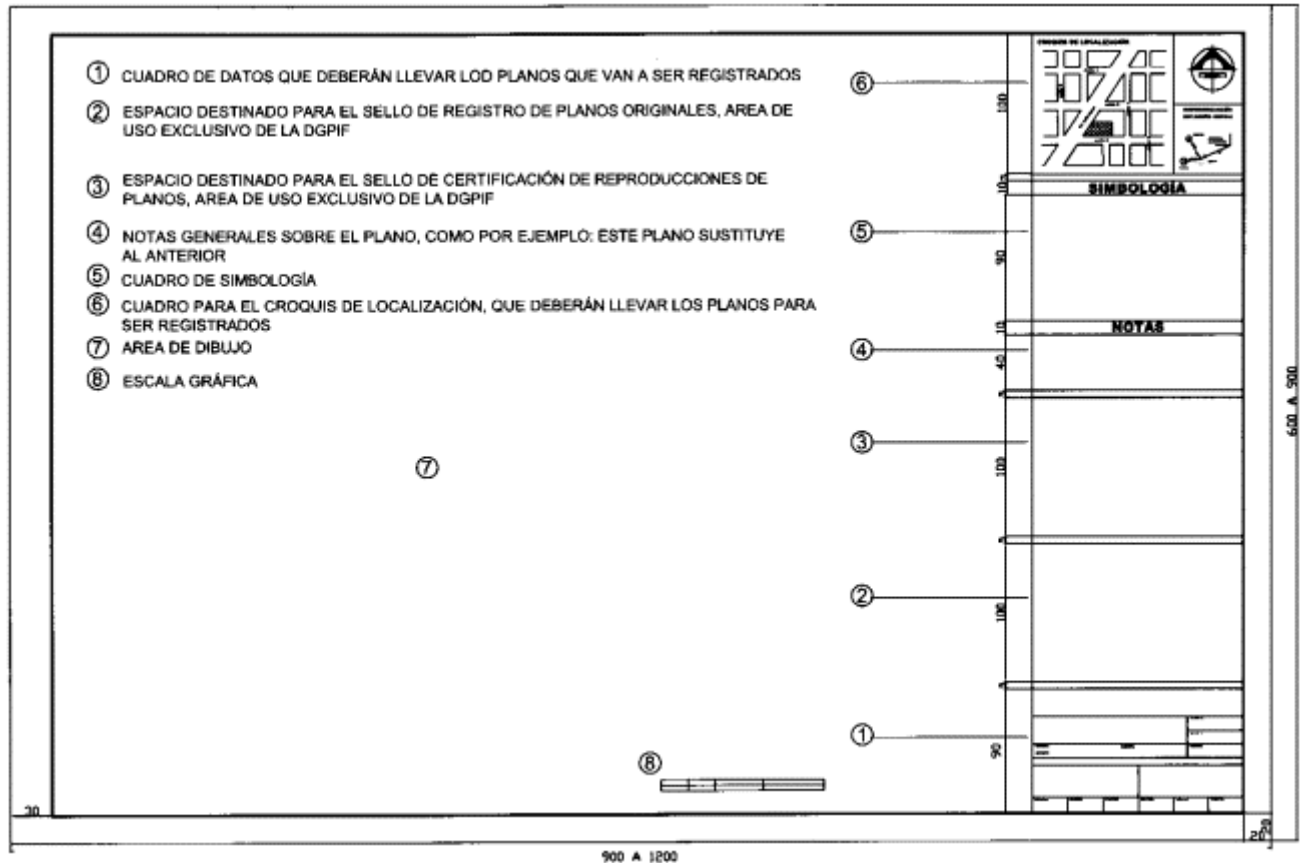
Los planos deberán presentarse con el formato que se muestra en la figura No. 1, y con las siguientes dimensiones:

**1.1.1. 60 cm * 90
cm.**

**1.1.2. 90 cm * 120
cm**

Figura No. 1

Capricornio 118, Col. Prado Churubusco, Coyoacán. México, D.F. C.P. 04230 Tels.: (01.55) 55.82.07.46 , 54.45.61.42 www.picie.com



1.2. Respaldos magnéticos

1.2.1. Del archivo en AutoCad

- El archivo deberá llevar el nombre del inmueble.
- Fuera del área de impresión se indicarán las dimensiones de papel y el código de colores para la asignación de anchos de línea.

1.2.2. Del archivo en Excel

- El archivo deberá llevar el nombre del inmueble.
- Los cuadros vendrán identificados por el nombre del polígono correspondiente

2. Cuadro de datos

Es la carátula de identificación del plano y debe tener las dimensiones y la información que se muestran en la figura No. 2



Figura No. 2

CUADRO DE DATOS QUE DEBERÁN LLEVAR LOS PLANOS PARA SER REGISTRADOS

ACOTACIONES EN mm
ESCALA 1:1

1	CÓDIGO Y NOMBRE REGIONAL DE LA DEPENDENCIA, S.A. DE C.V. PARTICIPAR				
2	NOMBRE DEL INMOBIL				
3	NÚMERO DE PLANO ASIGNADO POR LA DEPENDENCIA, S.A. DE C.V. PARTICIPAR				
4	REGISTRO FISCAL INMOBILIARIO				
5	ESCALA NUMÉRICA				
6	ENTIDAD FEDERATIVA EN DONDE SE ENCUENTRA EL INMOBIL				
7	MUNICIPIO EN DONDE SE ENCUENTRA EL INMOBIL				
8	MUNICIPIO DE LA CIUDAD FEDERAL (ES CALI EN DONDE SE ENCUENTRA EL INMOBIL)				
9	NOMBRE Y FIRMA DEL OCUPANTE RESPONSABLE DEL INMOBIL				
10	NOMBRE Y FIRMA DEL RESPONSABLE INMOBILIARIO DE LA DEPENDENCIA, S.A. DE C.V. PARTICIPAR				
11	NOMBRE, FIRMA Y CÉDULA PROFESIONAL DEL RESPONSABLE DEL PROYECTO				
12	NOMBRE, FIRMA Y CÉDULA PROFESIONAL DEL RESPONSABLE DEL DISEÑO				
13	NOMBRE, FIRMA Y CÉDULA PROFESIONAL DEL RESPONSABLE DEL CALIFICADO				
14	NOMBRE, FIRMA Y CÉDULA PROFESIONAL DEL RESPONSABLE DEL REVISOR				
15	NOMBRE Y FIRMA DEL DISEÑADOR				
16	FECHA DE ELABORACIÓN DE PLANOS				



Capricornio 118, Col. Prado Churubusco, Coyoacán. México, D.F. C.P. 04230 Tels.: (01.55) 55.82.07.46 , 54.45.61.42 www.picie.com

3. Contenido

3.1. Cuadros de construcción

3.1.1. Polígono general del inmueble.

3.1.2. Polígonos de las subdivisiones del predio.

En caso de que el inmueble colinde con o se vea afectado por derechos de vía , instalaciones o zonas federales:

3.1.3. Polígonos de los derechos de vía y zonas federales: Líneas de alta tensión, carreteras, vías de ferrocarril, canales, zona federal marítimo terrestre, oleoductos, etc.

3.1.4. Polígonos de instalaciones municipales: Drenaje, afectaciones por vialidades, trenes metropolitanos, pozos, etc.

- **Nota: los polígonos de los derechos de vía y de instalaciones municipales deberán ser avalados por las instancias correspondientes con sello y firma, acompañando al plano de los oficios respectivos.**

3.1.5. La información contenida en los cuadros de construcción deberá registrarse de la siguiente forma:

EST	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y
				1	100.00	100.00
1	2	62.715	N 35° 25' 56'' W	2	152.02	135.03
2	3	28.281	S 45° 00' 00'' E	3	145.63	162.58
3	1	77.449	N 76° 23' 45'' W	4	100.00	100.00
				SUPERFICIE		

En caso de que la poligonal incluya curvas, se deberán proporcionar los siguientes datos:

EST	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Y



Picie				1	100.00	100.00	
	2	62.715	N 35° 25' 56'' W	2	152.02	135.03	
Capricornio 118	Col. Prado Churubusco	Coyoacán	México, D.F. C.P. 04230	Tels.: (01.55) 55.82.07.46	54.45.61.42	www.picie.com	
	2	3	R= 123.56 $\Delta = 98^\circ 56' 45''$	Tangente = 46.23 Centro de curv	3	145.63	162.58
				c.c.	150.00	150.00	
	3	1	77.449	N 76° 23' 45'' W	1	100.00	100.00
					SUPERFICIE		

3.1.5.1. Sistema de unidades

Las unidades utilizadas en los cuadros de construcción deberán ser las siguientes:

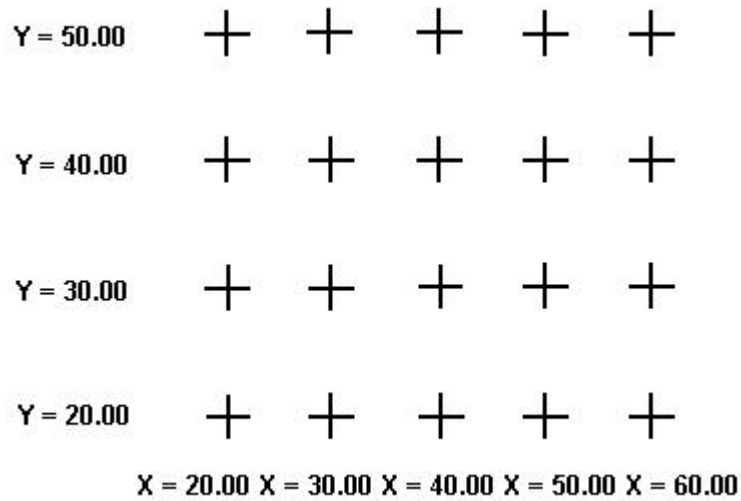
Distancias	Metros (m)
Medidas angulares	Grados sexagesimales (° ' ")
Superficie	Hectáreas (has)
	Metros cuadrados (m ²)

3.1.6. Sistemas de coordenadas

Los sistemas de coordenadas serán rectangulares, ya sea arbitrario o en unidades UTM (Universal Transversal of Mercator). No se aceptarán sistemas angulares como la Longitud y Latitud.

3.2. Retícula del sistema de coordenadas

Estará formada únicamente por la intersección de las paralelas a cada eje coordinado en el intervalo que más convenga al dibujo, con una longitud máxima de 10 mm en ambos sentidos. Indicando en los extremos izquierdo e inferior de la retícula los valores de las coordenadas



3.3. Orientación general del plano

Esta se colocará en el recuadro que para tal efecto se describe en la figura No. 3, en el que se integran el croquis de localización del inmueble, la referencia la primera estación y el norte.

Figura No. 3




3.4. Escala gráfica

Deberá indicar la acotación general del plano, teniendo una altura de 8 mm, y su longitud será congruente con la escala.



4. Calidades de línea

4.1. Dibujo

Descripción	Tipo de línea	Ancho de línea (mm)
Límite del inmueble	Continua _____	0.70
Subdivisiones del predio	Discontinua - - - - -	0.50
Construcciones	Continua y achurado 	0.25
Colindantes	Discontinua - - - - -	0.25
Derechos de vía federales, municipales y zonas federales	Continua	0.50
Curvas de nivel (maestras)	Continua	0.50
Curvas de nivel (secundarias)	Continua	0.25
Simbología		0.25
Retícula de coordenadas	Continua	0.25

4.2. Márgenes

Descripción	Tipo de línea	Ancho de línea (mm)
Margen del dibujo	Continua _____	1.40
Contorno cuadro de construcción	Continua	0.70
Subdivisiones cuadro de construcción	Continua	0.50
Contorno del cuadro del croquis de localización	Continua	0.70
Subdivisiones del cuadro del croquis de localización	Continua	0.50
Líneas en croquis de localización y referencia	Continua	0.25
Norte	Continua	0.50
Simbología		0.25
Cuadro de simbología	Continua	0.70
Cuadro de notas	Continua	0.70
Margen solapa	Continua	0.70

4.2. Archivo en AutoCad

Fuera del área de impresión se anexará un recuadro con el código de colores para cada ancho de línea, preferentemente utilizando los primeros ocho colores.



5. Archivos electrónicos disponibles

Con el objetivo de optimizar la elaboración (dibujo) de planos topográficos, la **Subdirección de Catastro de la Propiedad Federal** pone a disposición el formato en archivo electrónico, así como un plano muestra, elaborados en AutoCad 14 y 2000. El siguiente cuadro muestra los documentos que usted puede copiar en su computadora.

Nombre del Plano	Plataforma
Plano muestra	AutoCad 14
Plano muestra	AutoCad 2000
Formato para plano	AutoCad 14

6. Solicitud de Información

Para *solicitar información*, utilice nuestro correo electrónico indicando: **Nombre, Cargo, Organización, Dirección, Asunto, Correo Electrónico y Teléfono.**

E-mail: jtoribio@servidor.cabin.gob.mx

SECRETARIA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES CENTRO SCT DEL ESTADO DE MEXICO SUBDIRECCION DE OBRAS RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES	CONTRATO: CARRETERA: TRAMO: KILOMETRO: CONTRATISTA:		DE FECHA:			HOJA DE ESTIMACION		
	RESIDENCIA DE OBRA DE DERECHO DE VIA					KM _____ A KM _____ ESTIMACION No. 1 HOJA No. 1 DEL _____ AL _____ DEL _____		

DESCRIPCION	Nº	INCISO	CONCEPTO (DESCRIPCION)	UNIDAD	SEGÚN PROYECTO	HASTA ESTA ESTIMACION	HASTA ESTIM. ANTERIOR	DE ESTA ESTIMACION	PRECIO UNITARIO
	1	E.P.1	Localización de proyecto geométrico y trazo en campo de eje de camino y delimitación del derecho de vía. (p.i.o.t)	KM	24,30	6,00	0,00	6,00	
	2	E.P.2	Deslinde de predios afectados dentro de la franja de derecho de vía	EXPEDIENTE	211	7,00	0,00	7,00	
	3	E.P.12	Informes del avance de liberación del derecho de vía (p.i.o.t)	INFORME	16	1,00	0,00	1,00	

IMPORTA ESTA HOJA: _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.)

LUGAR:
FECHA:
AUTORIZO:

FORMULO:

SUPERINTENDENTE DE LA EMPRESA

RESIDENTE DE OBRA

CENTRO SCT DEL ESTADO DE MEXICO SUBDIRECCION DE OBRAS RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES	CONTRATO: CARRETERA: TRAMO: KILOMETRO: CONTRATISTA:	RELACION DE HOJAS DE ESTI ESTIMACION No. _____ HOJA DEL _____ A L _____
---	---	---

HOJA CONCEPTO	UBICACION		IMPORTE \$	OBSERVACION
	DE KILOMETRO	A KILOMETRO		
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
5n del proyecto geométrico y trazo en campo del eje y de limitación del derecho de vía. (p.u.o.t.) (más 1.0 pesos a entronques y pasos a desnivel)				
predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
SUMAS:			\$0.00	

Se retiene como fondo de garantía el % _____ \$0.00 \$ _____
 se descuenta por _____ \$ _____
 SALDO PARA EFECTO DE PAGO _____ \$ _____
 SUMA: _____ \$ _____

IMPORTA ESTA RELACION _____
 (_____ PESOS 00/100 M N)

FORMULO:

 SUPERINTENDENTE DE LA EMPRESA

LUGAR: _____
 FECHA: _____
 AUTORIZO: _____ APROBO: _____
 RESIDENTE DE OBRA RESIDENTE GENERAL


CENTRO SCT DEL ESTADO DE MEXICO SUBDIRECCION DE OBRAS RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERAL ES	CONTRATO: CARRETERA: TRAMO: KILOMETRO: CONTRATISTA:	RELACION DE HOJAS DE EST ESTIMACION No. _____ HOJA DEL _____ AL _____
--	---	---

HOJA CONCEPTO	UBICACION		IMPORTE\$	OBSERVACION
	DE KILOMETRO	A KILOMETRO		
DIVERSOS	HOJA NUM01		\$0,00	
DIVERSOS	HOJA NUM02		\$0,00	
TOTAL ESTIMADO			\$0,00	
RETENCION				
REDUCCION DE RETENCION				
			SUB TOTAL	\$0
			15% I.V.A.	\$0
			TOTAL	\$0
IMPORTE:				
CONCEPTO DE INSPECC. DE OBRAS	\$	-		
DESCUENTOS			MEHOS	\$0
RETENCION ANTICIPO				
REDUCCION SIN M/A				
RETENCION DE ANTICIPO				
REDUCCION ANTICIPO CON M/A			MEHOS	0
			ALCANCE LIQUIDO	\$0,00

IMPORTE ESTA ESTIMACION \$0,000.00 (PESOS 00/100 M.N.)
 LUGAR:
 FECHA:

 REVISO _____ FORMULO _____
 CONTRATISTA _____

 APROBO _____ Vo. Bo. _____
 SUBDIRECTOR DE OBRAS

 CENTRO SCT DEL ESTADO DE MEXICO SUBDIRECCION DE OBRAS RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES	CONTRATO: CARRETERA: TRAMO: KILOMETRO: CONTRATISTA:		RELACION DE HOJAS DE ESTI
	VIA DE OBRA DE DERECHO DE VIA		ESTIMACION No. _____ HOJA DEL _____ AL _____

HOJA CONCEPTO	UBICACION		IMPORTE \$	OBSERVACION
	DE KILOMETRO	A KILOMETRO		
e predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
e predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
e predios afectados dentro de la franja del derecho de t.)				
el avance de liberación del derecho de vía (p.u.o.t.) io)				
SUMAS:			\$0.00	

Se retiene como fondo de garantía el _____ %	\$0.00	\$ _____
se descuenta por _____		\$ _____
SALDO PARA EFECTO DE PAGO _____		\$ _____
	SUMA: _____	\$ _____
IMPORTA ESTA RELACION _____		(_____ PESOS 00/100 MN)
		FORMULO: _____
LUGAR: _____		SUPERINTENDENTE DE LA EM _____
FECHA: _____		
AUTORIZO: _____		A PROBO: _____
	RESIDENTE DE OBRA _____	RESIDENTE GENERAL _____

CENTRO SCT DEL ESTADO DE MEXICO SUBDIRECCION DE OBRAS RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERAL ES ISCT	CONTRATO: CARRETERA: TRAMO: KILOMETRO: CONTRATISTA:	RELACION DE HOJAS DE EST ESTIMACION No. _____ HOJA DEL _____ AL _____
	A DE OBRA DE DERECHO DE VIA	

HOJA CONCEPTO	UBICACION		IMPORTE\$	OBSERVACION
	DE KILOMETRO	A KILOMETRO		
DIVERSOS	HOJA NUM01		\$0,00	
DIVERSOS	HOJA NUM02		\$0,00	
TOTAL ESTIMADO			\$0,00	
RETENCION				
REDUCCION DE RETENCION				
			SUB TOTAL	\$0
			15% I.V.A.	\$0
			TOTAL	\$0
IMPORTE:				
CONCEPTO DE INSPECC. DE OBRAS				
	\$	-		
DESCUENTOS			MENOS	\$0
RETENCION ANTIPO				
REDUCCION SIN M/A				
RETENCION ANTIPO				
REDUCCION ANTIPO CON M/A			MENOS	0
			ALCANCE LIQUIDO	\$0,00

IMPORTE ESTA ESTIMACION \$0,000.00 (PESOS 00/100 M.N.)
 LUGAR:
 FECHA:

 REVISO _____ FORMULO _____
 CONTRATISTA _____

 APROBO _____ Vo. Bo. _____
 SUBDIRECTOR DE OBRAS

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
CENTRO S.C.T. "ESTADO"
SUBDIRECCIÓN DE OBRAS
RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS

CARRETERA :

TRAMO :

AVANCE DE LA LIBERACIÓN DEL DERECHO DE VÍA

R E S U M E N

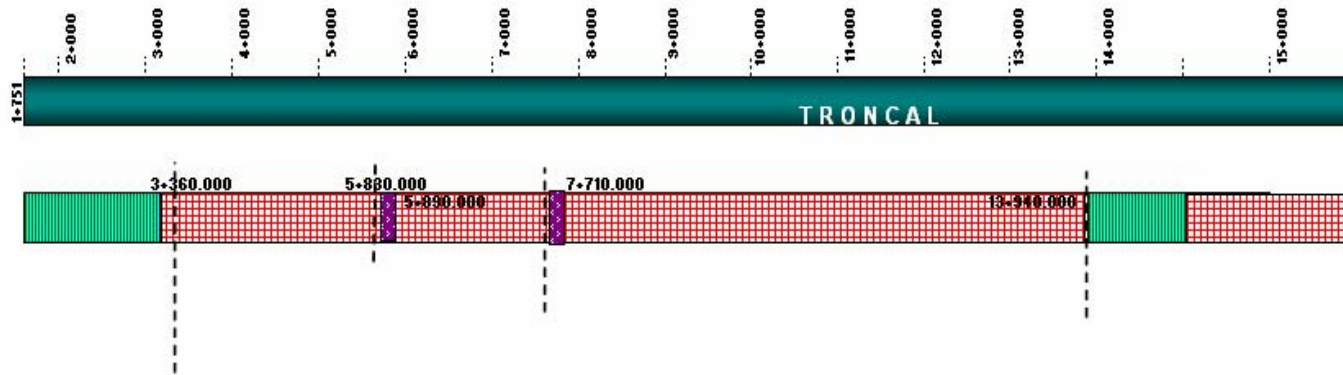
DEL KM= AL KM= LONGITUD = CON UNA SUPERFICIE DE H₂o.

C O N C E P T O	PERSONAS	DEL Km.	AL Km.	SUPERFICIE H ₂ o	LONGITUD Km.	% AVANCE
REPOSICIÓN DEL TRAZO						
NUMERO DE AFECTADOS						
LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS						
LEVANTAMIENTOS DE B.D.T.						
B.D.T. PAGADOS						
B.D.T. EN TRÁMITE DE PAGO						
PAGO DE TERRENO	0					0%
TERRENO EN TRÁMITE DE PAGO	0					0%



CARRETERA :
 TRAMO:
 LONGITUD:

INFORME FISICO - FINANCIERO

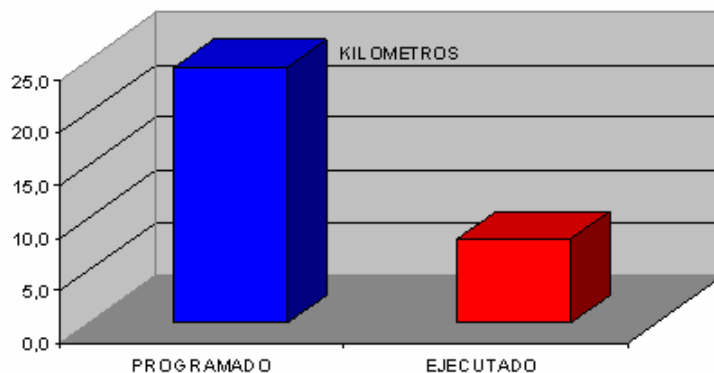


Página 1

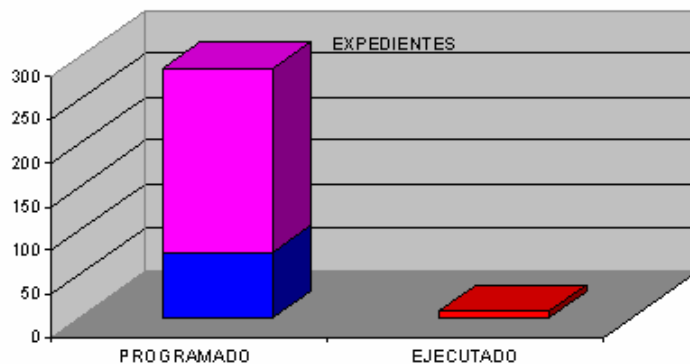
		1+751	2+000	3+000	4+000	5+000	6+000	7+000	8+000	9+000	10+000	11+000	12+000	13+000	14+000	15+000	16+000	
E.P.1	LOCALIZACION DE PROYECTO GEOMETRICO Y TRAZO EN CAMPO DEL EJE DEL CAMINO Y DELIMITACION DEL DERECHO DE VIA	ENTRONQUE	[Yellow bar from 1+751 to 7+000]							[Cyan bar from 7+000 to 8+000]								
E.P.2	DESLINDE DE PREDIOS AFECTADOS DENTRO DE LA FRANJA DEL DERECHO DE VIA		[Yellow bar from 3+000 to 5+000]		[Cyan bar from 5+000 to 6+000]	[Yellow bar from 6+000 to 7+000]		[Cyan bar from 7+000 to 8+000]										
E.P.5	INTEGRACION DE CARPETAS Y DOCUMENTACION LEGAL DE NUCLEOS AGRARIOS	[Cyan bar from 1+751 to 2+000]													[Cyan bar from 14+000 to 15+000]			

AVANCE FISICO POR CONCEPTO DEL DE AL DE DE 200. (SEGÚN CONTRATO)

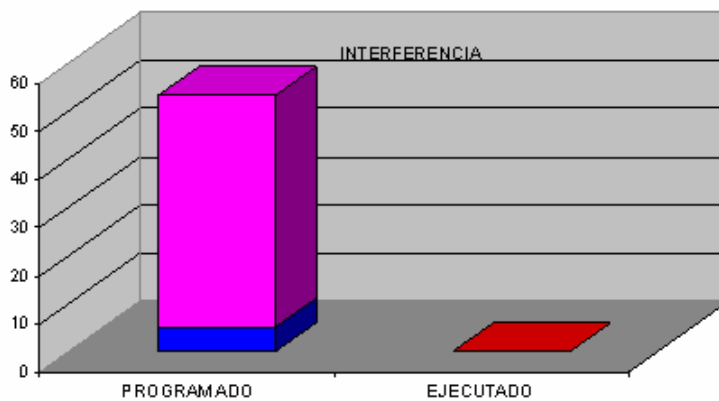
EP1.-Localización del proyecto geométrico y trazo en campo del eje del camino y delimitación del derecho de vía.(p.u.o.t.) (más 1.0 Km para accesos en entronques y pasos a desnivel)



EP2.- Deslinde de predios afectados dentro de la franja del derecho de vía (p.u.o.t.)



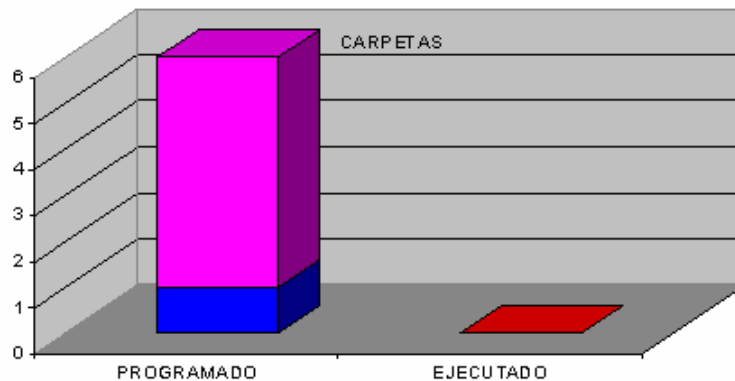
EP3.- Obras Inducidas (p.u.o.t.)



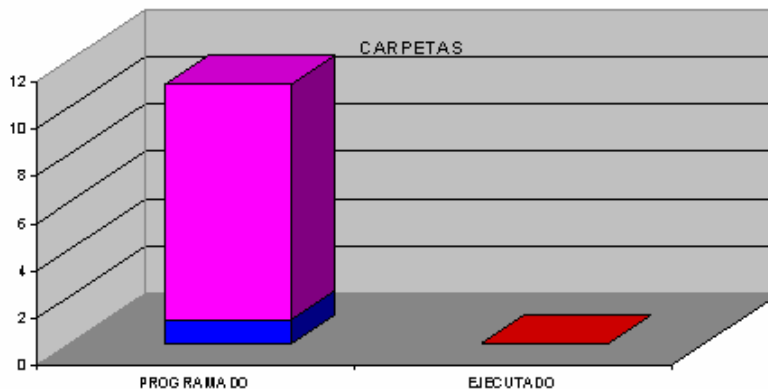
SIMBOLOGIA

- TOTAL DEL CONTRATO
- PROGRAMADO SEGUN CONTRATO
- EJECUTADO A LA FECHA

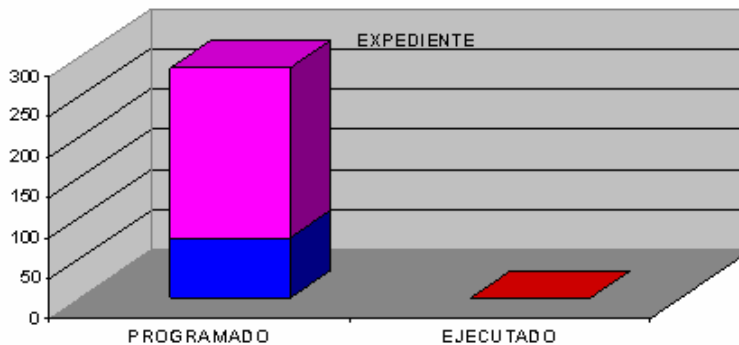
EP5.- Integración de carpetas y documentación legal de núcleos agrarios (p.u.o.t.)



EP6.- Elaboración e integración de documentos para solicitar la expropiación (régimen ejidal y particular). (p.u.o.t.)



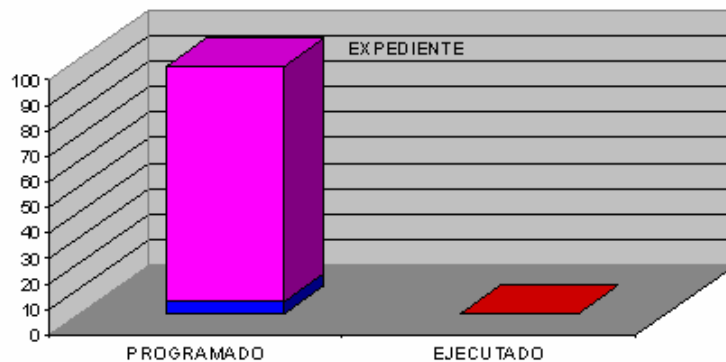
EP7.- Cuantificación de bienes distintos a la tierra (p.u.o.t.)



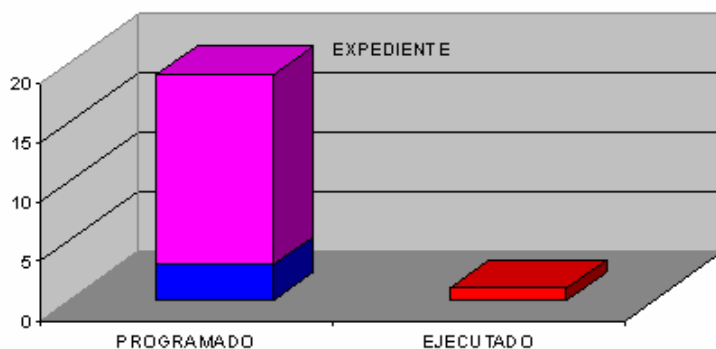
SIMBOLOGIA

- TOTAL DEL CONTRATO
- PROGRAMADO SEGUN CONTRATO
- EJECUTADO A LA FECHA

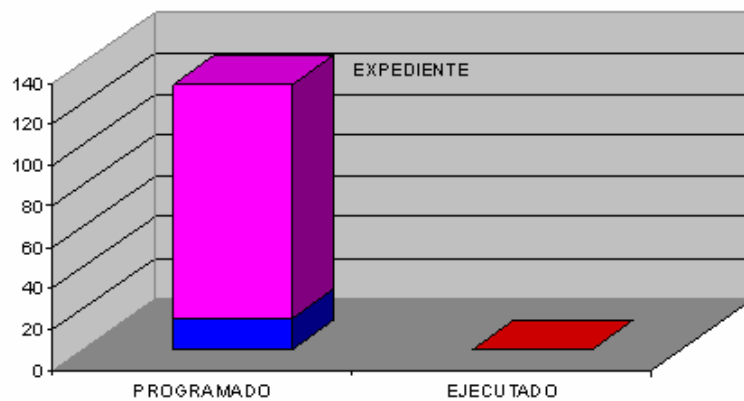
EP8.- Integración de expedientes con documentos legales para realizar la indemnización a los bienes distintos a la tierra de régimen ejidal formalmente parceladas (p.u.o.t.)



EP12.- Informes del avance de liberación del derecho de vía (p.u.o.t.)



EP18.- Integración de expedientes con documentos legales para realizar la indemnización de los bienes distintos a la tierra de terrenos de régimen particular (p.u.o.t.)



SIMBOLOGIA

- TOTAL DEL CONTRATO
- PROGRAMADO SEGUN CONTRATO
- EJECUTADO A LA FECHA



CENTRO SCT DEL ESTADO
 SUBDIRECCION DE OBRAS
 RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS
 FEDERALES

CONTRATO:
 CARRETERA:
 TRAMO:
 CONTRATISTA:

DE FECHA:
 KILOMETRO: DEL AL

AVANCE FISICO

AVANCE FINANCIERO

ación del proyecto y trazo en campo
 del camino y delimitación del derecho
 (p.u.o.t.) (más 1.0 km para accesos
 y pasos a desnivel)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV
90						
80						
70						
60						
50						
40						
30						
20						
10						
0						

e de predios afectados dentro de la
 el derecho de vía.(p.u.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV
90						
80						
70						
60						
50						
40						
30						
20						
10						
0						

nducidas . (p.u.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV
90						
80						
70						
60						
50						
40						
30						
20						
10						
0						



CENTRO SCT DEL ESTADO
 SUBDIRECCION DE OBRAS
 RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS
 FEDERALES

CONTRATO:
 CARRETERA:
 TRAMO:
 CONTRATISTA:

DE FECHA:
 KILOMETRO: DEL AL

AVANCE FISICO

AVANCE FINANCIERO

...ilùos previos, a partir de una muestra re-
 sresentativa, de los terrenos afectados.
 .o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	NO
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

...igraciòn de carpetas y documentaciòn le
 de nùcleos agrarios. (p.u.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	NO
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

...boraciòn e Integraciòn de documentos
 a solicitar la expropiaciòn (règimen ejidal
 articular. (p.u.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DIC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	NO
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							



CENTRO SCT DEL ESTADO
 SUBDIRECCION DE OBRAS
 RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS
 FEDERALES

CONTRATO:
 CARRETERA:
 TRAMO:
 CONTRATISTA:

DE FECHA:
 KILOMETRO: DEL AL

AVANCE FISICO

AVANCE FINANCIERO

antificación de bienes distintos a la tierra
 J.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT
90					
80					
70					
60					
50					
40					
30					
20					
10					
0					

gración de expedientes con documentos
 ales para realizar la indemnización a lo
 nes distintos a la tierra de régimen ejida
 celada (p.u.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT
90					
80					
70					
60					
50					
40					
30					
20					
10					
0					

gración de expedientes con documentos
 ales para realizar la adquisición de terre
 : (régimen ejidal) posesionarios (con cer
 :ado de derechos agrarios y/o constancia
 posesión). (p.u.o.t.)

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT	NOV	DC
90							
80							
70							
60							
50							
40							
30							
20							
10							
0							

100	JUN	JUL	AGS	SEP	OCT
90					
80					
70					
60					
50					
40					
30					
20					
10					
0					

REPORTE DE B.D.T.'S EXISTENTES DENTRO DEL KM AL KM

Fecha:

Hoja n

	km 1.751	km 2	km 3	km 4	km 5	km 6
DEL CM7	. MAIZ . TALLER MECANICO . POSTE C.F.E. . DUCTOS PEMEX . CANAL . PUENTE . MAMPOSTERIA CON LOSA DE CONCRETO	. PINOS DE PEQUEÑO TA- MAÑO. . CAMINO VECINAL . PUENTE DE CONCRETO	. MAIZ . AVENA . PINOS JOVENES . 2 HIDRATANTES PARA RIEGO . PUENTE DE CONCRETO	. CAMINO VECINAL . MAIZ . POSTERIA CON ALM- BRE DE PUAS . CANAL	. AVENIDA PRINCIPAL ZONA INDUSTRIAL . DUCTOS DE PEMEX ALOJADOS . POSTES DE TELMEX . POSTES DE LA C.F.E. . CARRETERA DE LA JUN TA LOCAL DE CAMINOS . EUCALIPTOS . POSTERIA DE CONCRE- TO CON ALMBRE . CANAL DE LA C.N.A.	. PUENT CRETO . MAIZ . ARBOL . CANAL . DARIO . POSTE CRETO BRE.
	km 8	km 9	km 10	km 11	km 12	km 13
DEL 4	. 2 TANQUES PARA AGUA . CORRAL PARA GANADO . CANAL PRINCIPAL RE- VESTIDO . REPRESA . 2 CAMINOS VECINALES . ARROYO GRANDE . PEQUEÑA BODEGA . POSTES DE CONCRETO CON ALAMBRE . BARRA DE PIEDRA . 2 POZOS DE VISITA DRENAJE . MAIZ	. 2 CASAS . MAIZ . ARROYO . ARBOLES JOVENES . POTREROS . CAMINOS VECINALES . CERCAS DE ALAMBRE . MAIZ . CONSTRUCCIONES . REPRESAS . PUENTE . CONSTRUCCIONES MUY GRANDES	. POTREROS . CAMINOS VECINALES . CERCAS DE PIEDRA . MAIZ . CONSTRUCCIONES . POSTES DE C.F.E	. POTREROS . CAMINOS . CERCAS DE PIEDRA . MAIZ	. POTREROS . CAMINOS . CERCAS DE PIEDRA . CONSTRUCCION . ARBOLES	. POTRE . CAMIN . CERCA . CONST . ARBOL . CRUZ/ TORRE

SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

PROPIETARIO () _____

 DIRECCION GENERAL DEL CENTRO S. C. T. MEXICO () _____
 RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES () _____

REGISTRO PREVIO DE AFECTACION () _____
 CAMINO () _____
 TRAMO () _____
 Km () _____
 ORIGEN () _____
 REGISTRO No. () _____
 DEPENDENCIA FORANEA () _____

TERRENO

A) SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO () _____
 B) SUPERFICIE AFECTADA () _____
 C) SUPERFICIE RESTANTE () _____
 D) SUPERFICIE CONSTRUIDA () _____
 E) SUPERFICIE SEMBRADA () _____
 F) PROPIEDAD EJIDAL () _____
 G) PROPIEDAD PARTICULAR () _____

CROQUIS

NUMEROS	CONCEPTO	CANTIDAD	M ²	M ³	M

() CONFORME EL PROPIETARIO

NOMBRE () _____ LEVANTÓ () _____
 _____ LUGAR Y FECHA () _____
 DOMICILIO () _____

CONFORME
EL RESIDENTE GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES

FIRMA () _____

 FECHA () _____ NOMBRE : () _____
 _____ **ING.** _____

SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
 CENTRO SCT ESTADO DE MEXICO
 SUBDIRECCION DE OBRAS
 RESIDENCIA GENERAL DE CARRETERAS FEDERALES

CARRETERA :
 TRAMO :
 LONGITUD : KM

LIBERACIÓN DE DERECHO DE VÍA



SIMBOLOGÍA					
REGIMEN DE PROPIEDAD		B. D. T.		TERRENO	
	EJIDAL		EN INTEGRACIÓN		CONCERTADO
	COMUNAL		EN TRÁMITE		EN TRÁMITE
	PRIVADA		PAGADO		LIBERADO

AVANCE LOGRADO
0 % CONCERTADO
0 % EN TRÁMITE
0 % LIBERADO

RESUMEN															
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	AFECTADOS	EXPEDIENTES BDT			EXPEDIENTES TERRENO			IMPORTE BDT		IMPORTE TERRENO		IMPORTE CABIN		IMPORTE NOTARIO	
		a	b	c	a	b	c	EJERCIDO	POR EJERCER	EJERCIDO	POR EJERCER	EJERCIDO	POR EJERCER	EJERCIDO	POR EJERCER
EJIDAL	65														
COMUNAL	2														
PARTICULAR	85														
TOTAL	152														

- a - En integración
- b - En trámite
- c - Pagado

Observaciones: El importe pagado a CABIN corresponde al Avalúo Maestro.

Municipio de San Pedro Huamelula Tehuantepec, Oaxaca, a 10 de Julio de 2006,

Sr. Hipolito Machuca Barrenca
Presidente de Bienes Comunales
Municipio de San Pedro Huamelula
Estado de Oaxaca, México
Comunidad de de Playa Grande

Por este medio, solicito se realicen los trámites, con el fin de obtener las Actas de Posesión, a nombre de su servidor, Sr. Pedro Herrera Mariche, para lo cual me identifique con credencial para votar con fotografía No. Expedida por el IFE, (Se anexa copia), de los siguientes terrenos localizados en la Comunidad de Playa Grande.

Antecedente terreno de cultivo

Compra de un terreno de cultivo al Sr. Pascual Martínez Agustín a favor del Sr. Pedro Herrera Mariche, terreno ubicado en la Comunidad de Playa Grande, Municipio de San Pedro Huamelula Tehuantepec, Oaxaca.

Dicho terreno lo adquirí mediante contrato de compra venta con fecha 14 de Febrero del 2001, dando Fe del acto y procediéndose a realizar las medidas y colindancias El Síndico Municipal Constitucional C. Luis R. Ramírez Cortés y El C. Juez Único Municipal C. Alberto Ramírez Zárate (Se anexa copia de contrato).

El vendedor Sr. Pascual Martínez Agustín, declaro ser el único y legítimo dueño mostrando documento de posesión de fecha 25 de Abril de 1999, otorgado a su nombre, por la Sindicatura Municipal de San Pedro Huamelula, (Se anexa copia).

Las medidas y colindancias del terreno de cultivo son las siguientes:

Al Sur 180 metros (Ciento ochenta metros), colinda con el mar.

Al poniente 425 metros (cuatrocientos veinticinco metros), colinda con terreno vacante.

Al norte 310 metros (trescientos diez metros), colinda con una fracción vacante.

Al oriente 310 metros (trescientos diez metros), colinda con lagunita

Con estos antecedentes el Juzgado Municipal de San Pedro Huamelula Tehuantepec, Oaxaca, me otorgo la posesión, por medio del El Juez Municipal Constitucional C. Alberto Ramírez Zárate, después de haber localizado las mediciones y colindancias. (Se anexa documento de posesión y croquis del terreno).

Antecedente de un sitio solar en área de Asentamientos Humanos

Del otorgamiento de un documento de posesión a favor del Sr. Pedro Herrera Mariche, de un sitio solar que se encuentra ubicado en esquina Calle Principal y Calle 2000, Comunidad de Playa Grande Municipio de San Pedro Huamelula Tehuantepec, Oaxaca.

Otorgado por el Juzgado Único Municipal. El C. Juez Único Municipal C Alberto Ramírez Zarate.

En este ultimo terreno, otorgué el permiso, para que se utilizara la casa que construí para el funcionamiento de escuela secundaria de este pasado ciclo escolar.

Cabe hacer mención que la solicitud y otorgamiento de la posesión de estos terrenos a las Autoridades Municipales de San Pedro Huamelula Tehuantepec, Oaxaca, fue por no existir autoridades de Bienes Comunales en las fechas referidas.

No omito mencionar que desde el momento que me otorgaron la posesión he mantenido la misma en forma pacífica y continua y de respeto a la Comunidad de Playa Grande.

Sin mas por el momento y en espera de una respuesta a lo solicitado, quedo de ustedes para cualquier aclaración al respecto

A T E N T A M E N T E

Sr. Pedro Herrera Mariche

C.c.p. Secretaria de La Reforma Agraria.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVÉS DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, REPRESENTADA POR EL C. ING. -----, DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT. EN EL ESTADO DE MEXICO, Y POR OTRA PARTE EL C. -----, CON CONSENTIMIENTO DE SU ESPOSA LA C. ----- COMO PROPIETARIO DEL PREDIO POR ENAJENAR; A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA “EL PROMITENTE COMPRADOR” Y POR LA OTRA PARTE “EL PROMITENTE VENDEDOR”, RESPECTIVAMENTE; DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

DECLARACIONES:

I.- “EL PROMITENTE COMPRADOR”, DECLARA:

I.1.- QUE EL GOBIERNO FEDERAL, POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA, REQUIERE ADQUIRIR UNA FRACCION DE TERRENO, CON UNA SUPERFICIE DE ----- M2, DEL INMUEBLE DENOMINADO “-----” UBICADO EN EL POBLADO DE -----, MUNICIPIO DE -----, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA -----, TRAMO: -----, ENTRONQUE ----- RAMA ----- KM ----- AL -----.

I.2.- QUE ES UNA DEPENDENCIA DEL EJECUTIVO FEDERAL Y QUE DENTRO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE ÉL ARTICULO 36 FRACCIÓN XXI DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA FEDERAL, SE ENCUENTRA LA DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CAMINOS Y PUENTES FEDERALES, INCLUSO LOS INTERNACIONALES, ASÍ COMO LAS ESTACIONES Y CENTRALES DE AUTOTRANSPORTE FEDERAL.

I.3.- QUE TIENE CAPACIDAD JURÍDICA PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE EN LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO, DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

II.- “EL PROMITENTE VENDEDOR”, DECLARA:

II.1.- QUE POR SUS GENERALES MANIFIESTA SER -----, ESTADO CIVIL -----, DE ----- AÑOS EDAD, DE OCUPACIÓN -----, ORIGINARIO DE ----- Y VECINO -----, -----, CON DOMICILIO -----, CON REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES NO. -----, QUIEN SE IDENTIFICA CON CREDENCIAL DE ----- CON NO. DE FOLIO -----, EXPEDIDA A SU FAVOR POR -----.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

II.2- QUE ES LEGITIMO PROPIETARIO DEL PREDIO QUE SE SEÑALA EN LA DECLARACION I.1., DEL PRESENTE DOCUMENTO, CON SUPERFICIE TOTAL DE ----- M2, COMO LO ACREDITA CON LA -----, DE FECHA -----, DENTRO DEL EXPEDIENTE NO. -----, E INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO DE -----, -----, BAJO LA PARTIDA NO. -----, VOLUMEN -----, LIBRO -----, SECCIÓN -----, DE FECHA -----, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN : ----- MTS. CON-----;
AL SUR EN : ----- MTS. CON-----;
AL ORIENTE EN : ----- MTS. CON-----; Y
AL PONIENTE EN : ----- MTS. CON-----.

DE CUYA SUPERFICIE TOTAL DE DICHO PREDIO LE QUEDARA UN REMANENTE DE ----- M2.

II.3.-QUE TIENEN CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO Y OBLIGARSE EN SUS TÉRMINOS.

III.- POR ULTIMO AMBAS PARTES DECLARAN:

QUE EN EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE DOLO, ERROR, LESION, MALA FE O CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA QUE VICIE LA VALIDEZ DEL MISMO.

DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LAS PARTES OTORGAN PARA EL PRESENTE ACTO, LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S:

PRIMERA.- “EL PROMITENTE VENDEDOR” SE OBLIGA A ENAJENAR A TITULO ONEROSO UNA FRACCIÓN DE TERRENO DE ----- M2, DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA DECLARACIÓN II.2., CON TODO LO QUE DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDE LA CUAL TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE EN : ----- MTS. CON-----;
AL SUR EN : ----- MTS. CON-----;
AL SURESTE EN : ----- MTS. CON -----;
AL ORIENTE EN : ----- MTS. CON -----; Y
AL PONIENTE : ----- MTS. CON-----.

SEGUNDA.- “EL PROMITENTE COMPRADOR”, DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN Y PLANO DE AFECTACIÓN, Y EN BASE AL AVALÚO NO. -----, SECUENCIAL NO. -----, EMITIDO POR LA COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES, PAGARA A “EL PROMITENTE VENDEDOR” LA CANTIDAD DE \$ ----- (----- PESOS ----/100 M.N.), COMO FINIQUITO POR LA ENAJENACIÓN DE LA SUPERFICIE SEÑALADA EN LA DECLARACIÓN I.1., A RAZÓN DE \$ --- (----- PESOS 00/100 M.N.), POR METRO CUADRADO.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

TERCERA.- EN RELACIÓN A LA CLÁUSULA ANTERIOR Y PARA GARANTIZAR EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA-VENTA DEL INMUEBLE, “EL PROMITENTE COMPRADOR”, SE COMPROMETE A OTORGAR A “EL PROMITENTE VENDEDOR”, UN PAGO PROVISIONAL CONSISTENTE EN EL 75% DEL VALOR TOTAL DE LA PRESENTE OPERACIÓN, RESULTANDO SER \$ ----- (----- PESOS ----/100 M.N.) QUE SE HARÁ EFECTIVO EN UN PLAZO NO MAYOR A 60 DÍAS, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE COMPROMISO PRELIMINAR, ACLARANDO QUE SE DEDUCIRÁ DEL PAGO DEFINITIVO.

ASIMISMO, EL 25% RESTANTE QUE CORRESPONDE A \$ ----- (-----PESOS ---/100 M.N.), DE LA OPERACIÓN SE LIQUIDARA EN EL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA-VENTA ANTE EL NOTARIO PUBLICO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, QUE EN SU OPORTUNIDAD SEA DESIGNADO POR LA SECRETARIA DE CONTRALORÍA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO FEDERAL.

CUARTA.- UNA VEZ QUE EL “PROMITENTE VENDEDOR” RECIBA EL PAGO TOTAL DE LA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, SE DA POR PAGADO NO RESERVÁNDOSE ACCIÓN O DERECHO ALGUNO QUE EJERCITAR EN CONTRA DE “EL PROMITENTE COMPRADOR” O DE QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTA; OBLIGÁNDOSE A ACUDIR ANTE EL NOTARIO PUBLICO DESIGNADO, A EFECTO DE QUE OTORQUE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE PROPIEDAD EN FAVOR DEL GOBIERNO FEDERAL; MOMENTO EN EL CUAL “EL PROMITENTE VENDEDOR” ENTREGARA AL NOTARIO LA CANTIDAD QUE RESULTE COMO PAGO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA QUE EN DERECHO CORRESPONDA.

QUINTA.- “EL PROMITENTE VENDEDOR”, AUTORIZA Y DA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE EL “PROMITENTE COMPRADOR” O QUIEN ESTE DESIGNA, A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, HAGA USO Y TOME POSESIÓN DEL INMUEBLE DE REFERENCIA.

SEXTA.- EN VIRTUD DE QUE LA CELERIDAD DE LOS TRAMITES PARA LA FIRMA DEL CONTRATO DEFINITIVO, SON ACTOS DE TERCEROS “EL PROMITENTE COMPRADOR”, SE OBLIGA A INICIAR DE INMEDIATO LOS TRAMITES ADMINISTRATIVOS PARA FORMALIZAR LA OPERACIÓN ANTE EL NOTARIO PUBLICO Y DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL.

SÉPTIMA.- “EL PROMITENTE VENDEDOR” SE OBLIGA A RESPONDER DEL SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO.

OCTAVA.- LAS PARTES CONTRATANTES SE OBLIGAN A SOMETERSE A LAS LEYES Y TRIBUNALES FEDERALES, DE LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL EN CASO DE SER NECESARIO, RENUNCIANDO, AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES CON MOTIVO DE SU DOMICILIO ACTUAL O FUTURO, O POR CUALQUIER OTRA CAUSA, ASÍ COMO PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO E INTERPRETACIÓN DE LAS CLÁUSULAS DEL ACTUAL COMPROMISO PRELIMINAR.

UNA VEZ LEÍDO EL PRESENTE CONTRATO Y ENTERADAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y ALCANCE, LO FIRMAN QUIENES INTERVINIERON EN EL, EN LA CIUDAD DE -----, ESTADO DE -----, A LOS ----- DÍAS DEL MES DE ----- DEL -----.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES

Y

TRANSPORTES

POR EL GOBIERNO FEDERAL
SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
“EL PROMITENTE COMPRADOR”

ING. -----
DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT
ESTADO DE MEXICO

“EL PROMITENTE VENDEDOR”

**CON CONSENTIMIENTO DE SU
ESPOSA**

C. -----
(PROPIETARIO)

C.-----

TESTIGOS :

JEFE DE LA UNIDAD DE ASUNTOS

**RESIDENTE GENERAL DE CARRETERAS JURIDICOS
FEDERALES**

LIC. -----.

ING. -----.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA Y DEPOSITO EN GARANTIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVES DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. _____, EN SU CARACTER DE DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT ESTADO DE MEXICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “LA SECRETARIA” Y POR LA OTRA “EL EJIDO” _____, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE _____, ESTADO DE MEXICO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CIUDADANOS _____ PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO RESPECTIVAMENTE INTEGRANTES DEL COMISARIADO EJIDAL, ASI COMO DE LOS CIUDADANOS _____ PRESIDENTE Y SECRETARIOS DEL CONSEJO DE VIGILANCIA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARA “EL EJIDO”, BAJO EL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

D E C L A R A C I O N E S

DECLARA “LA SECRETARIA”

I.- QUE ES UNA DEPENDENCIA DEL EJECUTIVO FEDERAL Y QUE DENTRO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 36 FRACCION XXI DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, SE ENCUENTRA LA DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CAMINOS Y PUENTES FEDERALES, INCLUSO LOS INTERNACIONALES, ASI COMO LAS ESTACIONES Y CENTRALES DE AUTOTRANSPORTE FEDERAL.

II.- QUE TIENE CAPACIDAD JURIDICA PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO Y OBLIGARSE EN LOS TERMINOS DE ESTE, DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

III.- QUE POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA, REQUIERE DE UNA SUPERFICIE DE _____ M2 (_____ HAS), PARA DESTINARLA A LA CONSTRUCCION DE LA CARRETERA: _____, TRAMO: _____, UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____ EN LA TRONCAL Y ENTRE LOS KILÓMETROS _____ AL _____ DEL RAMAL DE PROYECTO.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

V.- QUE LOS TRAMITES DE EXPROPIACION DE LAS TIERRAS AFECTADAS CON LA CONSTRUCCION DE LA OBRA ANTES CITADA, SE ENCUENTRAN EN TRAMITE ANTE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA.

V.- QUE EN VIRTUD DE LA OBRA MENCIONADA, "LA SECRETARIA" INICIO LOS TRABAJOS DE LIBERACIÓN DE DERECHO DE VIA, CUBRIENDO EN SU OPORTUNIDAD A CADA AFECTADO EL IMPORTE DE SUS BIENES DISTINTOS A LA TIERRA Y EN SU OPORTUNIDAD LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE CONFORME A LA LEY AGRARIA, LA SUPERFICIE DE TERRENO QUE RESULTE EXPROPIADA A "EL EJIDO".

DECLARA "EL EJIDO"

1.- TENER CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 27 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 9, 21, 22, 23, FRACCIONES IV Y V; 33 FRACCION I, 94, 95 Y 96 DE LA LEY AGRARIA VIGENTE; 66, 67, 68, 80, 84 FRACCION VII, 76, 77, 78, 79, 80 Y DEMAS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 4 DE ENERO DE 1996.

2.- QUE POR RESOLUCION PRESIDENCIAL DE FECHA _____, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL _____, SE DOTO DE _____ HAS. DE TERRENOS EJIDALES AL NUCLEO AGRARIO DE _____, MUNICIPIO DE _____, ESTADO DE MEXICO.

3.- QUE ACREDITAN LA CALIDAD DE SU NOMBRAMIENTO COMO REPRESENTANTES ELECTOS DEL COMISARIADO EJIDAL Y CONSEJO DE VIGILANCIA, CON EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE EJIDATARIOS, CELEBRADA EL _____ Y SU PERSONALIDAD CON LA CREDENCIAL VIGENTE EXPEDIDA POR LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA BAJO LOS FOLIOS NUMEROS _____.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

4.- QUE DE LA REFERIDA SUPERFICIE SE LES AFECTA UNA FRACCION DE _____ HAS, PARA DESTINARSE A LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA _____ TRAMO: _____, UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____ EN LA TRONCAL Y ENTRE LOS KILÓMETROS _____ AL _____ DEL RAMAL DE PROYECTO.

DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES LOS MISMOS OTORGAN LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- “LA SECRETARIA” PARA LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCION DE LA CARRETERA _____, TRAMO: _____, EN LA TRONCAL UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____, RAMAL ENTRE LOS KILÓMETROS _____ AL _____ REQUIERE DE UNA SUPERFICIE DE _____ M2. DE TERRENOS PERTENECIENTES A “EL EJIDO”, CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS QUE SE IDENTIFICAN EN EL PLANO QUE SE DEJA AGREGADO AL PRESENTE INSTRUMENTO COMO ANEXO UNO:

SEGUNDA.- “EL EJIDO” REUNIDO EN ASAMBLEA GENERAL, EN ESTE ACTO RATIFICA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE “LA SECRETARIA” UTILICE LA SUPERFICIE SEÑALADA EN LA CLAUSULA QUE ANTECEDE Y SEA DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE LA CARRETERA _____, TRAMO: _____ EN LA TRONCAL UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____, RAMAL ENTRE LOS KILÓMETROS _____ AL _____

TERCERA.- “LA SECRETARIA” Y “EL EJIDO”, ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL MONTO INDEMNIZATORIO TOTAL ES DE \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.) DE ACUERDO AL AVALUO MAESTRO No. _____ DF No. SECUENCIAL _____, EMITIDO POR LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES, MISMO QUE SE DEJA AGREGADO AL PRESENTE INSTRUMENTO COMO ANEXO DOS.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

CUARTA.- “LA SECRETARIA” EN ESTE ACTO SE COMPROMETE A DEPOSITAR EL CHEQUE NUMERO _____ QUE AMPARA LA CANTIDAD DE \$ _____ EN EL BANCO _____, BAJO EL NUMERO DE CUENTA _____, QUE SE ENCUENTRA A NOMBRE DE “EL EJIDO”, MONTO CON EL CUAL SE LE CUBRE EL DEPOSITO EN GARANTIA POR CONCEPTO DE INDEMNIZACIÓN POR LA AFECTACION DE MERITO, OTORGANDO LA OCUPACIÓN PREVIA DE UNA SUPERFICIE DE _____ HAS. , QUE SE DESTINARAN A LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA _____, TRAMO: _____. EN LA TRONCAL UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____, RAMAL ENTRE LOS KILÓMETROS _____ AL _____, EN TANTO SE PUBLICA EL DECRETO EXPROPIATORIO RESPECTIVO, QUE SE ESTA VENTILANDO EN LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA Y QUE CORRESPONDE AL 75% DEL PAGO TOTAL DE LA INDEMNIZACIÓN DE DICHA SUPERFICIE Y EL 25% RESTANTE QUE CORRESPONDE A LA CANTIDAD DE \$ _____ UNA VEZ QUE SE PUBLIQUE DICHO DECRETO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.

QUINTA.- “EL EJIDO” SE OBLIGA A REALIZAR EL PAGO QUE CORRESPONDE A CADA UNO DE SUS INTEGRANTES, QUE RESULTARON AFECTADOS EN SUS TERRENOS POR LA CONSTRUCCIÓN DE LA CARRETERA _____ EN CONSECUENCIA LIBERA A “LA SECRETARIA” DE CUALQUIER RECLAMACIÓN QUE SE PRESENTE CON POSTERIORIDAD POR ESTE CONCEPTO.

SEXTA.- “LA SECRETARIA” SE LIBERA DE TODA RESPONSABILIDAD AL EFECTUAR EL DEPOSITO DEL CHEQUE ANTE EL BANCO _____, EN VIRTUD DE QUE EL EJIDO CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA _____ LA CUAL SE AGREGA AL PRESENTE INSTRUMENTO COMO ANEXO TRES Y EN DONDE SOLICITA QUE NO SE REALICE SU DEPOSITO EN EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL, SIENDO ESTE ORGANISMO UNO DE LOS FACULTADOS POR EL ARTICULO 94 DE LA LEY AGRARIA VIGENTE, PARA QUE SE DEPOSITEN ANTE EL, LOS PAGOS QUE SE REALICEN COMO INDEMNIZACIÓN POR LAS AFECTACIONES QUE SE CAUSEN A LOS NÚCLEOS EJIDALES MEDIANTE DECRETO EXPROPIATORIO.

SEPTIMA.- MANIFIESTA “EL EJIDO” QUE MEDIANTE ASAMBLEA GENERAL DE FECHA _____ NOMBRO A LOS CC. _____ PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO DEL COMISARIADO EJIDAL, PRESIDENTE Y SECRETARIOS DEL CONSEJO DE VIGILANCIA, RESPECTIVAMENTE, PARA RECIBIR EL PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN EN FORMA DIRECTA.



OCTAVA.- “EL EJIDO” SE OBLIGA A NO OBSTACULIZAR LOS TRABAJOS QUE SE REALICEN EN LAS SUPERFICIES SEÑALADAS.

NOVENA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE EL PRESENTE CONVENIO QUEDARA RESCINDIDO EN EL SUPUESTO DE QUE LA SUPERFICIE EXPROPIADA NO SE DESTINE AL FIN SEÑALADO EN LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTE CONVENIO, O SE SUSCITE ALGUNA DE LAS CAUSAS PARA LA CANCELACION DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO SEÑALADAS EN EL ARTICULO 65 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO RURAL VIGENTE,

DECIMA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE EXISTIR CONTROVERSIA, CON MOTIVO DE LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO SE OBLIGAN A SOMETERSE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES FEDERALES EN LA CIUDAD DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES EN RAZON DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS.

ENTERADOS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LAS PARTES FIRMAN EL PRESENTE CONVENIO EN CINCO TANTOS DE COMUN ACUERDO CON LA PERSONALIDAD CON QUE SE OSTENTAN, MANIFESTANDO QUE EN SU ELABORACION NO HA MEDIADO DOLO, ERROR, INTIMIDACION, MALA FE, NI VICIO ALGUNO; SINO POR EL CONTRARIO AL ELABORARLO Y APROBARLO HAN TENIDO LA EXPRESION ABSOLUTA DE SU VOLUNTAD, ESTE CONVENIO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE _____, ESTADO DE MEXICO, A LOS _____ DIAS DEL MES DE _____ DEL DOS MIL _____.

**POR EL GOBIERNO FEDERAL
LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES**

**DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT
ESTADO**

ING. _____



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

POR EL EJIDO

PRESIDENTE

SECRETARIO

TESORERO

C.

C.

C.

CONSEJO DE VIGILANCIA

PRESIDENTE

SECRETARIO

SECRETARIO

C.

C.

C.

TESTIGOS:

**LA JEFE DE LA UNIDAD DE
ASUNTOS JURIDICOS**

**RESIDENTE GENERAL DE
CARRETERAS FEDERALES**

LIC.

ING.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL GOBIERNO FEDERAL, A TRAVES DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL C. _____, EN SU CARACTER DE DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT ESTADO DE MEXICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “LA SECRETARIA” Y POR LA OTRA EL C. _____, EN SU CARACTER DE EJIDATARIO DEL NUCLEO AGRARIO DE _____, MUNICIPIO DE _____, ESTADO DE MEXICO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “EL EJIDATARIO”, BAJO EL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

DECLARA “LA SECRETARIA”

I.- QUE ES UNA DEPENDENCIA DEL EJECUTIVO FEDERAL Y QUE DENTRO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 36 FRACCION XXI DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, SE ENCUENTRA LA DE CONSTRUIR Y CONSERVAR LOS CAMINOS Y PUENTES FEDERALES, INCLUSO LOS INTERNACIONALES, ASI COMO LAS ESTACIONES Y CENTRALES DE AUTOTRANSPORTE FEDERAL.

II.- QUE TIENE CAPACIDAD JURIDICA PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO Y OBLIGARSE EN LOS TERMINOS DE ESTE, DE CONFORMIDAD CON LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 36 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

III.- QUE POR CAUSA DE UTILIDAD PUBLICA, REQUIERE DE UNA SUPERFICIE DE _____ M2 (_____ HAS), PARA DESTINARLA A LA CONSTRUCCION DE LA CARRETERA: _____, TRAMO: _____, UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____ EN LA TRONCAL Y ENTRE LOS KILOMETROS _____ AL _____ DEL RAMAL DE PROYECTO.

IV.- QUE LOS TRAMITES DE EXPROPIACION DE LAS TIERRAS AFECTADAS CON LA CONSTRUCCION DE LA OBRA ANTES CITADA, SE ENCUENTRAN EN TRAMITE ANTE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA.

DECLARA “EL EJIDATARIO”



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

1. - TENER CAPACIDAD LEGAL PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONVENIO DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 94, 95 Y 96 DE LA LEY AGRARIA; 60 FRACCION VII, 66, 67, 80 Y 85 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 4 DE ENERO DE 1996.

2. - QUE POR RESOLUCION PRESIDENCIAL DE FECHA _____, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL _____, SE DOTO DE _____ HAS. DE TERRENOS EJIDALES AL NUCLEO AGRARIO DE _____, MUNICIPIO DE _____, ESTADO DE MEXICO.

3. - QUE ACREDITA LA TITULARIDAD DE SUS DERECHOS PARCELARIOS, CON EL CERTIFICADO PARCELARIO NUMERO _____ DE FECHA ____ DE _____ DE _____, QUE AMPARA LA PARCELA NUMERO _____, QUE SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL BAJO EL FOLIO NUMERO _____, INMUEBLE CON SUPERFICIE DE _____ HAS. , DE TERRENOS UBICADOS EN EL EJIDO DE _____, MUNICIPIO DE _____, ESTADO DE MEXICO Y QUE TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: _____ MTS. CON _____

AL ESTE: _____ MTS. CON _____

AL SUR: _____ MTS. CON _____

AL OESTE: _____ MTS. CON _____

DE CONFORMIDAD CON LAS DECLARACIONES ANTERIORES LOS MISMOS OTORGAN LAS SIGUIENTES:



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

C L A U S U L A S

PRIMERA.- “LA SECRETARIA” PARA LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCION DE LA CARRETERA _____, TRAMO: _____, EN LA TRONCAL UBICADO ENTRE LOS KM. _____ AL _____, RAMAL ENTRE LOS KILOMETROS _____ AL _____ REQUIERE DE UNA SUPERFICIE DE _____ M2. DE TERRENOS PERTENECIENTES A “EL EJIDATARIO”, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

****(DATOS TECNICOS)

SEGUNDA.- “EL EJIDATARIO”, EN ESTE ACTO RATIFICA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE “LA SECRETARIA” UTILICE LA SUPERFICIE SEÑALADA EN LA CLAUSULA QUE ANTECEDE, CORRESPONDIENTE A TERRENOS DE SU PARCELA EJIDAL Y SEA DESTINADA A LA CONSTRUCCION DE LA CARRETERA: _____, TRAMO: _____, UBICADO EN EL ENTRONQUE _____ A LA ALTURA DEL KM _____ AL KM _____ DE LA TRONCAL Y DE LA RAMA _____ ENTRE LOS KILOMETROS _____ AL _____.

TERCERA.- “LA SECRETARIA” Y “EL EJIDATARIO”, ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL VALOR DEL METRO CUADRADO DEL TERRENO AFECTADO ES DE \$ _____ (_____ PESOS 00/100 M.N.) DE ACUERDO AL AVALUO MAESTRO No. _____ DF No. SECUENCIAL _____, EMITIDO POR LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES.

CUARTA.- “LA SECRETARIA” Y “EL EJIDATARIO” ESTAN DE ACUERDO EN QUE SE PAGUE EL 100% DEL VALOR RESULTANTE DE LA SUPERFICIE AFECTADA A “EL EJIDATARIO”, EN BASE AL PRECIO UNITARIO POR METRO CUADRADO SEÑALADO EN LA CLAUSULA QUE ANTECEDE.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

QUINTA.- AMBAS PARTES ESTAN DE ACUERDO EN QUE EL MONTO INDEMNIZATORIO TOTAL ES DE \$ _____ (_____ PESOS 90/100 M.N.), CANTIDAD QUE CUBRE EL FINQUITO POR LA SUPERFICIE AFECTADA Y QUE SERA PAGADA POR “LA SECRETARIA” EN UN PLAZO DE _____ DIAS HABLES CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO.

SEXTA.- MANIFIESTA “EL EJIDATARIO” QUE EL PAGO DE LA INDEMNIZACION RESULTANTE POR EL TERRENO AFECTADO, SE EFECTUE EN FORMA DIRECTA AL MISMO.

SEPTIMA.- “EL EJIDATARIO” AUTORIZA A “LA SECRETARIA” Y DA SU CONSENTIMIENTO PARA QUE POR SI O A TRAVES DE QUIEN ESTA DESIGNE, HAGA USO Y TOME POSESION FISICA DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONVENIO A PARTIR DE LA FIRMA DEL MISMO.

OCTAVA.- “EL EJIDATARIO” EXPRESA A “LA SECRETARIA” EL CONSENTIMIENTO PARA CULMINAR CON EL PROCEDIMIENTO DE LA EXPROPIACION HASTA LA PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL DECRETO EXPROPIATORIO Y SU EJECUCIÓN POR PARTE DE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA.

NOVENA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE EL PRESENTE CONVENIO QUEDARA RESCINDIDO EN EL SUPUESTO DE QUE LA SUPERFICIE EXPROPIADA NO SE DESTINE AL FIN SEÑALADO EN LA CLAUSULA PRIMERA DE ESTE CONVENIO, O SE SUSCITE ALGUNA DE LAS CAUSAS PARA LA CANCELACION DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO SEÑALADAS EN EL ARTICULO 65 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO RURAL VIGENTE.

DECIMA.- LAS PARTES CONVIENEN QUE EN CASO DE EXISTIR CONTROVERSIA, CON MOTIVO DE LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO SE OBLIGAN A SOMETERSE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES FEDERALES EN LA CIUDAD DE MEXICO, D.F., RENUNCIANDO AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES EN RAZON DE SUS DOMICILIOS PRESENTES O FUTUROS.



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

ENTERADOS DE SU CONTENIDO Y ALCANCE LEGAL, LAS PARTES FIRMAN EL PRESENTE CONVENIO EN CINCO TANTOS DE COMUN ACUERDO CON LA PERSONALIDAD CON QUE SE OSTENTAN, MANIFESTANDO QUE EN SU ELABORACION NO HA MEDIADO DOLO, ERROR, INTIMIDACION, MALA FE, NI VICIO ALGUNO; SINO POR EL CONTRARIO AL ELABORARLO Y APROBARLO HAN TENIDO LA EXPRESION ABSOLUTA DE SU VOLUNTAD, ESTE CONVENIO SE FIRMA EN LA CIUDAD DE _____, ESTADO DE MEXICO, A LOS _____ DIAS DEL MES DE _____ DEL DOS MIL _____.

POR EL GOBIERNO FEDERAL
LA SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y TRANSPORTES

DIRECTOR GENERAL DEL CENTRO SCT
ESTADO

C. _____

EL EJIDATARIO

C. _____



SECRETARIA DE COMUNICACIONES
Y
TRANSPORTES

TESTIGOS:

**LA JEFE DE LA UNIDAD DE
ASUNTOS JURIDICOS**

**RESIDENTE GENERAL DE
CARRETERAS FEDERALES**

LIC.

ING.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García"

No. de DICTAMEN: 06-2028
SECUENCIAL No. G-39220-1400-1

Página 1

Fecha de clasificación: 1 de octubre de 2006
Dirección General de Avalúos:
Reservada: De la hoja 1 a la hoja 4 y anexo.
Periodo de reserva: 4 años
Fundamento Legal: Artículo 14, fracción VI de la LFTAIPG.
Ampliación del periodo de reserva:
Confidencial: XXX
Fundamento Legal: XXX
Rúbrica:
Fecha de desclasificación:
Desclasificó:

ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN

SOLICITANTE: COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

México, D.F. a 1 de octubre de 2006

ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.

Mediante solicitud de servicio y oficio número REF: SGAL/T/003168, de fecha 22 de septiembre de 2006, recibidos en el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el día 25 del mismo mes y año, el Lic. Mariechen Soto Meeser, Subgerente de Afectaciones de la Oficina del Abogado General de la Comisión Federal de Electricidad, solicitó la emisión de los Tabuladores de Bienes Distintos de la Tierra para el periodo del 1 de octubre de 2006 al 31 de marzo de 2007.

DATOS GENERALES.

BIENES A VALUAR: Cultivos anuales.

USO DEL DICTAMEN: Indemnización de los bienes distintos a la tierra.

FINALIDAD DEL DICTAMEN: Establecer el rango en el que deberán desenvolverse las negociaciones para definir el monto de indemnización, que se den entre las dependencia y/o entidades de la A.P.F. y los afectados de predios que contengan bienes distintos a la tierra.

REGIÓN:

JALISCO



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

No. de DICTAMEN: 06-2028

Página 2

SECUENCIAL No. G-39220-1400-1

MUNICIPIOS CONSIDERADOS

JALISCO

ACATIC	SAN DIEGO DE ALEJANDRIA
ACATLAN DE JUAREZ	SAN JUAN DE LOS LAGOS
AHUALULCO DE MERCADO	SAN JULIAN
AMACUECA	SAN MARCOS
AMATITAN	SAN MARTIN DE BOLAÑOS
AMECA	SAN MARTIN HIDALGO
ANTONIO ESCOBEDO	SAN MIGUEL EL ALTO
ARANDAS	SAN SEBASTIAN EX-NOVENO CANTON
EL ARENAL	SAN SEBASTIAN EX-DECIMO CANTON
ATEMAJAC DE BRIZUELA	SANTA MARIA DE LOS ANGELES
ATENGO	SAYULA
ATENGUILLO	TALA
ATOTONILCO EL ALTO	TALPA DE ALLENDE
ATOYAC	TAMAZULA DE GORDIANO
AUTLAN	TAPALPA
AYO EL CHICO	TECALITLAN
AYUTLA	TECOLOTLAN
LA BARCA	TECHALUTA
BOLAÑOS	TENAMAXTLAN
CABO CORRIENTES	TEOCALTICHE
CASIMIRO CASTILLO	TEOCUITATLAN DE CORONA
CIHUATLAN	TEPATITLAN DE MORELOS
CIUDAD GUZMAN	TEQUILA
COCULA	TEUCHITLAN
COLOTLAN	TIZAPAN EL ALTO
CONCEPCION DE BUENOS AIRES	TLAJOMULCO
CUAUTITLAN	TLAQUEPAQUE
CUAUTLA	TOLIMAN
CUQUIO	TOMATLAN
CHAPALA	TONALA
CHIMALTITAN	TONAYA
CHIQUILISTLAN	TONILA
DEGOLLADO	TOTATICHE
EJUTLA	TOTOTLAN
ENCARNACION DE DIAZ	TUXCACUESCO
ETZATLAN	TUXCUECA
EL GRULLO	TUXPAN
GUACHINANGO	UNION DE SAN ANTONIO
GUADALAJARA	UNION DE TULA
HOSTOTIPAQUILLO	VALLE DE GUADALUPE
HUEJUCAR	VALLE DE JUAREZ
HUEJUQUILLA EL ALTO	VENUSTIANO CARRANZA
LA HUERTA	VILLA CORONA
IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS	VILLA GUERRERO
IXTLAHUACAN DEL RIO	VILLA HIDALGO
JALOSTOTITLAN	VILLA OBREGON
JAMAY	YAHUALICA DE GONZALEZ GALLO
JESUS MARIA	ZACOALCO DE TORRES
JILOTLAN DE LOS DOLORES	ZAPOPAN
JOCOTEPEC	ZAPOTILTIC
JUANACATLAN	ZAPOTITLAN DE VADILLO
JUCHITLAN	ZAPOTLAN DEL REY
LAGOS DE MORENO	ZAPOTLANEJO
EL LIMON	
MAGDALENA	
MANUEL M. DIEGUEZ	
LA MANZANILLA DE LA PAZ	
MASCOTA	
MAZAMITLA	
MEXTICACAN	
MEZQUITIC	
MIXTLAN	
OCOTLAN	
OJUELOS DE JALISCO	
PIHUAMO	
PONCITLAN	
PUERTO VALLERTA	
PURIFICACION	
QUITUPAN	
EL SALTO	
SAN CRISTOBAL DE LA BARRANCA	


INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

No. de DICTAMEN: 06-2028

Página 3

SECUENCIAL No. G-39220-1400-1

CONCEPTOS GENERALES.

CULTIVOS ANUALES Son aquellos que su vida vegetativa y su ciclo de producción, único o múltiple, ya sea continuo o discontinuo, es menor o máximo, igual a un año.

CONSIDERACIONES GENERALES.
FUNDAMENTO LEGAL

El presente dictamen se emite con fundamento en:

El artículo 143 de la LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES y el artículo 7, fracción X del REGLAMENTO DEL INDAABIN.

DEFINICION DE CONCEPTOS:

El TABULADOR DE BIENES DISTINTOS A LA TIERRA es un DICTAMEN VALUATORIO que permite llevar a cabo las negociaciones de indemnización en apego a lo estipulado en las disposiciones legales correspondientes.

Existen actualmente tres enfoques de valuación: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos; y es en función del bien a valorar y del tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del comportamiento del mercado de los bienes comparables al bien valuado.

ENFOQUE DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien comparable al analizado a la fecha del avalúo.

UNIDADES UTILIZADAS:

Agrícolas

Ha.

ABREVIATURAS:

Bmf *Riego por bombeo, semilla mejorada, con fertilización*
 Gmf *Riego por gravedad, semilla mejorada, con fertilización*
 Tmf *Temporal, semilla mejorada, con fertilización*
 Hmf *Humedad, semilla mejorada, con fertilización*

PAQUETE TECNOLÓGICO: Son las prácticas de manejo de un cultivo que van desde la preparación de los suelos hasta la cosecha y que incluyen los insumos, la ocupación de equipos y mano de obra para el óptimo rendimiento del producto.

Publicados por órganos de investigación, académicas, docentes, y organizaciones de productores.

RENDIMIENTOS: Producción esperada en condiciones óptimas con oportunidad de recursos sin eventos adversos para cada tipo de cultivo en cada región. Se obtienen de publicaciones oficiales, académicas y experimentales.

VIDA PRODUCTIVA DEL CULTIVO: Para el caso específico de los cultivos anuales, se considera como la duración de las etapas de establecimiento y producción, salvo en casos particulares con comportamiento de diferente ciclo vital.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

No. de DICTAMEN: 06-2028
SECUENCIAL No. G-39220-1400-1

Página 4

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LÍMITANTES DEL DICTAMEN:

El tabulador comprende los cultivos representativos de una región, de acuerdo a su superficie sembrada y a su impacto económico.

No incluye cultivos excepcionales ni esporádicos que invariablemente pueden aparecer en una determinada región.

No opera en condiciones atípicas como puede ser el caso de micro regiones con condiciones climatológicas y productivas especiales.

El tabulador no es aplicable a casos especiales por extensión o extrapolación, ni en eventos de causa diferentes a la solicitada como precepto de Ley y su aplicación deberá hacerse con las reservas del caso.

No contempla variaciones abruptas en orden económico durante el periodo de su vigencia, ni contempla situaciones fortuitas de mercado.

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación autorizadas para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como lo establecido en las Leyes y Reglamentos aplicables al caso.

Se emite el presente dictamen con base en el trabajo valuatorio realizado por el perito.

De conformidad con el Artículo 17, párrafo segundo del Reglamento del INDAABIN, firma al calce:

ING. SERGIO SAMANIEGO HUERTA
PERITO NÚMERO 648-OC

CONCLUSIÓN:

El TABULADOR que establece el rango en el que deberán desenvolverse las negociaciones para definir el monto de indemnización de los bienes distintos a la tierra, es el documento anexo a continuación y que forma parte del presente dictamen.

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen tendrá una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su emisión.

El presente Dictamen se firma de conformidad con lo que señalan el artículo 7 párrafo último, 15 y 21, fracciones II y IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

REPRESENTANTES:

COLEGIO DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE MÉXICO, A. C.	COLEGIO NACIONAL DE INGENIEROS ARQUITECTOS DE MÉXICO, A. C.	SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA.
ING. CARLOS A. SANDOVAL MIRANDA	ING. ARQ. RAFAEL RUIZ AGUILAR	ING. ALEJANDRO CORTES LARRINUA



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS ANUALES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

TIPO DE CULTIVO: CÍCLICOS

NÚMERO SECUENCIAL: G-39220-1400-1

NÚMERO DE DICTAMEN: 06-2028

REGIÓN: JALISCO

CULTIVOS ANUALES	GRADO DE TECNOLOGÍA	MAXIMO ESTABLECIMIENTO	MINIMO ESTABLECIMIENTO	MAXIMO PRODUCCION	MINIMO PRODUCCION
ACELGA	BMF	\$18,911.26	\$15,129.01	\$20,326.40	\$16,261.12
ACELGA	GMF	\$16,601.18	\$13,280.94	\$18,016.32	\$14,413.05
ACELGA	TMF	\$11,569.84	\$9,255.87	\$14,818.81	\$11,855.05
AJO	BMF	\$54,250.15	\$43,400.12	\$58,356.32	\$46,685.06
AJO	GMF	\$51,940.06	\$41,552.05	\$56,046.24	\$44,836.99
AJO	TMF	\$50,891.62	\$40,713.30	\$54,278.75	\$43,423.00
AJONJOLI	BMF	\$15,298.27	\$12,238.62	\$18,869.51	\$15,095.61
AJONJOLI	GMF	\$12,988.19	\$10,390.55	\$14,853.89	\$11,883.11
AJONJOLI	TMF	\$11,026.73	\$8,821.38	\$12,809.87	\$10,247.89
ALGODON HUESO	BMF	\$16,475.89	\$13,180.71	\$21,630.65	\$17,304.52
ALGODON HUESO	GMF	\$14,165.81	\$11,332.65	\$19,320.56	\$15,456.45
ALGODON HUESO	TMF	\$11,034.58	\$8,827.66	\$17,961.65	\$14,369.32
ALPISTE	BMF	\$15,152.32	\$12,121.86	\$16,782.09	\$13,425.67
ALPISTE	GMF	\$12,842.24	\$10,273.79	\$14,472.00	\$11,577.60
ALPISTE	TMF	\$9,611.26	\$7,689.01	\$12,840.70	\$10,272.56
ARROZ PALAY	BMF	\$40,503.08	\$32,402.47	\$49,320.31	\$39,456.24
ARROZ PALAY	GMF	\$38,193.00	\$30,554.40	\$47,010.22	\$37,608.18
ARROZ PALAY	TMF	\$31,145.70	\$24,916.56	\$36,551.30	\$29,241.04
AVENA FORRAJERA	BMF	\$12,312.61	\$9,850.25	\$13,129.97	\$10,503.97
AVENA FORRAJERA	GMF	\$10,002.73	\$8,002.18	\$10,819.88	\$8,655.91
AVENA FORRAJERA	TMF	\$9,087.27	\$7,269.82	\$9,087.27	\$7,269.82
AVENA GRANO	BMF	\$13,985.38	\$11,188.30	\$17,207.02	\$13,765.62
AVENA GRANO	GMF	\$11,675.29	\$9,340.23	\$14,896.93	\$11,917.55
AVENA GRANO	TMF	\$11,714.67	\$9,371.74	\$12,960.04	\$10,368.03
BROCOLI	BMF	\$17,400.11	\$13,920.09	\$25,610.37	\$20,488.29
BROCOLI	GMF	\$15,090.03	\$12,072.02	\$23,300.28	\$18,640.23
BETABEL	BMF	\$17,107.07	\$13,685.66	\$22,155.30	\$17,724.24
BETABEL	GMF	\$17,107.07	\$13,685.66	\$19,845.21	\$15,876.17
CACAHUATE	GMF	\$15,316.72	\$12,253.38	\$22,282.44	\$17,825.96
CALABACITA	BMF	\$17,662.03	\$14,129.62	\$23,658.22	\$18,926.58
CALABACITA	GMF	\$15,351.94	\$12,281.56	\$21,348.14	\$17,078.51
CALABACITA	TMF	\$14,911.49	\$11,929.19	\$19,069.09	\$15,255.27



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS ANUALES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

TIPO DE CULTIVO: CÍCLICOS

NÚMERO SECUENCIAL: G-39220-1400-1

NÚMERO DE DICTAMEN: 06-2028

REGIÓN: JALISCO

CULTIVOS ANUALES	GRADO DE TECNOLOGÍA	MAXIMO ESTABLECIMIENTO	MINIMO ESTABLECIMIENTO	MAXIMO PRODUCCION	MINIMO PRODUCCION
CALABAZA AMARILLA	GMF	\$16,216.16	\$12,972.93	\$18,329.46	\$14,663.57
CALABAZA AMARILLA	BMF	\$18,526.25	\$14,821.00	\$20,639.54	\$16,511.63
CALABAZA AMARILLA	TMF	\$15,741.16	\$12,592.93	\$19,285.97	\$15,428.78
CAMOTE	BMF	\$21,644.04	\$17,315.24	\$33,109.69	\$26,487.75
CAMOTE	GMF	\$19,333.98	\$15,467.17	\$30,799.60	\$24,639.68
CAMOTE	TMF	\$18,623.92	\$14,899.13	\$27,540.86	\$22,032.69
CARTAMO	BMF	\$14,698.28	\$11,758.63	\$17,217.86	\$13,774.29
CARTAMO	GMF	\$12,388.20	\$9,910.56	\$14,907.78	\$11,926.22
CARTAMO	TMF	\$11,472.74	\$9,178.19	\$13,788.03	\$11,030.43
CEBADA FORRAJERA	GMF	\$12,363.79	\$9,891.03	\$14,014.04	\$11,211.23
CEBADA FORRAJERA	TMF	\$11,729.67	\$9,383.74	\$11,729.67	\$9,383.74
CEBADA FORRAJERA	BMF	\$14,673.87	\$11,739.10	\$16,324.12	\$13,059.30
CEBADA GRANO	BMF	\$17,608.99	\$14,087.19	\$19,975.42	\$15,980.34
CEBADA GRANO	GMF	\$15,298.90	\$12,239.12	\$17,665.34	\$14,132.27
CEBADA GRANO	TMF	\$14,214.04	\$11,371.23	\$16,137.02	\$12,909.61
CEBOLLA	BMF	\$24,144.46	\$19,315.57	\$32,576.50	\$26,061.20
CEBOLLA	GMF	\$21,834.38	\$17,467.50	\$30,266.42	\$24,213.14
CEBOLLA	TMF	\$21,109.01	\$16,887.21	\$26,597.24	\$21,277.79
CHICHARO	GMF	\$22,186.27	\$17,749.01	\$24,552.18	\$19,641.74
CHICHARO	TMF	\$21,286.75	\$17,029.40	\$23,449.02	\$18,759.22
CHILE DE ARBOL	TMF	\$33,971.75	\$27,177.40	\$52,239.51	\$41,791.61
CHILE DE ARBOL	GMF	\$35,395.42	\$28,316.34	\$58,566.11	\$46,852.89
CHILE DE ARBOL	BMF	\$37,705.51	\$30,164.41	\$60,876.20	\$48,700.96
CHILE HABANERO	BMF	\$46,029.68	\$36,823.75	\$72,807.57	\$58,246.05
CHILE HABANERO	GMF	\$43,719.60	\$34,975.68	\$70,497.48	\$56,397.99
CHILE HABANERO	TMF	\$43,279.14	\$34,623.31	\$61,068.33	\$48,854.67
CHILE JALAPEÑO	BMF	\$36,444.02	\$29,155.21	\$50,470.97	\$40,376.78
CHILE JALAPEÑO	GMF	\$34,133.93	\$27,307.15	\$48,160.89	\$38,528.71
CHILE JALAPEÑO	TMF	\$33,218.48	\$26,574.78	\$44,589.68	\$35,671.75
CHILE SERRANO	BMF	\$42,114.07	\$33,691.26	\$65,284.76	\$52,227.81
CHILE SERRANO	GMF	\$39,803.99	\$31,843.19	\$62,974.68	\$50,379.74



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS ANUALES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

TIPO DE CULTIVO: CÍCLICOS

NÚMERO SECUENCIAL: G-39220-1400-1

NÚMERO DE DICTAMEN: 06-2028

REGIÓN: JALISCO

CULTIVOS ANUALES	GRADO DE TECNOLOGÍA	MAXIMO ESTABLECIMIENTO	MINIMO ESTABLECIMIENTO	MAXIMO PRODUCCION	MINIMO PRODUCCION
CHILE SERRANO	TMF	\$38,380.31	\$30,704.25	\$56,648.08	\$45,318.46
COL REPOLLO	BMF	\$17,960.01	\$14,368.01	\$36,761.35	\$24,609.08
COL REPOLLO	GMF	\$15,649.93	\$12,519.94	\$28,451.26	\$22,761.01
COL REPOLLO	TMF	\$14,565.07	\$11,652.05	\$26,344.96	\$21,075.97
EBO (VEZA)	BMF	\$19,895.45	\$15,916.36	\$20,715.99	\$16,572.79
EBO VEZA)	TMF	\$17,585.36	\$14,068.29	\$17,997.33	\$14,397.86
ELOTE	BMF	\$17,131.62	\$13,705.29	\$22,044.17	\$17,635.33
ELOTE	GMF	\$14,821.53	\$11,857.23	\$19,734.08	\$15,787.27
ELOTE	TMF	\$12,178.80	\$9,743.04	\$15,457.04	\$12,365.63
ESPINACA	BMF	\$31,646.99	\$25,317.59	\$36,450.18	\$29,160.14
ESPINACA	GMF	\$29,336.90	\$23,469.52	\$34,140.09	\$27,312.07
FRIJOL	BMF	\$16,389.65	\$13,111.72	\$20,061.51	\$18,049.21
FRIJOL	GMF	\$14,079.56	\$11,263.65	\$17,751.43	\$14,201.14
FRIJOL	TMF	\$12,994.70	\$10,395.76	\$15,849.41	\$12,679.53
FRIJOL	HMF	\$12,994.70	\$10,395.76	\$15,849.41	\$12,679.53
FRIJOL EJOTERO	BMF	\$20,440.23	\$16,352.18	\$27,116.30	\$21,693.04
FRIJOL EJOTERO	GMF	\$18,130.14	\$14,504.12	\$24,806.21	\$19,844.97
FRIJOL EJOTERO	TMF	\$17,520.28	\$14,016.23	\$23,583.48	\$18,866.79
FRIJOL EJOTERO	HMF	\$17,520.28	\$14,016.23	\$23,583.48	\$18,866.79
GARBANZO BLANCO	BMF	\$18,427.11	\$14,741.69	\$24,223.93	\$19,379.15
GARBANZO BLANCO	GMF	\$16,117.03	\$12,893.62	\$21,913.85	\$17,531.08
GARBANZO BLANCO	TMF	\$15,032.17	\$12,025.73	\$20,420.41	\$16,336.33
GARBANZO FORRAJERO	BMF	\$17,648.15	\$14,118.52	\$23,737.57	\$18,990.05
GARBANZO FORRAJERO	GMF	\$15,338.07	\$12,270.45	\$21,427.48	\$17,141.99
GARBANZO FORRAJERO	TMF	\$14,253.21	\$11,402.57	\$19,934.04	\$15,947.23
HABA GRANO	GMF	\$18,191.75	\$14,553.40	\$22,816.21	\$18,252.97
HABA GRANO	BMF	\$20,501.83	\$16,401.46	\$25,126.30	\$20,101.04
HABA GRANO	TMF	\$17,581.88	\$14,065.54	\$21,593.48	\$17,274.79



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS ANUALES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

TIPO DE CULTIVO: CÍCLICOS

NÚMERO SECUENCIAL: G-39220-1400-1

NÚMERO DE DICTAMEN: 06-2028

REGIÓN: JALISCO

CULTIVOS ANUALES	GRADO DE TECNOLOGÍA	MAXIMO ESTABLECIMIENTO	MINIMO ESTABLECIMIENTO	MAXIMO PRODUCCION	MINIMO PRODUCCION
HIGUERILLA	TMF	\$11,471.43	\$9,177.15	\$14,226.06	\$11,380.84
JAMAICA	TMF	\$9,449.19	\$7,559.35	\$12,203.79	\$9,763.03
JITOMATE (PISO)	BMF	\$18,537.23	\$14,829.78	\$30,115.14	\$24,092.11
JITOMATE (PISO)	GMF	\$16,227.14	\$12,981.71	\$27,805.06	\$22,244.04
JITOMATE (PISO)	TMF	\$15,617.28	\$12,493.82	\$25,560.89	\$20,448.71
LECHUGA	BMF	\$37,357.19	\$29,885.75	\$45,936.88	\$36,749.50
LECHUGA	GMF	\$35,047.11	\$28,037.69	\$43,626.79	\$34,901.44
LENTEJA	GMF	\$9,931.52	\$7,945.21	\$11,619.85	\$9,295.88
LENTEJA	TMF	\$8,677.25	\$6,941.80	\$10,365.58	\$8,292.46
LENTEJA	HMF	\$9,656.34	\$7,725.07	\$12,150.27	\$9,720.22
MAIZ ESPEQUE	TMF	\$7,350.40	\$5,880.32	\$9,183.06	\$7,346.45
MAIZ FORRAJERO	BMF	\$16,452.70	\$13,162.16	\$21,093.69	\$16,874.95
MAIZ FORRAJERO	GMF	\$14,142.61	\$11,314.09	\$18,783.61	\$15,026.88
MAIZ FORRAJERO	TMF	\$13,532.75	\$10,826.20	\$16,641.59	\$13,313.27
MAIZ GRANO	BMF	\$18,290.77	\$14,632.62	\$22,190.26	\$17,752.21
MAIZ GRANO	GMF	\$15,980.69	\$12,784.55	\$19,880.17	\$15,904.14
MAIZ GRANO	TMF	\$14,895.83	\$11,916.66	\$17,569.58	\$14,055.66
MAIZ GRANO	HMF	\$14,895.83	\$11,916.66	\$17,569.58	\$14,055.66
MAIZ PALOMERO	BMF	\$16,830.11	\$13,464.08	\$20,729.59	\$16,583.67
MAIZ PALOMERO	GMF	\$14,520.02	\$11,616.02	\$18,419.51	\$14,735.60
MAIZ PALOMERO	TMF	\$13,435.16	\$10,748.13	\$16,108.91	\$12,887.13
MELON	BMF	\$18,922.72	\$15,138.18	\$40,166.72	\$32,133.37
MELON	GMF	\$16,612.63	\$13,290.11	\$37,856.63	\$30,285.31
MELON	TMF	\$15,494.55	\$12,395.64	\$35,512.82	\$28,410.26
OKRA	BMF	\$16,343.86	\$13,075.09	\$22,995.98	\$18,396.79
OKRA	GMF	\$14,033.78	\$11,227.02	\$20,685.90	\$16,548.72
OKRA	TMF	\$13,118.32	\$10,494.66	\$19,157.58	\$15,326.06
PAPA	BMF	\$52,419.53	\$41,935.62	\$63,782.65	\$51,026.12
PAPA	GMF	\$50,109.45	\$40,087.56	\$61,472.57	\$49,178.05
PAPA	TMF	\$49,024.58	\$39,219.67	\$60,152.77	\$48,122.22
RABANO	BMF	\$21,999.04	\$17,599.23	\$25,144.75	\$20,115.80



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES.

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS ANUALES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

TIPO DE CULTIVO: CÍCLICOS

NÚMERO SECUENCIAL: G-39220-1400-1

NÚMERO DE DICTAMEN: 06-2028

REGIÓN: JALISCO

CULTIVOS ANUALES	GRADO DE TECNOLOGÍA	MAXIMO ESTABLECIMIENTO	MINIMO ESTABLECIMIENTO	MAXIMO PRODUCCION	MINIMO PRODUCCION
RABANO	GMF	\$19,688.96	\$15,751.17	\$22,834.66	\$18,267.73
RABANO	TMF	\$18,942.91	\$15,154.33	\$21,475.75	\$17,180.60
SANDIA	BMF	\$17,735.84	\$14,188.67	\$41,403.88	\$33,123.10
SANDIA	GMF	\$15,425.76	\$12,340.61	\$39,093.79	\$31,275.03
SANDIA	TMF	\$14,510.30	\$11,608.24	\$36,544.03	\$29,235.22
SORGO FORRAJERO	BMF	\$16,482.73	\$13,186.18	\$19,707.29	\$15,765.83
SORGO FORRAJERO	GMF	\$14,172.65	\$11,338.12	\$17,397.20	\$13,917.76
SORGO FORRAJERO	HMF	\$13,097.02	\$10,477.62	\$15,699.47	\$12,559.58
SORGO FORRAJERO	TMF	\$13,097.02	\$10,477.62	\$15,699.47	\$12,559.58
SORGO GRANO	BMF	\$15,913.68	\$12,730.94	\$20,324.08	\$16,259.26
SORGO GRANO	GMF	\$13,603.60	\$10,862.88	\$18,013.99	\$14,411.19
SORGO GRANO	TMF	\$12,518.73	\$10,014.99	\$15,977.45	\$12,781.96
SOYA	GMF	\$14,658.63	\$11,726.90	\$20,029.33	\$16,023.48
TABACO	GMF	\$61,197.91	\$48,958.33	\$108,185.96	\$86,548.77
TOMATE VERDE	GMF	\$16,370.92	\$13,096.74	\$23,312.40	\$18,649.92
TRIGO GRANO	BMF	\$19,050.84	\$15,240.67	\$24,889.64	\$19,911.71
TRIGO GRANO	GMF	\$16,740.75	\$13,392.60	\$22,579.55	\$18,063.64
TRIGO GRANO	TMF	\$15,655.89	\$12,524.71	\$20,881.82	\$16,705.46
ZANAHORIA	GMF	\$17,113.24	\$13,690.60	\$22,979.55	\$18,383.64



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 1

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

Fecha de clasificación: 1 de octubre de 2006
 Dirección General de Avalúos: _____
 Reservada: De la hoja 1 a la hoja 9 y anexo.
 Período de reserva: 4 años
 Fundamento Legal: Artículo 14, fracción VI de la LFTAIPG.
 Ampliación del periodo de reserva: _____
 Confidencial: XXX
 Fundamento Legal: XXX
 Rúbrica: _____
 Fecha de desclasificación: _____
 Desclasificó: _____

ASUNTO: SE EMITE DICTAMEN

SOLICITANTE: COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

México, D.F. a 1 de octubre de 2006

ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.

Mediante solicitud de servicio y oficio número REF: SGAL/T/003168, de fecha 22 de septiembre de 2006, recibidos en el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el día 25 del mismo mes y año, el Lic. Mariechen Soto Meeser, Subgerente de Afectaciones de la Oficina del Abogado General de la Comisión Federal de Electricidad, solicitó la emisión de los Tabuladores de Bienes Distintos de la Tierra para el periodo del 1 de octubre de 2006 al 31 de marzo de 2007.

DATOS GENERALES.

BIENES A VALUAR: Cultivos perennes.

USO DEL DICTAMEN: Indemnización de los bienes distintos a la tierra.

FINALIDAD DEL DICTAMEN: Establecer el rango en el que deberán desenvolverse las negociaciones para definir el monto de indemnización, que se den entre las dependencia y/o entidades de la A.P.F. y los afectados de predios que contengan bienes distintos a la tierra.

REGIÓN :

JALISCO



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 2

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

MUNICIPIOS CONSIDERADOS

JALISCO

ACATIC
ACATLAN DE JUAREZ
AHUALULCO DE MERCADO
AMACUECA
AMATITAN
AMECA
ANTONIO ESCOBEDO
ARANDAS
EL ARENAL
ATEMAJAC DE BRIZUELA
ATENGO
ATENGUILLO
ATOTONILCO EL ALTO
ATOYAC
AUTLAN
AYO EL CHICO
AYUTLA
LA BARCA
BOLAÑOS
CABO CORRIENTES
CASIMIRO CASTILLO
CHIHUATLAN
CIUDAD GUZMAN
COCULA
COLOTLAN
CONCEPCION DE BUENOS AIRES
CUAUTITLAN
CUAUTLA
CUIQUIO
CHAPALA
CHIMALTITAN
CHIQUILISTLAN
DEGOLLADO
EJUTLA
ENCARNACION DE DIAZ
ETZATLAN
EL GRULLO
GUACHINANGO
GUADALAJARA
HOSTOTIPAOUILLO
HUEJUCAR
HUEJUCILLA EL ALTO
LA HUERTA
IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS
IXTLAHUACAN DEL RIO
JALOSTOTITLAN
JAMAY
JESUS MARIA
JILOTLAN DE LOS DOLORES
JOCOTEPEC
JUANACATLAN
JUCHITLAN
LAGOS DE MORENO
EL LIMON
MAGDALENA
MANUEL M. DIEGUEZ
LA MANZANILLA DE LA PAZ
MASCOTA
MAZAMITLA
MEXTICACAN
MEZQUITIC
MIXTLAN
OCOTLAN
OJUELOS DE JALISCO
PIHUAMO
PONCITLAN
PUERTO VALLARTA
PURIFICACION
QUITUPAN
EL SALTO
SAN CRISTOBAL DE LA BARRANCA

SAN DIEGO DE ALEJANDRIA
SAN JUAN DE LOS LAGOS
SAN JULIAN
SAN MARCOS
SAN MARTIN DE BOLAÑOS
SAN MARTIN HIDALGO
SAN MIGUEL EL ALTO
SAN SEBASTIAN EX-NOVENO CANTON
SAN SEBASTIAN EX-DECIMO CANTON
SANTA MARIA DE LOS ANGELES
SAYULA
TALA
TALPA DE ALLENDE
TAMAZULA DE GORDIANO
TAPALPA
TECALITLAN
TECOLOTLAN
TECHALUTA
TENAMAXTLAN
TEOCALTICHE
TEOCUITATLAN DE CORONA
TEPATITLAN DE MORELOS
TEQUILA
TEUCHITLAN
TIZAPAN EL ALTO
TLAJOMULCO
TLAQUEPAQUE
TOLIMAN
TOMATLAN
TONALA
TONAYA
TONILA
TOTATICHE
TOTOTLAN
TUXCACUESCO
TUXCUECA
TUXPAN
UNION DE SAN ANTONIO
UNION DE TULA
VALLE DE GUADALUPE
VALLE DE JUAREZ
VENUSTIANO CARRANZA
VILLA CORONA
VILLA GUERRERO
VILLA HIDALGO
VILLA OBREGON
YAHUALICA DE GONZALEZ GALLO
ZACACOALCO DE TORRES
ZAPOPAN
ZAPOTILTIC
ZAPOTITLAN DE VADILLO
ZAPOTLAN DEL REY
ZAPOTLANEJO



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 3

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

CONCEPTOS GENERALES.

- CULTIVOS PERENNES:** Son aquellos que su vida vegetativa y su ciclo de producción, único o múltiple, ya sea continuo o discontinuo, abarcan mas de un año.
- FORESTALES:** Se consideran únicamente las especies silvícolas (maderables) de bosques y selvas que estaban incluidas en tabuladores anteriores, como representativas.
- PRADERAS Y/O AGOSTADEROS NATURALES:** Se consideran todos los predios dedicados al pastoreo libre, sean agostaderos natureales opraderas inducidas
- INFRAESTRUCTURA:** Son aquellos bienes distintos de la tierra, improductivos en términos agrícolas, que están constituidos por materiales inertes, como madera, pétreos y metales, que son soporte o apoyo indirecto de producción.
- CERCADOS DE PIEDRA:** Este concepto abarca únicamente las cercas acomodadas con piedra recolectada del mismo predio, sin excavaciones, sin armaduras, nivelaciones, ni cementantes de ningún tipo, con espacios abiertos entre las piedras, sin corte ni afinado de la piedra.

CONSIDERACIONES GENERALES.

FUNDAMENTO LEGAL

El presente dictamen se emite con fundamento en:

El artículo 143 de la LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES y el artículo 7, fracción X del REGLAMENTO DEL INDAABIN.

DEFINICION DE CONCEPTOS:

El TABULADOR DE BIENES DISTINTOS A LA TIERRA es un DICTAMEN VALUATORIO que permite llevar a cabo las negociaciones de indemnización en apego a lo estipulado en las disposiciones legales correspondientes.

Existen actualmente tres enfoques de valuación: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos; y es en función del bien a valuar y del tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del comportamiento del mercado de los bienes comparables al bien valuado.

ENFOQUE DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien comparable al analizado a la fecha del avalúo.

ENFOQUE DE INGRESOS: Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valuar.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 4

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

UNIDADES UTILIZADAS:

Agrícolas	Ha.
Frutícolas	Pieza
Praderas y/o agostaderos naturales	Ha.
Forestales (maderables)	m ³

ABREVIATURAS:

Bmf	<i>Riego por bombeo, semilla mejorada, con fertilización</i>
Gmf	<i>Riego por gravedad, semilla mejorada, con fertilización</i>
Tmf	<i>Temporal, semilla mejorada, con fertilización</i>
Hmf	<i>Humedad, semilla mejorada, con fertilización</i>

PAQUETE TECNOLÓGICO: Son las prácticas de manejo de un cultivo que van desde la preparación de los suelos hasta la cosecha y que incluyen los insumos, la ocupación de equipos y mano de obra para el óptimo rendimiento del producto.

Publicados por órganos de investigación, académicas, docentes, y organizaciones de productores.

RENDIMIENTOS: Producción esperada en condiciones óptimas con oportunidad de recursos sin eventos adversos para cada tipo de cultivo en cada región. Se obtienen de publicaciones oficiales, académicas y experimentales.

VIDA PRODUCTIVA DEL CULTIVO: Para el caso específico de los cultivos perennes, se considera como la duración de las etapas de establecimiento, producción y rescate, salvo en casos particulares con comportamiento de diferente ciclo vital.

UNIDAD ANIMAL CONSIDERADA:

La consideración de una Unidad Animal (UA) se calculará con las siguientes equivalencias:

PIEZAS DE CADA TIPO DE GANADO	VALOR COMO UNIDAD ANIMAL	NUMERO DE ANIMALES POR UNIDAD ANIMAL
VACA ADULTA CON SU CRIA MENOR DE 7 MESES, LACTANTE	1	1
TORO ADULTO	1.25	0.8
CRIA DE BOVINO DESTETADA DE 8 A 12 MESES	0.6	1.66
BOVINO AÑOJO I, DE 12 A 17 MESES	0.7	1.42
BOVINO AÑOJO II, 17 A 24 MESES	0.7	1.33
BOVINO DE 2 A 3 AÑOS	0.9	1.11
OVEJA CON SU CRIA LACTANTE	0.2	5
CORDERO O TRIPÓN DESTETADO DE UN AÑO	0.14	7.14
CABRA CON CABRITO LACTANTE	0.17	5.88
SEMENTALES CAPRINOS Y/O OVINOS	0.26	3.85
CABALLO DE MAS DE TRES AÑOS	1.25	0.8
CABALLO DE 2 A 3 AÑOS	1	1
CABALLO MENOR DE 2 AÑOS	0.75	1.33
YEGUA CON SU CRIA	1.25	0.8
BURRO O MULA	1	1
VENADO COLA BLANCA ADULTO	0.14	7.14

Definición de COEFICIENTE DE AGOSTADERO:

Determina el Numero de Hectáreas necesarios para una unidad animal, para producir en forma constante (todo el año), sostenida (todos los años), rentable y económica, su producción anual, compatible con la conservación del recurso vegetal.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 5

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

ESPECIES FORESTALES CONSIDERADAS:

Para aplicar los precios de las diferentes ESPECIES MADÉRABLES se respetó la clasificación anterior de las mismas de los Tabuladores, que contemplan cuatro (4) grupos:

GRUPO # 1

MADERAS CONIFERAS:

NOMBRE COMÚN

CASUARINA, PINO AUSTRALIANO O PINO DE MAR
CIPRES, TLASCAL O CEDRO BLANCO
CIPRES DE RIO, SABINO O AHUEHUETE
CIPRES O CEDRO BLANCO
ENEBRO O TASCATE
OYAMEL O PINABETE
PINABETE
PINABETE
PINABETE, CEDRO DE LA SIERRA O CIPRES
PINO PIÑONERO
PINO REAL, PINO BLANCO U OCOTE MACHO
PINO RESINOSO, PINO PRIETO U OCOTE MACHO
ROMERILLO

NOMBRE CIENTÍFICO

CASUARINA CUNNINGHAMIANA
CUPRESSUS BENTHAMII
TAXODIUM MACRRUNATUM
CUPRESSUS LINDLEYI
JUNIPERUS DEPPEANA
ABIES RELIGIOSA
LIBOCEDRUS DECURRENS
PICEA CHIQUAHUANA
CUPRESSUS ARIZONICA
PINUS CEMBROIDES
PINUS MONTEZUMAE
PINUS OCCARPA
PSEUDOTSUGA MACROLEPIS

GRUPO # 2

MADERAS ENCINOS Y HOJOSAS:

NOMBRE COMÚN

ACEITUNO
ADONIS BLANCO O ADONIS MORADO
AILE, ILITE O ALISO
AILE, ILITE O ALISO
ALAMO, ALAMO PLATEADO O ALAMO BLANCO
ALAMO BLANCO, ALAMO TEMBON O ALAMILLO
ALCANFOR O EUCALIPTO
ALGARROBO
ARBOL DE LA CERA, OTOCAMAY O HUANCANALA
ARBOL DE LAS MANITAS
ARBOL DEL PERU, PIRU O PIRUL
AZUL, AÑIL, CHOH O JIQUELITE
CACAITO, RASPA VIEJO, TACHICON O HOJAMAN
CALISTEMON
CANELO
CAÑA FISTULA O CAÑA FISTULA GRANDE
CASALOTE O HUIZACHE
CASH, CEDRILLO O PALO DE CEDRILLO
CASIA ROSADA O ACACIA ROSADA
CAZAHUATE, PALO DEL MUERTO O PATANCAN BLANCO
CEIBA O POCHOTE
CHILCUABIL O LAUREL CHINO
COCOITE NEGRO O PALO DE GUSANO CININ
CODO DE FRAILE, CALAVERITAS O HUESOS DE FRAILE
CODO DE FRAILE, YOYOTE O NARCISO AMARILLO
COLA DE ZORRILLO O VARA DE ZORRO
COYTE, VOMITEL COLORADO O SAK-K-OOPTE
COTONEASTER
CUATLATAYA O GORDOLOBO
FALSA ALCAPARRA, GOBERNADORA O HEDIONDILLA
FITOLACA
FLOR DE CAMARON, TABACHIN O HOJA SEN
FRUJOLILLO O COLORIN
GINKGO
GUACHICHI, CHICHICUAHUITL O AJRUCH
GUACIMA, GUACIMO O GUAZUMA
GUAPAQUE
HAUCHINAL, GRANADILLO O JARILLA
HAYA, TATAQUI O ALAMO BLANCO
HIERBA DE HULE, GUAYULE O HULE
ICACO
JAZMIN O UVERO
JINICUITL, JINICUIL O CUAJINICUIL
JOJOBA O JOJOWI
JOLONCIN, CORCHO O JONOTE
LIMONCILLO O UÑA DE GATO
LLORA SANGRE O SANGRE DE DRAGO
MADROÑO BORRACHO O GARAMBULLO
MAGNOLIA
MANZANITA

NOMBRE CIENTÍFICO

EURYA THEOIDES
DURANTA REPENS
ALNUS JORULLENSIS
ALNUS ACUMINATA
POPULUS ALBA
POPULUS TREMULOIDES
EUCALYPTUS GLOBULUS
CERATONIA SILICUA
MYRICA CERIFERO
CHIRANTHODENDRON PENTADACTYLON
SCHINUS MOLLE
INDIGOFERA SUFFRUTICOSA
CURATELLA AMERICANA
CALLISTEMON CITRINUS
CORNUS DISCIFLORA
CASSIA GRANDIS
CAESALPINA CACALACO
ALFARADA MEXICANA
CASSIA JAVANICA
IPOMOEIA ARBORESCENS
CEIBA AESCULIFOLIA
RAPANEA MYRICOIDES
CAESALPINA YUCATENENSIS
THEVETIA THEVETIODES
THEVETIA PERUVIANA
PTELEA TRIFOLIATA
CORDIA SEBESTENA
COTONEASTER APICULATA
BOCCONIA FRUTESCENS
LARREA TRIDENTATA
PHYTOLACCA DIOICA
CAESALPINA PULCHERRIMA
SOPHORA SECUNDIFLORA
GINKGO BILOBA
GARRYA LAURIFOLIA
GUAZUMA ULMIFOLIA
OSTRYA VIRGINIANA
HEIMIA SALICIFOLIA
PLATANUS MEXICANA
PARTHENIUM ARGENTATUM
CHRYSOBALANUS ICACO
CEPHALANTHUS OCCIDENTALIS
INGA JINICUIL
SIMMONDSIA CHINENSIS
HELIOCARPUS DONNELL-SMITHII
ZANTHOXYLUM FAGARA
CROTON DRACO
ARCTOSTAPHYLOS ARGUTA
MAGNOLIA SCHIEDEANA
PYRACANTHA COCCINEA



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 7

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

PALO MARIMBA. HORMIGUILLO O PALO DE HORMIGA
PALO TAPON
PAPELILLO
PARAISO. CANELO O LILA
PASA'AK O ACEITUNO
PIMIENTO O LAURELILLO
PRIMAVERA
PUKTE O PUKJTE
SAK'YAXTE O POPISTE
SOMBRERETE O CANSHAN
TECA
TEMPISQUE
TILO, TILA, SIRIMO O CIRIMO
TONA O CEDRO
TOTOLOTE, MECA O YABO
TOTOPSTLE O CACAHUANANCHE
VOLADOR. PALO DE ZOPILOTE O PALO HEDIONDO
VOLADOR O TREMENTINO
YA'AXNIK
ZALAM O TZALAM
ZAPOTE BLANCO. ZAPOTE DORMILON O COCHITZAPOTL
ZAPOTE BORRACHO. MESON ZAPOTE O SONZAPOTE
ZAPOTE DOMINGO. ZAPOTE NIÑO O ZAPOTE DE SANTO DOMINGO

GRUPO # 4

MADERAS CORRIENTES TROPICALES:

NOMBRE COMUN

ACACIA AMARILLA. CASIA AMARILLA O CABELLOS DE ANGEL
ACACIA O HUIZACHE
ACHIOTE
ACHUCHIL. AHUEJOTE. AGUEJOTE. AXOCHITL, PALO DE AGUA
ALZA PRIMA O HOJANCHO
AMAPOLA. AMAPOLA BLANCA O LELE
APOMPO. PALO DE AGUA O ZAPOTE BOBO
ARALUCARIA
ARBOL DEL CIELO
ARBOL DEL PAN. CASTAÑA O PANAPEN
CACAHUATE O NAZARENO
CACALOCHITL. FLOR DE MAYO O CACALOSUCHIL
CACHO DE TORO. ROBLE. CUERNO DE CHIVO O ROBLE DE PLAYA
CANDELERO O ROBLE BLANCO
CANELERO
CAÑAFISTULA O LLUVIA DE ORO
CAPULIN O CAPULIN DE MONTAÑA
CARNERO. UVERO O BOLCHICHE
CASALCAHUITE O CUISAL
CENIZO. CHAMIZO O COSTILLA DE VACA
CHASCHIN. PALO CLAVO ZAPOTILLO
CHAYOTE. CHOTA. GUACHILOTE. CUAJILOTE O PEPINO SILVESTRE
CHIPIL
COJON DE CABALLO O COJON DE TORO
COPAL
COPALCOJOTE. COPAL O COCO DE CERRO
CORCHO COLORADO. CUAPETATE O MAJAGUA
COTON DEL CARIBE. PALO DE PUTA O PALO MUJER
CUACHALALA O VOLADOR
FLAMBOYAN. ARBOL DE FUEGO. FRAMBOYAN O TABACHIN
FLOR DE NOCHE BUENA O FLOR DE PASCUAS
FLOR DE SAN JOSE. ALCAPARRO O VAINILLO
GARBANCILLO. CABO DE HACRA O NAPAHUITE
GATEADO. COBANO O CAOBILLA
GRAVILEA O GREVILEA
GUARUMBO. TROMPETA O GUARUMO
GUAYA. UAYUM O GUAYO
HIGUERILLA
HOJA DE LATA. CACAL. SABANO O SIRIN
HUAMUCHIL. GUAMUCHIL O MUCHITE
HUISACHE. ALGARROBO O MEZQUITE
HUIZACHE. GUIZACHE O ACACIA
HUIZACHE. TEPAME O ALGARROBO
HULE O ARBOL DE HULE
JACARANDA
JACINTO. PERLAS DE ORIENTE O PARAISO BLANCO
JAGUAETE
JICARA. CIRIAN. MORRO. MIMBRE. CUATECOMATE O TECOMATE
JOPL. BALSA O JONOTA
K'ANIXTE
LAUREL. NARCISO O ADELFA
LAUREL DE SIERRA O MISANTECO

PLATYMSCIUM DIMORPHANDRUM
GUETTARDA COMBSII
ALEXIS YUCATANENSIS
MELIA AZEDARACH
SIMAROUBA GLAUCA
LICARIA CAMPECHIANA
ROSEODENDRON DONNELL-SMITHII
BUCIDA BUCERAS
BLEPHARIDIUM MEXICANUM
TERMINALIA AMAZONIA
TECTONA GRANDIS
SIDEROXYLON TEMPISQUE
TILIA HOUGHII
TOONA CILIATA
ANDIRA INERMIS
LICANIA ARBOREA
GYROCARPUS AMERICANUS
ZUELANIA GUIDONIA
VITEX GAUMERI
LYSILOMA BAHAMENSIS
CASIMIROA EDULIS
LICANIA PLATYPUS
MAMMEA AMERICANA

NOMBRE CIENTIFICO

ALBIZIA LEBBEK
ACACIA MELANOXYLON
BIXA ORELLANA
ASTIANTHUS VIMINALIS
CARPODIPTERA AMELIAE
PSEUDOBOMBAX ELLIPTICUM
PACHIRA AQUATICA
ARAUCARIA HETEROPHYLLA
AILANTHUS ALTISSIMA
ARTOCARPUS ALTILIS
SICKINGIA SALVADORENSIS
PLUMERIA RUBRA
GODMANIA AESCULIFOLIA
DIDYMOPANAX MOROTOTONI
CINNAMOMUM ZEYLANICUM
CASSIA FISTULA
MUNTINGIA CALABURA
COCCOLOBA BARBADENSIS
CUPANIA DENTATA
ATRIPLEX CANESCENS
BUMELIA PERSIMILIS
PARMENTIERA ACULEATA
DIPHYSA ROBINOIDES
STEMMADENIA DONNELL-SMITHII
PROTIUM COPAL
CYRTOCARPA PROCERA
BELOTIA MEXICANA
ALCHORNEA LATIFOLIA
AMPHIPTERYGIUM ADSTRINGENS
DELONIX REGIA
EUPHORBIA PULCHERRIMA
CASSIA EMARGINATA
TRICHILIA HIRTA
SWIETENIA HUMILIS
GREVILLEA ROBUSTA
CECROPIA PELTATA
TALISIA OLIVAEFORMIS
RICINUS COMMUNIS
MICONIA ARGENTEA
PITHECELLOBIUM DULCE
PROSOPIS JULIFLORA
ACACIA FARNESIANA
ACACIA PENNATULA
CASTILLA ELASTICA
JACARANDA MIMOSIFOLIA
MORINGA OLEIFERA
ASTROCARYUM MEXICANUM
CRESCENTIA CUJETE
OCHROMA LAGOPIUS
POLTERIA CAMPECHANA
NERIUM OLEANBER
LICARIA CAPITATA



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 8

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

LAUREL DE LA INDIA O LAUREN
MACHICHE, CHAC-TE O MACHICH
MAJAGUA O MANZANILLO
MALUCO O JAGUA
MANGLE BLANCO
MANGLE NEGRO
MANGLE NEGRO
MANGLE ROJO O MANGLE COLORADO
MANO DE LEON, PATA DE GALLO O MACUILILLO
MANZANARROSA, POMARROSA O POMO
MANZANILLO, ARBOL DE LA MUERTE O HINCHAHUEVO
MASAMORRO, HUICHILAMA O CARNE DE PESCADO
MELINA
MORAL, PALO DE MORA O MORA
NUEZ DE CALATOLA O AGUACATE DE MONO
OJOCHÉ COLORADO O MAMBA
OREJUELO O XOCHINACASTLE
ORQUIDEA PRIMAVERA O MARIPOSA
PAJUIL O MARAÑÓN
PALO AMARILLO, ROSA AMARILLA O PONGOLOTE
PALO DE GOMA O HOJA DE HULE
PALO DE MOLINILLO O MOLINILLO
PALO DE TINTA, TINTO O PALO DE CAMPECHE
PALO VERDE, MANZANO, PINGUICO, NARANJILLO O FRUTILLO
PALO VERDE O RETAMA
PAPACHOTE O PEINE DE MICO
PEPECACAO, KASCAT O TEPACACAO
PEPETACA, BELLOTA O CASTAÑO
PIÑONCILLO O PIÑÓN DE INDIAS
POMARROSA MALAYA O MANZANA MALAYA
QUIOTE, PALO COLORADO, PALO MULATO O CHACAH
REINA DE LAS FLORES
ROSA DE CHINA, TULIPAN O TULIPAN ROJO
ROSADILLO O PIPIN
SAC-CHACA'H, PALO SANTO O CARNE DE PESCADO
SANGRE DE DRAGO, DRAGO, SANGREGADO O GRADO
SAUX, SAUCE O MIXCAXTAC
SUNCHICUAHUITL
SUBIN O SUPTE
TAMARINDO SILVESTRE, GUAPAQUE O PAQUE
TATUAN O CASCALOTE
TEPENAHUASTE O ALGARROBO
TROMPETA, PALO DE ARCO, TRONADORA O RETAMA
TULIPAN AFRICANO O TULIPAN DE LA INDIA
TULLIDORA, NEGRITO O CAPULINCILLO
UÑA DE GATO
VAXI, HUAJIE, YAGUE O GUAJE
VISIMIK, PIE DE GALLO O CAMARON
XOCHICOPAL O LINALOE
YOLOXOCHITL O FLOR DE CORAZÓN
ZACCATZIN O KACSIN
ZAPOTE NIÑO, ZAPOTE BORRACHO O ZAPOTE AMARILLO
ZOPO

FICUS RETUSA
LONCHOCARPUS CASTILLOI
ROBINSONELLA MIRANDAE
GENIPE AMERICANA
LAGUNCULARIA RACEMOSA
AVICENIA GERMINANS
CONOCARPUS ERECTA
RHIZOPHORA MANGLE
OREOPANAX XALAPENSIS
EUGENIA JAMBOS
HIPPOMANE MANCINELLA
POULSENIA ARMATA
GMELINA ARBOREA
MACLURA TINCTORIA
CALATOLA LAEVIGATA
PSEUDOLMEDIA OXYPHYLLARIA
CYMBOPETALUM PENDULIFLORUM
BAUHINIA MONANDRA
ANACARDIUM OCCIDENTALE
COCHLOSPERMUM VITIFOLIUM
FICUS ELASTICA
QUARARIBEIA FUNEBRIS
HAEMATOKYLON CAMPECHIANUM
EHRETIA TINIFOLIA
PARKINSONIA ACULEATA
APEIBA TIBOURBOU
LUEHEA SPECIOSA
STERCULIA APETALA
JATROPHA CURCAS
EUGENIA MALACCENSIS
BURSERA SIMARUBA
LAGERSTROEMIA SPECIOSA
HIBISCUS ROSA-SINENSIS
MIRANDACELTIS MONOICA
DENDROPANAX ARBOREUS
PTEROCARPUS ACAPULCENSIS
SALIX HUMBOLDTIANA
CORDIA ALLIODORA
ACACIA DOLICHOSTACHYA
DIALIUM GUIANENSE
COLUBRINA ARBORESCENS
SAMANEA SAMAN
TECOMA STANS
SPATHODEA CAMPANULATA
KARWINSKIA HUMBOLDTIANA
ACACIA GREGGII
LEUCAENA LEUCOCEPHALA
ALVARADOA AMORPHOIDES
BURSERA ALOEXYLON
TALAUMA MEXICANA
MIMOSA HEMIENDYTA
LUCUMA SALICIFOLIA
GUATERRIA ANOMALA

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LÍMITANTES DEL DICTAMEN:

El tabulador comprende los cultivos representativos de una región, de acuerdo a su superficie sembrada y a su impacto económico.

No incluye cultivos excepcionales ni esporádicos que invariablemente pueden aparecer en una determinada región..

No opera en condiciones atípicas como puede ser el caso de micro regiones con condiciones climatológicas y productivas especiales.

El tabulador no es aplicable a casos especiales por extensión o extrapolación, ni en eventos de causa diferentes a la solicitada como precepto de Ley y su aplicación deberá hacerse con las reservas del caso.



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García

Página 9

No. de DICTAMEN: 06-2074

SECUENCIAL No. G-39220-1400-2

No contempla variaciones abruptas en orden económico durante el período de su vigencia, ni contempla situaciones fortuitas de mercado.

De conformidad con los Criterios y Metodologías de Valuación autorizadas para el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, así como lo establecido en las Leyes y Reglamentos aplicables al caso.

Se emite el presente dictamen con base en el trabajo valuatorio realizado por el perito.

De conformidad con el Artículo 17, párrafo segundo del Reglamento del INDAABÍN, firma al calce:

ING. SERGIO SAMANIEGO HUERTA
PERITO NÚMERO 648-OC

CONCLUSIÓN:

El TABULADOR que establece el rango en el que deberán desenvolverse las negociaciones para definir el monto de indemnización de los bienes distintos a la tierra, es el documento anexo a continuación y que forma parte del presente dictamen.

Conforme a lo previsto por el artículo 148 de la Ley General de Bienes Nacionales, el presente Dictamen tendrá una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su emisión.

El presente Dictamen se firma de conformidad con lo que señalan el artículo 7 párrafo último, 15 y 21, fracciones II y IV del Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

REPRESENTANTES:

COLEGIO DE INGENIEROS AGRONOMOS DE MEXICO A. C.	COLEGIO NACIONAL DE INGENIEROS ARQUITECTOS DE MEXICO, A. C.	SECRETARÍA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA
ING. CARLOS A. SANDOVAL MIRANDA	ING. ARQ. RAFAEL RUIZ AGUILAR	ING. JESÚS ALEJANDRO CORTÉS LARRINÚA



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas. Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)							
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES							
AGAVE TEQUILANA	0-2					\$126.54	\$101.24
	3-4					\$137.49	\$109.99
	5-6					\$150.63	\$120.51
	7-10					\$272.62	\$218.09
	11 o más					\$204.46	\$163.57
AGUACATE INJERTO	0-2	\$506.19	\$404.95	\$476.68	\$381.35	\$452.71	\$362.17
	3-4	\$690.46	\$552.37	\$650.22	\$520.17	\$617.52	\$494.01
	5-6	\$911.59	\$729.27	\$858.46	\$686.77	\$815.29	\$652.23
	7-10	\$5,167.48	\$4,133.98	\$5,230.52	\$4,184.41	\$4,129.66	\$3,303.72
	11-15	\$5,536.27	\$4,429.02	\$5,603.81	\$4,483.05	\$4,424.38	\$3,539.51
	16-18	\$5,550.57	\$4,440.46	\$5,618.28	\$4,494.63	\$4,435.81	\$3,548.65
	19-21	\$5,659.94	\$4,527.95	\$5,728.99	\$4,583.19	\$4,523.22	\$3,618.57
	22-24	\$5,636.45	\$4,509.16	\$5,705.21	\$4,564.17	\$4,504.44	\$3,603.55
	25-27	\$5,455.67	\$4,364.53	\$5,522.22	\$4,417.78	\$4,359.97	\$3,487.97
	28-30	\$5,115.39	\$4,092.31	\$5,177.80	\$4,142.24	\$4,088.03	\$3,270.43
	31-33	\$4,673.63	\$3,738.91	\$4,730.65	\$3,784.52	\$3,734.99	\$2,987.99
	34-36	\$4,227.14	\$3,381.71	\$4,278.71	\$3,422.97	\$3,378.17	\$2,702.54
	37-39	\$3,774.10	\$3,019.28	\$3,820.15	\$3,056.12	\$3,016.12	\$2,412.90
	40-42	\$3,312.42	\$2,649.94	\$3,352.83	\$2,682.26	\$2,647.16	\$2,117.73
	43-45	\$2,839.81	\$2,271.85	\$2,874.45	\$2,299.56	\$2,269.47	\$1,815.57
	46-48	\$2,354.50	\$1,883.60	\$2,383.22	\$1,906.58	\$1,881.63	\$1,505.30
	49-51	\$1,857.05	\$1,485.64	\$1,879.70	\$1,503.76	\$1,484.08	\$1,187.27
	52-54	\$1,353.67	\$1,082.94	\$1,370.18	\$1,096.15	\$1,081.80	\$865.44
	55-57	\$863.46	\$690.77	\$874.00	\$699.20	\$690.05	\$552.04
	58-60	\$432.30	\$345.84	\$437.57	\$350.06	\$345.48	\$276.38
	61 o más	\$324.22	\$259.38	\$328.18	\$262.54	\$259.11	\$207.29
ANONA	0-2					\$193.12	\$154.50
	3-4					\$212.84	\$170.11
	5-6					\$236.07	\$188.86
	7-10					\$792.73	\$634.19
	11-15					\$863.12	\$690.50
	16-18					\$792.79	\$634.23
	19-21					\$713.24	\$570.59
	22-24					\$596.45	\$477.16
	25-27					\$481.90	\$385.52
	28-30					\$371.09	\$296.87
	31-33					\$266.46	\$213.17
	34-36					\$209.46	\$167.57
	37-39					\$94.99	\$75.99
	40 o más					\$71.24	\$58.38
CAFE	0-2	\$66.44	\$53.15	\$62.50	\$50.00	\$54.41	\$44.33
	3-4	\$110.52	\$88.42	\$103.97	\$83.18	\$90.51	\$72.41
	5-6	\$163.42	\$130.74	\$153.74	\$122.99	\$133.84	\$107.87



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)								
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF		
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	
CULTIVOS PERENNES	7-10	\$418.31	\$334.64	\$437.34	\$349.87	\$375.80	\$300.64	
	11-15	\$396.81	\$317.45	\$414.86	\$331.89	\$356.49	\$285.20	
	16-18	\$260.53	\$208.43	\$272.39	\$217.91	\$234.06	\$187.25	
	19-21	\$202.00	\$161.60	\$211.19	\$168.95	\$181.47	\$145.18	
	22-24	\$144.78	\$115.82	\$151.36	\$121.09	\$130.07	\$104.05	
	25-27	\$91.29	\$73.03	\$95.44	\$76.35	\$82.01	\$65.61	
	28-30	\$46.50	\$37.20	\$48.62	\$38.90	\$41.78	\$33.42	
	31 o más	\$34.88	\$27.90	\$36.46	\$29.17	\$31.33	\$25.07	
	CAJMITO	0-2			\$89.15	\$71.32		
		3-4			\$120.94	\$96.75		
5-6				\$159.09	\$127.28			
7-10				\$630.21	\$504.17			
11-15				\$686.17	\$548.94			
16-18				\$630.26	\$504.21			
19-21				\$567.02	\$453.62			
22-24				\$474.17	\$379.34			
25-27				\$383.11	\$306.49			
28-30				\$295.01	\$236.01			
31-33				\$211.83	\$169.46			
34-36				\$136.84	\$109.47			
37-39				\$75.52	\$60.41			
40 o más			\$56.64	\$45.31				
CANA DE AZÚCAR		MÁXIMO POR HECTÁREA	MÍNIMO POR HECTÁREA	MÁXIMO POR HECTÁREA	MÍNIMO POR HECTÁREA	MÁXIMO POR HECTÁREA	MÍNIMO POR HECTÁREA	
	ESTABLECIMIENTO	\$48,822.23	\$39,057.78	\$47,105.48	\$37,684.38	\$45,603.32	\$36,482.66	
		VALOR DE SOCA	\$36,061.95	\$28,849.56	\$34,345.20	\$27,476.16	\$32,843.05	\$26,274.44
		VALOR DE RESOCA	\$32,386.68	\$25,909.34	\$30,669.93	\$24,535.94	\$29,167.77	\$23,334.22
CAPULÍN	0-2					\$96.07	\$76.85	
	3-4					\$133.09	\$106.47	
	5-6					\$177.51	\$142.01	
	7-10					\$591.36	\$473.09	
	11-15					\$633.57	\$506.85	
	16-18					\$635.20	\$508.16	
	19-21					\$647.72	\$518.18	
	22-24					\$645.03	\$516.03	
	25-27					\$624.34	\$499.47	
	28-30					\$585.40	\$468.32	
	31-33					\$534.85	\$427.88	
	34-36					\$483.75	\$387.00	
	37-39					\$431.91	\$345.52	
	40-42					\$379.07	\$303.26	
	43-45					\$324.39	\$259.99	
	46-48					\$269.45	\$215.56	
49-51					\$212.52	\$170.02		



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)							
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	52-54					\$154.91	\$123.93
	55-57					\$125.55	\$100.44
	58-60					\$49.47	\$39.58
	61 o más					\$37.10	\$29.68
CHABACANO							
	0-2			\$192.03	\$153.62	\$184.37	\$147.50
	3-4			\$258.92	\$207.13	\$248.60	\$198.88
	5-6			\$339.18	\$271.35	\$325.67	\$260.53
	7-10			\$599.68	\$479.74	\$465.90	\$372.72
	11-15			\$568.86	\$455.09	\$441.98	\$353.57
	16-18			\$373.50	\$298.80	\$290.18	\$232.14
	19-21			\$289.58	\$231.66	\$224.98	\$179.98
	22-24			\$207.55	\$166.04	\$161.25	\$129.00
	25-27			\$130.87	\$104.70	\$101.68	\$81.34
	28-30			\$66.67	\$53.33	\$51.79	\$41.44
	31 o más			\$50.00	\$40.00	\$38.85	\$31.08
CHAYOTE							
	1	\$83.12	\$66.50	\$80.45	\$64.36	\$71.12	\$56.90
	2	\$290.39	\$232.31	\$302.81	\$242.25	\$235.86	\$188.69
	3	\$349.09	\$279.27	\$363.58	\$290.86	\$285.47	\$228.38
	4	\$243.45	\$194.76	\$254.22	\$203.37	\$196.19	\$156.95
	5	\$217.79	\$174.23	\$227.11	\$181.69	\$176.90	\$141.52
CHICOZAPOTE							
	0-2	\$196.69	\$157.35	\$166.87	\$133.50	\$172.50	\$138.00
	3-4	\$290.05	\$232.04	\$246.07	\$196.86	\$254.37	\$203.50
	5-6	\$402.07	\$321.66	\$341.11	\$272.89	\$352.62	\$282.10
	7-10	\$1,068.86	\$855.09	\$1,167.36	\$933.89	\$832.89	\$666.31
	11-15	\$1,145.14	\$916.12	\$1,250.68	\$1,000.54	\$892.33	\$713.87
	16-18	\$1,148.10	\$918.48	\$1,253.91	\$1,003.13	\$894.64	\$715.71
	19-21	\$1,170.73	\$936.58	\$1,278.61	\$1,022.89	\$912.27	\$729.81
	22-24	\$1,165.87	\$932.69	\$1,273.31	\$1,018.65	\$908.48	\$726.78
	25-27	\$1,128.47	\$902.78	\$1,232.47	\$985.97	\$879.34	\$703.47
	28-30	\$1,058.09	\$846.47	\$1,155.60	\$924.48	\$824.50	\$659.60
	31-33	\$965.71	\$773.37	\$1,055.80	\$844.64	\$753.29	\$602.64
	34-36	\$874.36	\$699.49	\$954.94	\$763.95	\$681.33	\$545.06
	37-39	\$780.65	\$624.52	\$852.59	\$682.07	\$608.31	\$486.65
	40-42	\$685.15	\$548.12	\$748.30	\$598.64	\$533.89	\$427.12
	43-45	\$587.40	\$469.92	\$641.53	\$513.22	\$457.72	\$366.18
	46-48	\$487.01	\$389.61	\$531.89	\$425.52	\$379.50	\$303.60
	49-51	\$384.12	\$307.30	\$419.52	\$335.61	\$299.32	\$239.45
	52-54	\$280.00	\$224.00	\$305.80	\$244.64	\$218.18	\$174.55
	55-57	\$178.60	\$142.88	\$195.06	\$156.05	\$174.88	\$139.90
	58-60	\$89.42	\$71.53	\$97.66	\$78.13	\$69.68	\$55.74
	61 o más	\$67.06	\$53.65	\$73.24	\$58.60	\$52.26	\$41.81
CHIRIMOYA							
	0-2			\$205.29	\$164.23		
	3-4			\$255.15	\$204.12		



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García"

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO- 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)							
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	5-6			\$314.97	\$251.98		
	7-10			\$339.31	\$271.45		
	11-15			\$369.44	\$295.55		
	16-18			\$339.33	\$271.47		
	19-21			\$305.29	\$244.23		
	22-24			\$255.30	\$204.24		
	25-27			\$206.27	\$165.01		
	28-30			\$158.83	\$127.07		
	31-33			\$114.05	\$91.24		
	34-36			\$73.68	\$58.94		
	37-39			\$40.66	\$32.53		
	40 o más			\$30.49	\$24.39		
CIRUELA MEXICANA	0-2	\$200.40	\$160.32	\$186.51	\$149.20	\$178.19	\$142.56
	3-4	\$264.33	\$211.46	\$246.00	\$196.80	\$235.04	\$188.03
	5-6	\$341.04	\$272.84	\$317.39	\$253.91	\$303.25	\$242.60
	7-10	\$444.87	\$355.90	\$469.36	\$375.49	\$374.57	\$299.66
	11-15	\$484.37	\$387.50	\$574.25	\$459.40	\$407.83	\$326.26
	16-18	\$444.90	\$355.92	\$469.39	\$375.51	\$374.60	\$299.68
	19-21	\$400.26	\$320.21	\$422.30	\$337.84	\$337.01	\$269.61
	22-24	\$334.72	\$267.78	\$353.14	\$282.51	\$281.83	\$225.46
	25-27	\$270.44	\$216.35	\$285.32	\$228.26	\$227.70	\$182.16
	28-30	\$208.25	\$166.60	\$219.71	\$175.77	\$175.34	\$140.27
	31-33	\$149.53	\$119.83	\$157.76	\$126.21	\$125.90	\$100.72
	34-36	\$96.60	\$77.28	\$101.91	\$81.53	\$108.44	\$86.76
	37-39	\$53.31	\$42.65	\$56.24	\$44.99	\$44.88	\$35.91
40 o más	\$39.98	\$31.98	\$42.18	\$33.74	\$83.66	\$26.93	
COCOTERO	0-2	\$397.98	\$318.39	\$353.59	\$282.87	\$340.28	\$272.21
	3-4	\$520.58	\$416.47	\$462.52	\$370.02	\$445.07	\$356.06
	5-6	\$667.70	\$534.16	\$593.23	\$474.58	\$570.86	\$456.68
	7-10	\$762.52	\$610.02	\$825.56	\$660.45	\$622.24	\$497.79
	11-15	\$816.94	\$653.55	\$884.48	\$707.58	\$666.65	\$533.32
	16-18	\$819.05	\$655.24	\$886.76	\$709.41	\$668.37	\$534.70
	19-21	\$835.19	\$668.15	\$904.24	\$723.39	\$681.54	\$545.23
	22-24	\$831.72	\$665.38	\$900.48	\$720.39	\$678.71	\$542.97
	25-27	\$805.05	\$644.04	\$871.60	\$697.28	\$656.94	\$525.56
	28-30	\$754.83	\$603.87	\$817.24	\$653.79	\$615.97	\$492.78
	31-33	\$689.65	\$551.72	\$746.66	\$597.33	\$562.78	\$450.22
	34-36	\$623.76	\$499.01	\$675.33	\$540.27	\$509.01	\$407.21
	37-39	\$556.91	\$445.53	\$602.95	\$482.36	\$454.46	\$363.57
	40-42	\$488.78	\$391.03	\$529.20	\$423.36	\$398.87	\$319.09
	43-45	\$419.05	\$335.24	\$453.69	\$362.95	\$341.96	\$273.56
	46-48	\$347.43	\$277.95	\$376.16	\$300.93	\$283.52	\$226.81
49-51	\$274.03	\$219.22	\$296.68	\$237.35	\$223.62	\$178.89	
52-54	\$199.75	\$159.80	\$216.26	\$173.01	\$163.00	\$130.40	
55-57	\$127.41	\$101.93	\$137.95	\$110.36	\$133.25	\$106.60	



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007 .

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

TECNOLOGÍA	VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u obras)						
	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	58-60	\$63.79	\$51.03	\$69.06	\$55.25	\$52.06	\$41.64
	61 o más	\$47.84	\$38.27	\$51.80	\$41.44	\$39.04	\$31.23
DURAZNO CRIOLLO							
	0-2	\$95.90	\$76.72	\$87.69	\$70.16	\$83.37	\$66.70
	3-4	\$138.64	\$110.91	\$126.78	\$101.42	\$120.53	\$96.42
	5-6	\$189.94	\$151.95	\$173.68	\$138.95	\$165.12	\$132.10
	7-10	\$468.33	\$374.67	\$489.48	\$391.58	\$383.46	\$306.77
	11-15	\$444.27	\$355.42	\$464.33	\$371.46	\$363.76	\$291.01
	16-18	\$291.69	\$233.35	\$304.86	\$243.89	\$238.83	\$191.06
	19-21	\$226.16	\$180.92	\$238.37	\$189.09	\$185.17	\$148.14
	22-24	\$162.09	\$129.67	\$169.41	\$135.53	\$132.72	\$106.17
	25-27	\$102.21	\$81.77	\$106.82	\$85.46	\$83.69	\$66.95
	28-30	\$52.07	\$41.65	\$54.42	\$43.53	\$42.63	\$34.10
	31 o más	\$39.05	\$31.24	\$40.81	\$32.65	\$31.97	\$25.58
GRANADA CHINA							
	0-2	\$62.86	\$50.13	\$56.82	\$45.45		
	3-4	\$83.07	\$66.45	\$75.32	\$60.25		
	5-6	\$107.55	\$101.30	\$102.44	\$103.59		
	7-10	\$529.07	\$423.26	\$540.82	\$432.66		
	11-15	\$576.04	\$460.84	\$661.68	\$529.34		
	16-18	\$529.11	\$423.29	\$540.86	\$432.69		
	19-21	\$476.02	\$380.81	\$486.59	\$389.27		
	22-24	\$398.07	\$318.45	\$406.91	\$325.53		
	25-27	\$321.62	\$257.30	\$328.77	\$263.01		
	28-30	\$247.66	\$198.13	\$253.16	\$202.53		
	31-33	\$177.83	\$142.27	\$181.78	\$145.43		
	34-36	\$114.88	\$91.90	\$117.43	\$93.94		
	37-39	\$63.40	\$50.72	\$64.80	\$51.84		
	40 o más	\$47.55	\$38.04	\$48.60	\$38.88		
GUANABANA							
	0-2			\$491.54	\$393.23	\$471.26	\$377.01
	3-4			\$581.46	\$465.17	\$557.48	\$445.98
	5-6			\$689.38	\$551.50	\$660.94	\$528.75
	7-10			\$989.70	\$791.76	\$784.70	\$627.76
	11-15			\$1,210.87	\$969.89	\$954.37	\$683.49
	16-18			\$989.77	\$791.82	\$784.75	\$627.80
	19-21			\$890.46	\$712.37	\$706.01	\$564.81
	22-24			\$744.65	\$595.72	\$590.40	\$472.32
	25-27			\$601.64	\$481.31	\$477.02	\$381.61
	28-30			\$463.29	\$370.63	\$367.32	\$293.86
	31-33			\$332.66	\$266.13	\$263.76	\$211.00
	34-36			\$214.90	\$171.92	\$209.77	\$167.82
	37-39			\$118.59	\$94.87	\$94.03	\$75.22
	40 o más			\$88.94	\$71.15	\$70.52	\$56.42
GUAYABO							
	0-2	\$192.50	\$154.00	\$178.87	\$143.09	\$173.59	\$138.87
	3-4	\$264.20	\$211.36	\$245.49	\$196.39	\$238.25	\$190.60



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)								
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF		
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	
CULTIVOS PERENNES	5-6	\$350.24	\$280.20	\$325.43	\$260.35	\$315.83	\$252.67	
	7-10	\$410.46	\$328.37	\$437.40	\$349.92	\$320.96	\$256.77	
	11-15	\$446.91	\$357.53	\$535.14	\$428.11	\$349.46	\$279.56	
	16-18	\$410.49	\$328.39	\$437.43	\$349.94	\$320.98	\$256.78	
	19-21	\$369.31	\$295.44	\$393.54	\$314.83	\$288.77	\$231.02	
	22-24	\$308.83	\$247.06	\$329.10	\$263.28	\$241.49	\$193.19	
	25-27	\$249.52	\$199.62	\$265.89	\$212.72	\$195.11	\$156.09	
	28-30	\$192.14	\$153.71	\$204.75	\$163.80	\$150.24	\$120.20	
	31-33	\$137.97	\$110.37	\$147.02	\$117.62	\$107.88	\$86.31	
	34-36	\$89.13	\$71.30	\$94.97	\$75.98	\$97.74	\$78.19	
	37-39	\$49.18	\$39.35	\$52.41	\$41.93	\$38.46	\$30.77	
	40 o más	\$36.89	\$29.51	\$39.31	\$31.45	\$28.84	\$23.08	
	HIGÜERA	0-2					\$84.57	\$67.65
		3-4					\$119.64	\$95.72
5-6						\$161.74	\$129.39	
7-10						\$800.53	\$640.42	
11-15						\$857.66	\$686.13	
16-18						\$859.88	\$687.90	
19-21						\$876.82	\$701.45	
22-24						\$873.18	\$698.54	
25-27						\$845.17	\$676.14	
28-30						\$792.46	\$633.97	
31-33						\$724.02	\$579.22	
34-36						\$654.85	\$523.88	
37-39						\$584.67	\$467.74	
40-42						\$513.15	\$410.52	
43-45						\$439.93	\$351.95	
46-48						\$364.75	\$291.80	
49-51						\$287.69	\$230.15	
52-54						\$209.71	\$167.76	
55-57					\$162.44	\$129.95		
58-60					\$66.97	\$53.58		
61 o más					\$50.23	\$40.18		
LIMA	0-2	\$214.64	\$171.71			\$196.76	\$157.41	
	3-4	\$293.68	\$234.95			\$269.22	\$215.38	
	5-6	\$388.54	\$310.83			\$356.17	\$284.94	
	7-10	\$1,289.35	\$1,031.48			\$1,039.87	\$831.89	
	11-15	\$1,403.83	\$1,123.06			\$1,132.19	\$905.75	
	16-18	\$1,289.44	\$1,031.55			\$1,039.94	\$831.95	
	19-21	\$1,160.06	\$928.05			\$935.59	\$748.48	
	22-24	\$970.10	\$776.08			\$782.39	\$625.91	
	25-27	\$783.80	\$627.04			\$632.14	\$505.71	
	28-30	\$603.56	\$482.85			\$486.77	\$389.42	
	31-33	\$433.38	\$346.71			\$349.52	\$279.62	
	34-36	\$279.96	\$223.97			\$263.34	\$210.67	



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García"

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	37-39	\$154.50	\$123.60			\$124.60	\$99.68
	40 o más	\$115.87	\$92.70			\$93.45	\$74.76
LIMÓN							
	0-2	\$295.34	\$236.27	\$282.79	\$226.23	\$271.33	\$217.06
	3-4	\$409.00	\$327.20	\$391.62	\$313.30	\$375.74	\$300.60
	5-6	\$545.39	\$436.31	\$522.21	\$417.77	\$501.04	\$400.84
	7-10	\$1,194.94	\$955.95	\$1,230.20	\$984.16	\$975.33	\$780.27
	11-15	\$1,301.04	\$1,040.83	\$1,505.11	\$1,204.09	\$1,061.93	\$849.54
	16-18	\$1,195.02	\$956.02	\$1,230.28	\$984.23	\$975.40	\$780.32
	19-21	\$1,075.12	\$860.09	\$1,106.84	\$885.47	\$877.53	\$702.03
	22-24	\$899.06	\$719.25	\$925.59	\$740.47	\$733.83	\$587.07
	25-27	\$726.40	\$581.12	\$747.84	\$598.27	\$592.91	\$474.32
	28-30	\$559.36	\$447.49	\$575.87	\$460.69	\$456.56	\$365.25
	31-33	\$401.65	\$321.32	\$413.50	\$330.80	\$327.83	\$262.27
	34-36	\$259.46	\$207.57	\$267.12	\$213.69	\$250.39	\$200.31
	37-39	\$143.18	\$114.55	\$147.41	\$117.93	\$116.87	\$93.50
	40 o más	\$107.39	\$85.91	\$110.56	\$88.45	\$87.65	\$70.12
LIMÓN MEXICANO							
	0-2	\$505.19	\$404.15	\$482.58	\$385.06	\$464.74	\$371.79
	3-4	\$685.19	\$548.15	\$654.52	\$523.62	\$630.33	\$504.26
	5-6	\$901.18	\$720.95	\$860.86	\$688.68	\$829.03	\$663.23
	7-10	\$1,398.58	\$1,118.86	\$1,453.67	\$1,162.94	\$1,138.71	\$910.97
	11-15	\$1,522.76	\$1,218.20	\$1,778.52	\$1,422.81	\$1,239.81	\$991.85
	16-18	\$1,398.68	\$1,118.94	\$1,453.77	\$1,163.02	\$1,138.79	\$911.03
	19-21	\$1,258.34	\$1,006.67	\$1,307.91	\$1,046.32	\$1,024.52	\$819.62
	22-24	\$1,052.28	\$841.82	\$1,093.73	\$874.99	\$856.76	\$685.40
	25-27	\$850.20	\$680.16	\$883.69	\$706.95	\$692.22	\$553.78
	28-30	\$654.69	\$523.75	\$680.48	\$544.38	\$533.04	\$426.43
	31-33	\$470.10	\$376.08	\$488.61	\$390.89	\$382.75	\$306.20
	34-36	\$303.68	\$242.94	\$315.64	\$252.51	\$284.98	\$227.98
	37-39	\$167.59	\$134.07	\$174.19	\$139.35	\$136.45	\$109.16
	40 o más	\$125.69	\$100.55	\$130.64	\$104.51	\$102.33	\$81.87
LITCHI							
	0-2			\$289.80	\$231.84	\$274.39	\$219.51
	3-4			\$425.10	\$340.08	\$402.49	\$321.99
	5-6			\$587.45	\$469.96	\$556.21	\$444.97
	7-10			\$5,284.39	\$4,227.51	\$4,199.30	\$3,359.44
	11-15			\$5,661.52	\$4,529.22	\$4,498.99	\$3,599.19
	16-18			\$5,676.15	\$4,540.92	\$4,510.61	\$3,608.49
	19-21			\$5,787.99	\$4,630.39	\$4,599.49	\$3,679.59
	22-24			\$5,763.97	\$4,611.18	\$4,580.40	\$3,664.32
	25-27			\$5,579.10	\$4,463.28	\$4,433.49	\$3,546.79
	28-30			\$5,231.12	\$4,184.90	\$4,156.97	\$3,325.58
	31-33			\$4,779.37	\$3,823.49	\$3,797.98	\$3,038.38
	34-36			\$4,322.78	\$3,458.22	\$3,435.14	\$2,748.11
	37-39			\$3,859.49	\$3,087.59	\$3,066.99	\$2,453.59
	40-42			\$3,387.36	\$2,709.89	\$2,691.80	\$2,153.44



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES
VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTAMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)							
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	43-45			\$2,904.06	\$2,323.24	\$2,307.74	\$1,846.19
	46-48			\$2,407.77	\$1,926.21	\$1,913.36	\$1,530.69
	49-51			\$1,899.06	\$1,519.25	\$1,509.11	\$1,207.29
	52-54			\$1,384.30	\$1,107.44	\$1,100.05	\$880.04
	55-57			\$883.00	\$706.40	\$572.73	\$458.19
	58-60			\$442.08	\$353.66	\$351.30	\$281.04
	61 o más			\$331.56	\$265.25	\$263.48	\$210.78
MAGUEY PULQUERO	0-2					\$184.72	\$147.78
	3-4					\$204.84	\$163.87
	5-6					\$397.94	\$318.35
	7-10					\$2,726.13	\$2,180.91
	11 o más					\$2,044.60	\$1,635.68
MAMEY	0-2			\$602.41	\$481.92		
	3-4			\$1,114.44	\$891.55		
	5-6			\$1,728.88	\$1,383.10		
	7-10			\$3,714.87	\$2,971.89		
	11-15			\$3,979.99	\$3,183.99		
	16-18			\$3,990.27	\$3,192.22		
	19-21			\$4,068.90	\$3,255.12		
	22-24			\$4,052.01	\$3,241.61		
	25-27			\$3,922.04	\$3,137.64		
	28-30			\$3,677.42	\$2,941.94		
	31-33			\$3,359.84	\$2,687.88		
	34-36			\$3,038.86	\$2,431.09		
	37-39			\$2,713.18	\$2,170.54		
	40-42			\$2,381.28	\$1,905.02		
	43-45			\$2,041.52	\$1,633.22		
	46-48			\$1,692.63	\$1,354.11		
	49-51			\$1,335.02	\$1,068.02		
52-54			\$973.14	\$778.52			
55-57			\$620.74	\$496.59			
58-60			\$310.78	\$248.62			
61 o más			\$233.08	\$186.47			
MANDARINA	0-2	\$109.23	\$87.38	\$102.39	\$81.92	\$96.26	\$77.00
	3-4	\$180.67	\$144.53	\$169.36	\$135.49	\$159.21	\$127.37
	5-6	\$266.39	\$213.11	\$249.73	\$199.78	\$234.76	\$187.80
	7-10	\$408.48	\$326.78	\$435.41	\$348.33	\$329.35	\$263.48
	11-15	\$444.74	\$355.80	\$532.71	\$426.17	\$358.60	\$286.88
	16-18	\$408.51	\$326.80	\$435.44	\$348.35	\$329.38	\$263.50
	19-21	\$367.52	\$294.01	\$391.75	\$313.40	\$296.33	\$237.06
	22-24	\$307.34	\$245.87	\$327.60	\$262.08	\$247.80	\$198.24
	25-27	\$248.31	\$198.65	\$264.69	\$211.75	\$200.21	\$160.17
	28-30	\$191.21	\$152.97	\$203.82	\$163.06	\$154.17	\$123.34
	31-33	\$137.30	\$109.84	\$146.35	\$117.08	\$110.70	\$88.56

N

Handwritten signature

Handwritten signature



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES
VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	34-36	\$88.69	\$70.96	\$94.54	\$75.63	\$98.71	\$78.97
	37-39	\$48.95	\$39.16	\$52.17	\$41.74	\$39.46	\$31.57
	40 o más	\$36.71	\$29.37	\$39.13	\$31.30	\$29.60	\$23.68
MANGO INJERTO	0-2	\$502.25	\$401.80	\$473.90	\$379.12	\$447.09	\$357.67
	3-4	\$712.36	\$569.89	\$672.15	\$537.72	\$634.13	\$507.30
	5-6	\$964.49	\$771.60	\$910.05	\$728.04	\$858.57	\$686.86
	7-10	\$2,041.71	\$1,633.37	\$2,115.58	\$1,692.47	\$1,658.86	\$1,327.09
	11-15	\$2,187.42	\$1,749.94	\$2,266.57	\$1,813.25	\$1,777.25	\$1,421.80
	16-18	\$2,193.07	\$1,754.46	\$2,272.42	\$1,817.94	\$1,781.84	\$1,425.47
	19-21	\$2,236.28	\$1,789.03	\$2,317.20	\$1,853.76	\$1,816.95	\$1,453.56
	22-24	\$2,227.00	\$1,781.60	\$2,307.58	\$1,846.07	\$1,809.41	\$1,447.53
	25-27	\$2,155.57	\$1,724.46	\$2,233.57	\$1,786.86	\$1,751.38	\$1,401.10
	28-30	\$2,021.13	\$1,616.90	\$2,094.26	\$1,675.41	\$1,642.14	\$1,313.71
	31-33	\$1,846.58	\$1,477.27	\$1,913.40	\$1,530.72	\$1,500.33	\$1,200.26
	34-36	\$1,670.17	\$1,336.14	\$1,730.61	\$1,384.48	\$1,357.00	\$1,085.60
	37-39	\$1,491.18	\$1,192.94	\$1,545.13	\$1,236.10	\$1,211.56	\$969.25
	40-42	\$1,308.76	\$1,047.01	\$1,356.12	\$1,084.89	\$1,063.35	\$850.68
	43-45	\$1,122.03	\$897.62	\$1,162.63	\$930.10	\$911.63	\$729.31
	46-48	\$930.28	\$744.22	\$963.94	\$771.15	\$755.84	\$604.67
	49-51	\$733.73	\$586.99	\$760.28	\$608.22	\$596.15	\$476.92
	52-54	\$534.84	\$427.88	\$554.20	\$443.36	\$434.55	\$347.64
	55-57	\$341.16	\$272.93	\$353.50	\$282.80	\$295.08	\$236.06
	58-60	\$170.80	\$136.64	\$176.98	\$141.59	\$138.78	\$111.02
	61 o más	\$128.10	\$102.48	\$132.74	\$106.19	\$104.08	\$83.27
MANZANO CRIOLLO	0-2	\$189.90	\$151.92	\$176.37	\$141.10	\$144.47	\$115.57
	3-4	\$339.89	\$271.91	\$315.68	\$252.54	\$258.57	\$206.85
	5-6	\$519.88	\$415.90	\$482.84	\$386.27	\$395.49	\$316.39
	7-10	\$905.05	\$724.04	\$968.10	\$774.48	\$853.70	\$682.96
	11-15	\$969.65	\$775.72	\$1,037.19	\$829.75	\$914.63	\$731.70
	16-18	\$972.15	\$777.72	\$1,039.87	\$831.89	\$916.99	\$733.59
	19-21	\$991.31	\$793.05	\$1,060.36	\$848.28	\$935.06	\$748.05
	22-24	\$987.19	\$789.75	\$1,055.95	\$844.76	\$931.18	\$744.94
	25-27	\$955.53	\$764.42	\$1,022.09	\$817.67	\$901.31	\$721.05
	28-30	\$895.93	\$716.75	\$958.34	\$766.67	\$845.10	\$676.08
	31-33	\$818.56	\$654.85	\$875.58	\$700.46	\$772.12	\$617.69
	34-36	\$740.36	\$592.29	\$791.93	\$633.54	\$698.35	\$556.68
	37-39	\$661.01	\$528.81	\$707.06	\$565.64	\$623.51	\$498.81
	40-42	\$580.15	\$464.12	\$620.56	\$496.45	\$547.23	\$437.79
	43-45	\$497.38	\$397.90	\$532.02	\$425.62	\$469.16	\$375.32
	46-48	\$412.38	\$329.90	\$441.10	\$352.88	\$388.98	\$311.18
	49-51	\$325.25	\$260.20	\$347.91	\$278.33	\$306.80	\$245.44
	52-54	\$237.09	\$189.67	\$253.60	\$202.88	\$223.64	\$178.91
	55-57	\$151.23	\$120.98	\$161.76	\$129.41	\$167.04	\$133.63
	58-60	\$75.71	\$60.57	\$80.99	\$64.79	\$71.42	\$57.13
	61 o más	\$56.79	\$45.43	\$60.74	\$48.59	\$53.56	\$42.85



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)							
CULTIVOS PERENNES	TECNOLOGÍA	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
MANZANO INJERTO	EDAD AÑOS						
	0-2	\$178.36	\$142.69			\$165.27	\$132.22
	3-4	\$218.40	\$174.72			\$202.37	\$161.89
	5-6	\$266.45	\$213.16			\$246.89	\$197.51
	7-10	\$1,034.27	\$827.42			\$845.39	\$676.31
	11-15	\$1,108.08	\$886.47			\$905.73	\$724.58
	16-18	\$1,110.95	\$888.76			\$908.06	\$726.45
	19-21	\$1,132.84	\$906.27			\$925.96	\$740.77
	22-24	\$1,128.14	\$902.51			\$922.11	\$737.69
	25-27	\$1,091.95	\$873.56			\$892.54	\$714.03
	28-30	\$1,023.85	\$819.08			\$836.87	\$669.50
	31-33	\$935.43	\$748.34			\$764.60	\$611.68
	34-36	\$846.06	\$676.85			\$691.55	\$553.24
	37-39	\$755.39	\$604.31			\$617.44	\$493.95
	40-42	\$662.98	\$530.38			\$541.91	\$433.53
	43-45	\$568.39	\$454.71			\$464.59	\$371.67
	46-48	\$471.25	\$377.00			\$385.19	\$308.15
	49-51	\$371.69	\$297.35			\$303.81	\$243.05
	52-54	\$270.94	\$216.75			\$221.46	\$177.17
	55-57	\$172.82	\$138.26			\$168.72	\$134.97
	58-60	\$86.52	\$69.22			\$70.72	\$56.58
	61 o más	\$64.89	\$51.91			\$53.04	\$42.43
MEMBRILLO							
	0-2			\$162.86	\$130.29		
	3-4			\$190.07	\$152.05		
	5-6			\$222.72	\$178.17		
	7-10			\$692.51	\$554.01		
	11-15			\$656.93	\$525.54		
	16-18			\$431.32	\$345.05		
	19-21			\$334.41	\$267.53		
	22-24			\$239.68	\$191.74		
	25-27			\$151.13	\$120.91		
	28-30			\$76.99	\$61.59		
	31 o más			\$57.74	\$46.19		
NANCHE							
	0-2	\$79.73	\$63.78	\$72.90	\$58.32	\$69.00	\$55.20
	3-4	\$117.00	\$93.60	\$106.98	\$85.59	\$101.26	\$81.01
	5-6	\$161.72	\$129.38	\$147.88	\$118.30	\$139.96	\$111.97
	7-10	\$314.58	\$251.67	\$332.31	\$265.85	\$260.97	\$208.77
	11-15	\$337.04	\$269.63	\$356.03	\$284.83	\$279.59	\$223.67
	16-18	\$337.91	\$270.32	\$356.95	\$285.56	\$280.31	\$224.25
	19-21	\$344.56	\$275.65	\$363.98	\$291.19	\$285.84	\$228.67
	22-24	\$343.13	\$274.51	\$362.47	\$289.98	\$284.65	\$227.72
	25-27	\$332.13	\$265.70	\$350.85	\$280.68	\$275.52	\$220.42
	28-30	\$311.41	\$249.13	\$328.97	\$263.17	\$258.34	\$206.67
	31-33	\$284.52	\$227.62	\$300.56	\$240.44	\$236.03	\$188.82
	34-36	\$257.34	\$205.87	\$271.84	\$217.47	\$213.48	\$170.78



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES

2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García.

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES

VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

		VALOR MÁXIMO/MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)					
CULTIVOS PERENNES	TECNOLOGÍA	BMF		GMF		TMF	
	EDAD AÑOS	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
	37-39	\$229.76	\$183.81	\$242.71	\$194.17	\$190.60	\$152.48
	40-42	\$201.65	\$161.32	\$213.02	\$170.41	\$167.28	\$133.83
	43-45	\$172.88	\$138.30	\$182.62	\$146.10	\$143.42	\$114.73
	46-48	\$143.34	\$114.67	\$151.42	\$121.13	\$118.91	\$95.13
	49-51	\$113.05	\$90.44	\$119.42	\$95.54	\$93.78	\$75.03
	52-54	\$82.41	\$65.93	\$87.05	\$69.64	\$68.36	\$54.69
	55-57	\$52.57	\$42.05	\$55.53	\$44.42	\$58.68	\$46.95
	58-60	\$26.32	\$21.05	\$27.80	\$22.24	\$21.83	\$17.47
	61 o más	\$19.74	\$15.79	\$20.85	\$16.68	\$16.37	\$13.10
NARANJA CRIOLLA							
	0-2	\$510.02	\$408.01	\$481.58	\$385.27	\$433.12	\$346.49
	3-4	\$575.77	\$460.61	\$543.67	\$434.93	\$488.95	\$391.16
	5-6	\$654.66	\$523.73	\$618.17	\$494.53	\$555.96	\$444.76
	7-10	\$844.40	\$675.52	\$873.79	\$699.03	\$721.53	\$577.23
	11-15	\$919.38	\$735.50	\$1,069.05	\$855.24	\$785.60	\$628.48
	16-18	\$844.46	\$675.57	\$873.85	\$699.08	\$721.59	\$577.27
	19-21	\$759.73	\$607.79	\$786.17	\$628.94	\$649.18	\$519.35
	22-24	\$635.32	\$508.26	\$657.43	\$525.95	\$542.88	\$434.36
	25-27	\$513.31	\$410.65	\$531.18	\$424.94	\$438.52	\$350.90
	28-30	\$395.27	\$316.22	\$409.03	\$327.22	\$337.76	\$270.21
	31-33	\$283.83	\$227.06	\$293.70	\$234.96	\$242.53	\$194.02
	34-36	\$183.35	\$146.68	\$189.73	\$151.78	\$192.08	\$153.66
	37-39	\$101.18	\$80.94	\$104.70	\$83.76	\$86.46	\$69.17
	40 o más	\$75.89	\$60.71	\$78.53	\$62.82	\$64.84	\$51.87
NARANJA INJERTO							
	0-2	\$358.30	\$286.64	\$341.75	\$273.40	\$312.58	\$250.07
	3-4	\$441.93	\$353.54	\$421.51	\$337.21	\$385.54	\$308.43
	5-6	\$542.28	\$433.82	\$517.23	\$413.78	\$473.09	\$378.47
	7-10	\$958.79	\$767.03	\$988.17	\$790.53	\$795.38	\$636.30
	11-15	\$1,043.91	\$835.13	\$1,208.99	\$967.19	\$866.00	\$692.80
	16-18	\$958.85	\$767.08	\$988.24	\$790.59	\$795.43	\$636.34
	19-21	\$862.64	\$690.11	\$889.08	\$711.26	\$715.62	\$572.50
	22-24	\$721.38	\$577.11	\$743.49	\$594.79	\$598.44	\$478.75
	25-27	\$582.85	\$466.28	\$600.71	\$480.57	\$483.51	\$386.81
	28-30	\$448.82	\$359.05	\$462.57	\$370.06	\$372.32	\$297.86
	31-33	\$322.27	\$257.82	\$332.15	\$265.72	\$267.35	\$213.88
	34-36	\$208.18	\$166.55	\$214.56	\$171.65	\$210.42	\$168.34
	37-39	\$114.89	\$91.91	\$118.41	\$94.73	\$95.31	\$76.24
	40 o más	\$86.17	\$68.93	\$88.81	\$71.04	\$71.48	\$57.18
NISPERO							
	0-2			\$131.50	\$105.20	\$126.07	\$100.86
	3-4			\$173.28	\$138.62	\$166.13	\$132.90
	5-6			\$223.41	\$178.73	\$214.19	\$171.35
	7-10			\$1,365.86	\$1,092.69	\$1,099.89	\$879.91
	11-15			\$1,463.34	\$1,170.67	\$1,178.39	\$942.71
	16-18			\$1,467.12	\$1,173.69	\$1,181.43	\$945.14
	19-21			\$1,498.02	\$1,198.82	\$1,204.71	\$963.77



SECRETARÍA DE LA
FUNCIÓN PÚBLICA

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÜOS DE BIENES NACIONALES

"2006 Año del Bicentenario del natalicio del Benemérito de las Américas, Don Benito Juárez García".

ASUNTO.- TABULADOR PARA EL PAGO DE DAÑOS EN BDT: CULTIVOS PERENNES
VIGENCIA DEL 01 DE OCTUBRE- 2006 AL 31 DE MARZO - 2007

JALISCO

NÚMERO DE SECUENCIAL: G-39220-1400-2

NÚMERO DICTÁMEN: 06-2074

VALOR MÁXIMO / MÍNIMO A PAGAR POR UNIDAD VEGETAL (planta, mata, árbol u otras)							
TECNOLOGÍA	EDAD AÑOS	BMF		GMF		TMF	
		MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO
CULTIVOS PERENNES	22-24			\$1,489.82	\$1,191.85	\$1,199.71	\$959.77
	25-27			\$1,442.03	\$1,153.62	\$1,161.23	\$928.98
	28-30			\$1,352.09	\$1,081.67	\$1,088.80	\$871.04
	31-33			\$1,235.32	\$988.26	\$994.77	\$795.82
	34-36			\$1,117.31	\$893.85	\$899.74	\$719.79
	37-39			\$997.56	\$798.05	\$803.31	\$642.65
	40-42			\$875.53	\$700.43	\$705.04	\$564.03
	43-45			\$750.61	\$600.49	\$604.45	\$483.56
	46-48			\$622.34	\$497.87	\$501.15	\$400.92
	49-51			\$490.85	\$392.68	\$395.27	\$316.22
	52-54			\$357.80	\$286.24	\$288.13	\$230.50
	55-57			\$228.23	\$182.58	\$211.01	\$168.80
	58-60			\$114.26	\$91.41	\$92.01	\$73.61
	61 o más			\$85.70	\$68.56	\$69.01	\$55.21
	NOPAL	0-2	\$313.59	\$250.87	\$284.23	\$227.39	\$255.72
3-4		\$492.50	\$394.00	\$446.39	\$357.11	\$401.61	\$321.29
5-6		\$707.19	\$565.75	\$640.98	\$512.79	\$576.68	\$461.34
7-10		\$3,101.43	\$2,481.15	\$3,209.78	\$2,567.83	\$2,633.80	\$2,107.04
11-15		\$3,322.78	\$2,658.22	\$3,438.86	\$2,751.09	\$2,821.77	\$2,257.42
16-18		\$3,331.36	\$2,665.09	\$3,447.74	\$2,758.19	\$2,829.06	\$2,263.25
19-21		\$3,397.00	\$2,717.60	\$3,515.68	\$2,812.54	\$2,884.80	\$2,307.84
22-24		\$3,382.90	\$2,706.32	\$3,501.09	\$2,800.87	\$2,872.83	\$2,298.27
25-27		\$3,274.40	\$2,619.52	\$3,388.79	\$2,711.04	\$2,780.69	\$2,224.55
28-30		\$3,070.17	\$2,456.14	\$3,177.43	\$2,541.95	\$2,607.25	\$2,085.80
31-33		\$2,805.04	\$2,244.03	\$2,903.03	\$2,322.43	\$2,382.09	\$1,905.68
34-36		\$2,537.06	\$2,029.65	\$2,625.69	\$2,100.55	\$2,154.52	\$1,723.62
37-39		\$2,265.15	\$1,812.12	\$2,344.29	\$1,875.43	\$1,923.62	\$1,538.89
40-42		\$1,988.06	\$1,590.45	\$2,057.51	\$1,646.01	\$1,688.30	\$1,350.84
43-45		\$1,704.40	\$1,363.52	\$1,763.95	\$1,411.16	\$1,447.42	\$1,157.93
46-48	\$1,413.13	\$1,130.50	\$1,462.50	\$1,170.00	\$1,200.06	\$960.05	
49-51	\$1,114.57	\$891.65	\$1,153.51	\$922.81	\$946.51	\$757.21	
52-54	\$812.45	\$649.96	\$840.83	\$672.67	\$689.95	\$551.96	
55-57	\$518.24	\$414.59	\$536.34	\$429.07	\$444.48	\$331.59	
58-60	\$259.46	\$207.57	\$268.52	\$214.82	\$220.34	\$176.27	
61 o más	\$194.59	\$155.88	\$201.39	\$161.11	\$165.25	\$132.20	
NOPAL VERDURA	AÑO					MÁXIMO POR HECTÁREA	MÍNIMO POR HECTÁREA
	1					\$17,579.40	\$14,063.52
	2					\$20,509.30	\$16,407.44
	3					\$15,236.45	\$12,189.16
	4 y más					\$6,606.83	\$5,285.46