

INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE OCCIDENTE

Centro de Investigación y Formación Social

PROYECTO DE APLICACIÓN PROFESIONAL (PAP)

Programa de Desarrollo Local y Fortalecimiento del Tejido Social



ITESO

Universidad Jesuita
de Guadalajara

2E05 San Pedro de Valencia: Renovación Urbana, Saneamiento Ambiental y
Emprendimientos turísticos.

**“Estrategia necesarias para el progreso de
San Pedro Valencia, Acatlán de Juárez, Jalisco”**

PRESENTAN

Programas educativos y Estudiantes

Lic. en Derecho. Javier Iván Ruiz Salcedo

Lic. en Arquitectura. Eduardo Antonio Maravilla Mendez

Profesores PAP: Héctor Morales Gil de la Torre. Jesica Nalleli de la Torre Herrera.

Tlaquepaque, Jalisco, diciembre de 2016.

REPORTE PAP

ÍNDICE

Presentación Institucional de los Proyectos de Aplicación Profesional.	2
Resumen	2
1. Introducción.	3
2. Desarrollo.	6
3. Conclusiones.	13
4. Bibliografía	14
5. Anexos	14

REPORTE PAP

Presentación Institucional de los Proyectos de Aplicación Profesional

Los Proyectos de Aplicación Profesional son una modalidad educativa del ITESO en la que los estudiantes aplican sus saberes y competencias socio-profesionales a través del desarrollo de un proyecto en un escenario real para plantear soluciones o resolver problemas del entorno. Se orientan a formar para la vida, a los estudiantes, en el ejercicio de una profesión socialmente pertinente.

A través del PAP los alumnos acreditan el servicio social, y la opción terminal, en tanto sus actividades contribuyan de manera significativa al escenario en el que se desarrolla el proyecto, y sus aprendizajes, reflexiones y aportes sean documentados en un reporte como el presente.

Resumen

El presente documento se elaboró durante el otoño de 2016, en el Proyecto de Aplicación Profesional “San Pedro Valencia; saneamiento ambiental, renovación urbana y emprendimientos turísticos”. Dicho documento tiene el objetivo de analizar las necesidades básicas más importantes que tiene la comunidad. A lo largo del periodo, se dialogó con las personas más representativas de San Pedro Valencia, en las que platicamos de los problemas fundamentales que todavía el Gobierno Mexicano no les ha dado una solución concreta y que cabe destacar, los pobladores sí han acudido a las instancias correspondientes a pedir el apoyo.

Asimismo, se les asesoró básicamente en dos aspectos, la primera consiste en la regularización de la tenencia de la tierra, en la que con ayuda del Delegado, se convocó y se visitó a algunos pobladores en el que se les explicó de la importancia de tener documentos totalmente validados por autoridades competentes, precisamente para demostrar de manera lisa y llana la titularidad de

la propiedad en cuestión, para lo cual, al momento de visitarlos se les pidió permiso de fotocopiar los documentos que tenían en su poder con los cuales acreditaban ser titulares de algún predio, acto seguido, georreferenciamos en un plano con el objetivo de acceder a la información con mayor facilidad y localizar de manera inmediata, cuáles son las personas que se encuentran en un estado de indefensión, esto es, quiénes necesitan con más urgencia asesoría jurídica sobre sus bienes reales.

Al mismo tiempo, se ayudó a los titulares del presente Proyecto de Aplicación Profesional, con temas arquitectónicos, en primer término, se realizó un plano ejecutivo (Anexo 1) y un plano de remodelación del patio de la escuela primaria situada en tal población, teniendo siempre en cuenta las necesidades primordiales de la población, así como de las personas.

1. Introducción

Los Proyectos de Aplicación Profesional, son parte de las licenciaturas como mediación educativa de la formación social y profesional del estudiante. Se orientan a la formación de los aprendices, en el ejercicio de una profesión socialmente adecuada. Desde este punto de vista, implica un aprendizaje significativo, situado, reflexivo, colaborativo y transferible. Esto es, que la finalidad de los Proyectos de Aplicación Profesional son plantear soluciones o resolver problemas presentes en el entorno social, en la inteligencia de mejorar la calidad de vida de los que más necesitan y realizar el compromiso social de la profesión hacia éstos.

El PAP “San Pedro Valencia: renovación urbana, saneamiento ambiental y emprendimientos turísticos” es iniciado por parte del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente (ITESO), en respuesta a la solicitud que personalmente solicitaron los pobladores de San Pedro Valencia, por lo que, la Institución educativa decidió crear el aludido presente Proyecto de Aplicación Profesional, con el objetivo que con ayuda de docentes y de estudiantes, pudieran aplicar los conocimientos que durante la licenciatura se les ha venido enseñando.

En esta tesitura, al colaborar con la comunidad, se desarrollarían proyectos de renovación urbana, saneamiento ambiental y emprendimiento turístico que ayudaría a mejorar la calidad de vida de los habitantes de Valencia.

En cuanto a la comunidad de San Pedro Valencia, es una localidad situada en el municipio de Acatlán de Juárez, Jalisco, también conocida como “Presa Valencia”. Cuenta con una población total de 246 personas, de cuales 136 son masculinos y 110 femeninas. En la estructura social se percibe que el Derecho a la atención médica por el seguro social, tienen 101 habitantes de San Pedro Valencia. En tanto que, por el lado de la estructura económica resulta que hay un total de 48 hogares. De estas 48 viviendas, 10 tienen piso de tierra y unos 3 consisten de una sola habitación. 44 de todas las viviendas tienen instalaciones sanitarias, 44 son conectadas al servicio público y 45 tienen acceso a la luz eléctrica. Por el lado de la estructura económica, permite a 0 viviendas tener una computadora, a 28 tener una lavadora y 44 tienen una televisión.

La fundación de San Pedro Valencia se remonta a finales de los años 50's con un grupo de pescadores, quienes anteriormente realizaban su actividad en las lagunas de Chapala y Cajititlán; Las sequías que, en aquella época, sacudieron a dichas lagunas los obligó a buscar nuevas fuentes de trabajo y alimento, asentándose entonces en la ribera de la presa El Hurtado.

Las características del lugar fueron fundamentales para su establecimiento; encontrándose ahí con una maravilla natural, una inmensa presa con gran variedad de peces, tierra virgen y una muy buena comunicación con los pueblos vecinos.

Fue cuestión de tiempo para que el primer restaurante en San Pedro Valencia abriera sus puertas, ofreciendo a los clientes que acudían, platillos de calidad elaborados con los pescados frescos obtenidos de la laguna, superando sus expectativas, por lo que no tardó en difundirse la noticia de las maravillas culinarias que desde entonces se sirven en los diversos restaurantes del poblado.

La vida en San Pedro Valencia es -al igual que en sus inicios- de lo más tranquila y natural, los días comienzan a las 5 de la mañana lanzando las redes al agua para extraer los peces, fuente de alimento y de economía local.

Uno de los aspectos en que los pobladores solicitaron apoyo, fue en el tema de la regularización de la tenencia de la tierra, nos comentaron que se empezaron a informar sobre la importancia que tenía acreditar la titularidad de la propiedad conforme a derecho y que por parte del Gobierno no obtenían una orientación debida, e inclusive si algún día la obtuvieron, resultó inconclusa. Así pues, después hacernos del conocimiento tal información, empezamos a indagar antecedentes de la población, así como investigar la situación en las que se encontraban los que en ese momento poseían algún terreno. Con dichos antecedentes y la información recabada realizamos un análisis y vimos qué personas realmente demostraban ser dueños de su terreno y quiénes se encontraban en un estado de incertidumbre jurídica; por tanto, nos reunimos con las personas para explicarles qué debían hacer para conseguir una mayor protección en su patrimonio familiar, para que así con las debidas bases, tengan una seguridad social y jurídica en su vida cotidiana y puedan progresar con mayor facilidad y certeza legal.

A lo largo del periodo de otoño 2016, nos enfocamos a proporcionar asesoría jurídica, con la finalidad de hacer entender a los pobladores la importancia que tuvo la Reforma del artículo 27 Constitucional en 1992, relacionada a la tenencia de la tierra y de darles la oportunidad de que obtengan certeza jurídica sobre éstas. En tanto que, con el tema arquitectónico, se realizó el proyecto ejecutivo, así como un plano de remodelación de la escuela primaria situada en la comunidad en cuestión, siempre estando al tanto de las necesidades más básicas de la población y nivelando el factor económico con la buena eficacia del proyecto.

Con este proyecto buscamos el bienestar, tanto de la comunidad, como en las personas en lo individual. Ya que, por el lado de la regularización de las tenencias de las tierras, creamos un dialogo y les explicamos que deben de contar con documentos válidos que acrediten ser el propietario de un predio, no para que únicamente tengan la seguridad jurídica sobre la propiedad de ese bien inmueble, sino para que su patrimonio familiar que con esfuerzo construyeron, esté seguro.

Dicho lo anterior, en el presente reporte, se explicarán cuál fue la metodología que se llevó a cabo para explicarles a los pobladores sobre la reforma de 1992 de la Carta Magna, así como cuáles fueron los beneficios que con esta trajo y los

resultados que obtuvimos del mismo análisis, para que tengan un sustento jurídico de proteger su patrimonio de familia, sus bienes y su salud.

2. Desarrollo

En el comienzo del proyecto, entablamos conversaciones con las personas representativas de San Pedro Valencia, como lo son el Delegado, representante de la cooperativa de pescadores, así como personas que han vivido toda su vida en la mencionada comunidad. Después de platicar con ellos, nos manifestaron tener una serie de problemas jurídicos, igualmente, que ya han acudido a las instancias de los tres niveles de gobierno resultando un caso omiso de la autoridad.

Luego con el transcurso del tiempo y de más reuniones con las mismas personas, nos recordaron que a ellos les interesaba tener la certeza jurídica sobre su propiedad.

Así pues, en seguida de resaltar esa necesidad importante para los pobladores, comenzamos una conversación con los docentes del PAP, en la que acordamos varias cosas; una de ellas era realizar un plano ejecutivo para presentarlo al H. Ayuntamiento Constitucional de Acatlán de Juárez, así como un plano en general de Valencia y con ello ver la situación en que se encuentra San Pedro Valencia. Con el aludido plano, se realizaría una georreferenciación con la finalidad de obtener la información con mayor facilidad, así como saber el estado de derecho que guardan los predios y, por último, concatenar con un plano definitivo expedido por el Registro Agrario Nacional, si éste es acorde con lo que actualmente es Valencia.

Por lo que, de primer momento hablamos con el Delegado de San Pedro Valencia, me comentó que existía un problema con este tema, ya que en su momento había estado el programa social denominado PROCEDE, del Gobierno Federal, que tiene como objetivo dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben

y soliciten. Pero que el mismo quedó aplazado por lo que muchas de las personas quedaron en un estado de inseguridad jurídica.

En tal situación, procedimos a realizar un censo jurídico, que consiste en acudir vivienda por vivienda a explicar que estábamos realizando el Proyecto de Aplicación Profesional, como parte estudiantil del ITESO, que radica en realizar un análisis de forma individual y gratuita de la situación jurídica que tenía cada una de las viviendas. Se les informó a las personas que únicamente necesitábamos fotocopiar los documentos con los cuales demostraban la titularidad del predio; en torno a algunos de los pobladores no fue el deseo mostrarnos dichos documentos, mientras que, por el contrario, otras personas confiaron en nosotros y nos revelaron los papeles correspondientes. En seguida, con dichos documentos citamos a un abogado con amplia experiencia laboral, en dicha reunión le expusimos que San Pedro Valencia estaba asentado en terreno ejidal, atinente al ejido de Bellavista, le presentamos los documentos y en colaboración con él y con los cuerpos jurídicos correspondientes realizamos los análisis de cada uno de los pobladores, con los cuales teníamos los papeles (Anexo 2 al 25).

Es importante destacar que hasta el momento se tiene documentos y análisis del 54% de las viviendas registradas en la población, lo que equivale a que de las inspecciones realizadas, obtuvimos alrededor de 4 a 6 registros de hogares por visita; ya que cuando acudíamos los mismos pobladores nos pedían asesoría referente a otros asuntos legales y/o asuntos arquitectónicos. En los cuales, sin negarnos, les ayudamos con dichos problemas para que lo pudieran resolver conforme corresponda.

En el proceso, nos dimos cuenta que hay algunas personas que tienen documentos en los que únicamente demuestran la posesión, mientras que otros demuestran de manera lisa y llana la propiedad del predio, por lo que decidimos explicarles la reforma de 1992 al artículo 27 Constitucional. Ya que creímos que era necesario hacerles saber los cambios que atrajo tal reforma a la actualidad. En primer término, se les explicó lo que significaba Derecho Agrario, partiendo desde una perspectiva del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: conjunto de normas jurídicas vigentes, tratados internacionales de

derechos humanos, principios y valores propios del derecho social (normativa jurídica), que regulan la propiedad, posesión, tenencia, aprovechamiento y explotación sustentables de la tierra y aguas rurales, así como las relaciones jurídicas derivadas de ello (bien jurídico tutelado) respecto de los ejidos, ejidatarios, posesionarios, vecindados, comunidades, comuneros y propietarios particulares (sujetos agrarios) con la finalidad de lograr el desarrollo rural integral ecológicamente equilibrado, en beneficio del bienestar de la clase campesina y de la sociedad en general (teleología). Asimismo, en segundo término, como información adicional, en caso de que quisieran consultarlo, les comentamos que en citado artículo 27 se divide en fracciones, por si es deseo de las personas puedan consultarlo de forma fácil, y esta división está realizada de la siguiente manera:

- a. Propiedad privada/ Propiedad privada colectiva/ Modalidades y limitaciones/ Fracc. III, IV, V, VIII, IX, XV, XVII, XVIII.
- b. Propiedad social/ Estructura de ejidos y comunidades/ Derechos de ejidatarios y comuneros/ Fracc. VII.
- c. Prerrogativas de la clase campesina/ Al desarrollo rural integral/ Acceso a la impartición de justicia/ Fracc. XIX, XX.

En cuanto al tercer y último término, se les informó qué cambios había traigo consigo la reforma del multicitado artículo, en este punto fuimos precisos y claros, les explicamos la importancia de tener los documentos validados que acrediten la titularidad del predio por autoridad competente. Toda vez ya que se han dado situaciones en la que las personas han perdido su hogar o se han metido en un problema legal por falta de los mencionados documentos. Explicando un poco más, los problemas consistieron en que, como la asamblea ejidal, es la autoridad máxima del ejido y es quien cede lotes a las personas para que formen parte de su patrimonio. Pues únicamente se necesitaba tener al presidente, al secretario y a dos testigos para que te cedieran un pedazo de terreno y con la firma de las anteriores autoridades de la asamblea ejidal y el aceptante, el documento se presumía totalmente válido. Por tanto, se daban situaciones en que se cedían dos documentos para el mismo lote, y se tenía que llevar un juicio largo y costoso, para

que se determinara a quién realmente le correspondía esos derechos reales. Por lo que la reforma de 1992, es lo que vino a cambiar, crear certidumbre jurídica para los predios cedidos por una asamblea ejidal, para que, con constancias de autoridades, las personas prueben o sustenten que realmente es su lote y que está reconocido públicamente en el Registro Público de la Propiedad.

Visto lo anterior, con la debida asesoría determinamos una serie de pasos, respecto a los documentos con los que contábamos de los pobladores, los cuales serían entregado a cada poblador en particular. Los pasos consistieron de manera general en lo siguiente:

- ✚ Pasos en caso de que las personas tengan documentos consistentes en un certificado parcelario:
 - 1) Que el titular del predio tenga en su poder el certificado parcelario correspondiente que ampare su lote, este certificado debe ser expedido por una autoridad legitimada para tal fin, como lo es la Asamblea de la Comunidad Agraria y/o el Registro Agrario Nacional.
 - 2) Si es su deseo solicitar el título de propiedad, se deberá acudir al Registro Agrario Nacional (RAN), éste te solicitará tu certificado parcelario original y te expedirá un recibo mediante el cual se te informe que se está llevando el trámite para que se te expida el referido título.
 - 3) En un plazo no mayor a 60 días hábiles, después de haber cumplido con todos los requisitos que a continuación se precisan, se expedirá el título de propiedad.
 - 4) Teniendo el título de propiedad, es recomendable inscribirlo al Registro Público de la Propiedad (RPP), este trámite se tarda 10 días hábiles después de haber cumplido con todo el trámite que a continuación se precisa.
 - 5) Con tal inscripción, se acredita de manera lisa y llana la propiedad de tu predio.
 - 6) Si es deseo del titular, con la constancia de inscripción puede acudir con un notario público para la solicitud de la escritura pública.

✚ Pasos en caso de que las personas tengan documentos consistentes en una cesión de derechos, expedido por la asamblea ejidal de Bellavista:

- 1) Que el titular del predio tenga en su poder la cesión de derechos correspondiente que ampare su lote, esta cesión debe ser expedido por la Asamblea de la Comunidad Agraria.
- 2) Si es su deseo solicitar el título de propiedad, se deberá acudir al Registro Agrario Nacional (RAN), éste te solicitará tu certificado de cesión de derechos original y te expedirá un recibo mediante el cual se te informe que se está llevando el trámite para que se te expida el referido título.
- 3) En un plazo no mayor a 60 días hábiles, después de haber cumplido con todos los requisitos que a continuación se precisan, se expedirá el título de propiedad.
- 4) Teniendo el título de propiedad, es recomendable inscribirlo al Registro Público de la Propiedad (RPP), este trámite se tarda 10 días hábiles después de haber cumplido con todo el trámite que a continuación se precisa.
- 5) Con tal inscripción, se acredita de manera lisa y llana la propiedad de tu predio.
- 6) Si es deseo del titular, con la constancia de inscripción puede acudir con un notario público para la solicitud de la escritura pública.

✚ Pasos en caso de que las personas tengan documentos consistentes en un contrato de compraventa:

- 1) Que el titular del predio tenga en su poder el contrato de compraventa correspondiente que ampare su lote.
- 2) Si es su deseo solicitar un certificado parcelario, deberá acudir al Registro Agrario Nacional (RAN), éste te solicitará tu contrato de compraventa original y te expedirá un recibo mediante el cual se te informe que se está llevando el trámite para que se te expida el referido certificado parcelario.

- 3) En un plazo no mayor a 60 días hábiles, después de haber cumplido con todos los requisitos que a continuación se precisan, se expedirá el certificado parcelario correspondiente.
- 4) Que el titular del predio tenga en su poder el certificado parcelario correspondiente que ampare su lote, este certificado debe ser expedido por una autoridad legitimada para tal fin, como lo es la Asamblea de la Comunidad Agraria y/o el Registro Agrario Nacional.
- 5) Si es su deseo solicitar el título de propiedad, se deberá acudir al Registro Agrario Nacional (RAN), éste te solicitará tu certificado parcelario original y te expedirá un recibo mediante el cual se te informe que se está llevando el trámite para que se te expida el referido título.
- 6) En un plazo no mayor a 60 días hábiles, después de haber cumplido con todos los requisitos que a continuación se precisan, se expedirá el título de propiedad.
- 7) Teniendo el título de propiedad, es recomendable inscribirlo al Registro Público de la Propiedad (RPP), este trámite se tarda 10 días hábiles después de haber cumplido con todo el trámite que a continuación se precisa.
- 8) Con tal inscripción, se acredita de manera lisa y llana la propiedad de tu predio.
- 9) Si es deseo del titular, con la constancia de inscripción puede acudir con un notario público para la solicitud de la escritura pública.

🚦 Pasos en caso de que las personas tengan documentos consistentes en un título de propiedad:

- 1) Teniendo el título de propiedad, es recomendable inscribirlo al Registro Público de la Propiedad (RPP), este trámite se tarda 10 días hábiles después de haber cumplido con todo el trámite que a continuación se precisa.
- 2) Con tal inscripción, se acredita de manera lisa y llana la propiedad de tu predio.

- 3) Si es deseo del titular, con la constancia de inscripción puede acudir con un notario público para la solicitud de la escritura pública.

Antes de realizar la entrega de los aludidos documentos, se optó por empezar a investigar la situación jurídica que tiene ante el Registro Agrario Nacional, así como qué se podía acreditar con los documentos que tienen los pobladores y alguna otra asesoría de un tema relevante para el progreso del mencionado paraje. Para que con dicha información realizar la georreferencia correspondiente. Toda asesoría que se emitió, se fundamentó en la Ley Agraria, así como en los instrumentos normativos correspondientes, cabe destacar que la gente al entregar el documento analítico de sus propiedades, se vieron muy contentas y satisfechas con nuestro trabajo, ya que entiende la importancia de este y los beneficios que con ello traerá, cuando esté concluido.

Dicho lo anterior, se les entregó el mencionado análisis de forma física con las cuales nos aportaron sus documentos mencionándoles qué les hacía falta o cuáles eran los pasos a seguir para tener una certeza jurídica sobre sus tierras, según la Ley Agraria Mexicana y nuestra Carta Magna.

Ahora, los pobladores ya tienen herramientas para asegurar sus bienes y tener la certeza que nadie los va a privar de éstos; muchas de las personas se vieron muy agradecidas por la importancia de la explicación en líneas precedentes.

Lo anterior se llevó a cabo de la siguiente manera: a principios del periodo escolar de otoño 2016, comenzamos por entablar conversaciones con las personas de la comunidad, extrajimos todas las necesidades jurídicas que afectan su entorno económico, social y cultural. A partir de eso, se estuvo trabajando en conjunto con los maestros del PAP y con asesores jurídicos con mayor experiencia. Les mostramos un exhausto análisis del estado que tiene la población con el tema de la regularización de las Tenencias de las Tierras. Por lo que se deduce que, durante el periodo de trabajo, no se tuvieron fechas específicas, debido a que nuestro trabajo prevaleció en la comunicación con los pobladores.

Desde nuestro punto de vista, creemos que es muy importante tener esta información tan accesible, ya que, en algún momento dado, se puede exigir el apoyo del Gobierno Federal para que con un programa social regularice la tenencia de las

tierras a las personas aún no tienen como acreditar de manera lisa y llana la titularidad de un predio.

3. Conclusiones

Finalmente, como resultado del presente documento, se obtuvieron dos cosas muy importantes. Por el lado de la regularización de las tenencias de las tierras, se obtuvo el plano definitivo del Registro Agrario Nacional, y con ello, se logró georreferenciar a algunos de los habitantes de la comunidad, asimismo, se fotocopiaron los documentos que tenían en su poder con los cuales acreditaban la titularidad de sus derechos reales, con los cuales se realizó el debido análisis para en éste explicarle a las personas de manera individual la importancia que tenía acreditar la propiedad del predio y cuáles pasos debían de seguir para lograrlo. Asimismo, se comparó el plano definitivo que nos expidió el RAN, en el que se encontró un problema mayor, resulta que, en el plano de dicha institución, no existe la mitad de San Pedro Valencia, es decir en la actualidad hay más predios que los que contempla el Registro Agrario Nacional.

En cuanto a los aprendizajes profesionales, se emplearon varios métodos de investigación, se analizaron cuerpos normativos, así como doctrina relacionada con la tenencia de las tierras. En esta tesitura, ahondamos más sobre los temas del agua y la tenencia de la tierra, para lograr explayarnos con más fundamentos, creando con esto credibilidad en nuestra información.

De igual manera, aprendimos a relacionarnos con las personas, es decir un aprendizaje social, en este aspecto, nos comunicamos con los representantes de San Pedro Valencia y los mismos pobladores que nos exponían sus problemas, así como para convencer alguna de las personas en que nos mostraran sus documentos, ya que muchos de los pobladores, debido a la desconfianza, no fue su voluntad colaborar con nosotros, sin soslayar que el Delegado de dicha comunidad siempre estuvo con nosotros.

Cabe destacar que conocíamos un poco del tema, aunque no del todo, por lo que, con ayuda de los textos jurídicos y la asesoría de un abogado con

experiencia en la materia agraria, se le preguntaron todas las dudas que teníamos y con su ayuda, nos explicó con argumentos en la Ley Agraria, así como los métodos para llevar a cabo para obtener una certeza jurídica sobre sus bienes inmuebles.

También logramos dilucidar que los problemas que actualmente se vive en la comunidad, son problemas que en muchos lados existen, y que lamentablemente la autoridad no les ha dado solución y que cuando lo intenta queda inconcluso; partiendo de lo anterior, fue el motivo que se entabló una conversación con las personas que residen en la comunidad en cuestión y se les propusieron estrategias jurídicas que la autoridad cumpla con sus deberes y obligaciones que la Ley más alta de este país establece.

Finalmente, aprendimos a relacionarnos con las personas que necesitan de nuestra profesión, también aprendimos a escucharlas y darles una asesoría entendible y fundamentada en las leyes. Es importante destacar que, toda la información que se les proporcionó fue totalmente verídica y fundamentada en las leyes. Por lo que, creemos que el presente PAP, nos ayudó mucho para aprender a convivir con las personas que más lo necesita y fue una satisfacción para nosotros proponerles soluciones y que los pobladores lo tomaran tan importante para la comunidad.

4. Bibliografía

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Presidencia de la República, México, 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 27-01-2016.
- Ley Agraria. Diario Oficial de la Federación, Estados Unidos Mexicanos, Presidencia de la República, México, 26 de febrero de 1992. Última reforma publicada DOF 09-04-2012.

5. Anexos

1) Plano ejecutivo

1.1 Plano polígono de terreno acotado.

- 1.2 Plano de vegetación.
- 1.3 Plano de niveles de piso terminado.
- 1.4 Plano de instalación de drenaje.
- 1.5 Plano de instalación de drenaje acotado.
- 1.6 Plano de cancha multi-usos.
- 1.7 Plano de áreas recreacionales.
- 1.8 Plano de áreas recreacionales acotado.
- 1.9 Plano camino recreativo.
- 1.10 Plano área de juegos recreativos.
- 1.11 Plano área comedor recreativo.
- 2) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Pedro Flores Baltazar.
- 3) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a José López Navarro.
- 4) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Héctor Arceo Martínez.
- 5) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a José Guadalupe López Navarro.
- 6) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Macario Cabrera Gutiérrez.
- 7) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Carlos Arceo Zamarripa.
- 8) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Juan Manuel Arceo Marcado.
- 9) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Libier Flores Pérez.
- 10) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a José Antonio Cabrera Flores.
- 11) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a María Elena Cabrera Flores.

- 12) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Ma. Del Rocío Navarro Cabrera
- 13) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Martin Toscano Regalado.
- 14) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a J. Jesús Díaz Robles.
- 15) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Lourdes Pérez Pérez.
- 16) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Ariana Guadalupe Arceo Zamarripa.
- 17) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a José López M.
- 18) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Liliana Flores Pérez.
- 19) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Gloria Yolanda Flores Ramos.
- 20) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Iván Hernández Flores.
- 21) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Eduardo Reyes Ulloa.
- 22) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Gregorio López Sánchez.
- 23) Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra perteneciente a Juan Toscano Evangelista.



UNIVERSIDAD JESUITA DE GUADALAJARA

Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra



ANEXO 2

Correspondiente a

Pedro Flores Baltazar

ITESO

Universidad Jesuita
de Guadalajara

Documentos recabados

000010

TITULO DE PROPIEDAD

No. **000000077653**

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL **C. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON**, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 68, 69 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA EL SOLAR URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE No. **3**, DE LA MANZANA **11** DE LA ZONA **1** DEL POBLADO **BELLAVISTA** MUNICIPIO DE **ACATLAN DE JUAREZ** ESTADO DE **JALISCO** CON SUPERFICIE DE **485.48** m² CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS

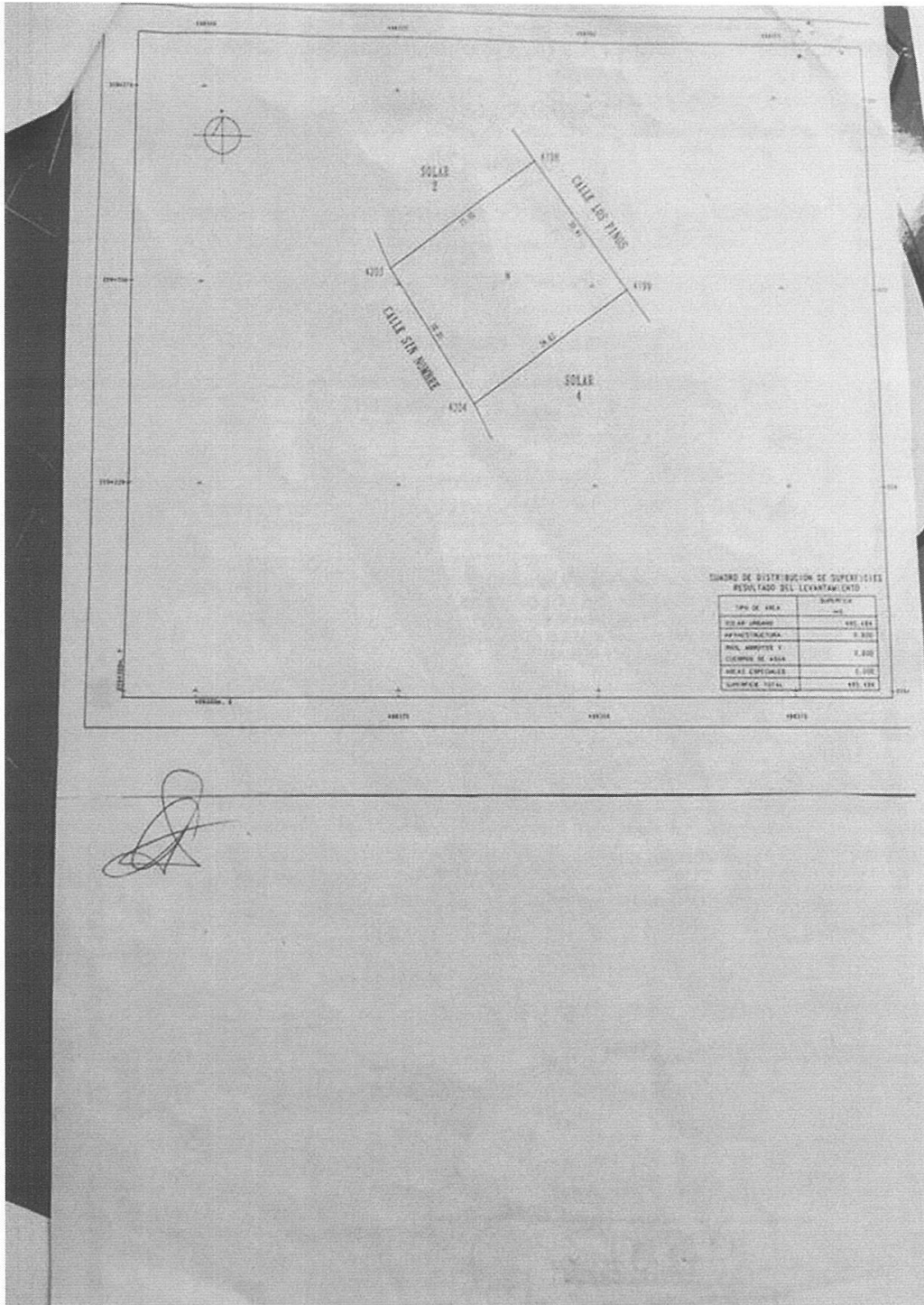
CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE 20.41 MTS. CON CALLE LOS PINOS.
SURESTE 24.62 MTS. CON SOLAR 4.
SUROESTE 20.01 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE.
NOROESTE 23.50 MTS. CON SOLAR 2.

EN FAVOR DE **FLORES BALTAZAR PEDRO**
DE **50** AÑOS, ORIGINARIO DE **ACATLAN DE JUAREZ, JALISCO**
ESTADO CIVIL **CASADO**, OCUPACION **COMERCIANTE**
CON DOMICILIO EN **CONOCIDO, BELLAVISTA, ACATLAN DE J., JAL.**
DE CONFORMIDAD CON **EL ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA**
13 DE DICIEMBRE DE 1998
CUYA INSCRIPCION OBRA EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, BAJO
EL FOLIO **14TM00000718**


GUADALAJARA, JAL. A **11** DE **MAYO** DE 199**9**

Registro Agrario Nacional
DELEGACION **ALEJANDRO ROSALES ANAYA** No. **509565**
GUADALAJARA, JAL.
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

000011




000012


DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD
OFICINA 8

GOBIERNO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

El presente documento fue presentado para su registro a las 12:04 horas del día 12 de MAYO de 1999, y a las 12:05 horas del día 12 de MAYO de 1999, mediante su incorporación bajo documento número 199 folios del 398 al 399 del libro 1116 de la sección PRIMERA de esta Oficina, quedó registrado ATENIDO A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL ARTICULO 1258 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, COMO DE PRIMERA INSCRIPCION EN FAVOR DE:
FLORES BALTASAR PEDRO
CON NUMERO DE ORDEN 76919
EL SOLAR DESCRITO EN EL TITULO DE PROPIEDAD No. 77653 EXPEDIDOS POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 68 Y 69 DE LA LEY AGRARIA. ELLO EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y CUYAS CARACTERISTICAS SE DAN AQUI POR REPRODUCCION INTEGRAMENTE POR LOS EFECTOS DE ESTE REGISTRO.

EL JEFE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD


LIC. MOISES VALENCIA ANGEL

Los derechos por los registros fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No(s)
EXENTA por \$ _____



000013

AVISO RECIBO

CFE Comisión Federal de Electricidad
 Av. Paseo de la Reforma Núm. 164, Col. Juárez, México, D.F. C.P. 06600.
 RFC: CFE370814-Q10

NOBRES BATAJAL
LOS PINOS 4
SAN PEDRO VALENCIA
SAN PEDRO VALENCIA, JAL.

Cuenta	Uso	Tarifa	Hilos
20BX07C030020050	Doméstico	U1	1

Medición de consumo				
Num. de Medidor	Lectura actual	Lectura anterior	Mon.	Consumo kWh
U7X104	35521	35383	1	138

Apoyo gubernamental	
Costo de producción	\$504.79
Aportación Gubernamental	\$518.33

Total a pagar del periodo facturado

\$132.00

(CIENTO TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

475 911 100 442

P.O. Box 10000, México

Fecha límite de pago

26 OCT 14

Información importante

Su consumo de energía eléctrica está dentro del rango de consumo **BÁSICO**, que es menor a 150 kWh bimestrales.

Periodo Consumo	Días	Promedio Diario en kWh	Promedio Diario en \$
2014-09-14	14	2.00	2,744
AL			
13 OCT 14			

Facturación

Importe de la facturación

Energía	132.00
IVA 16%	18.15
Fac. del Periodo	131.61
Adeudo Anterior	168.53
Su Pago	-168.00
Total	\$132.14

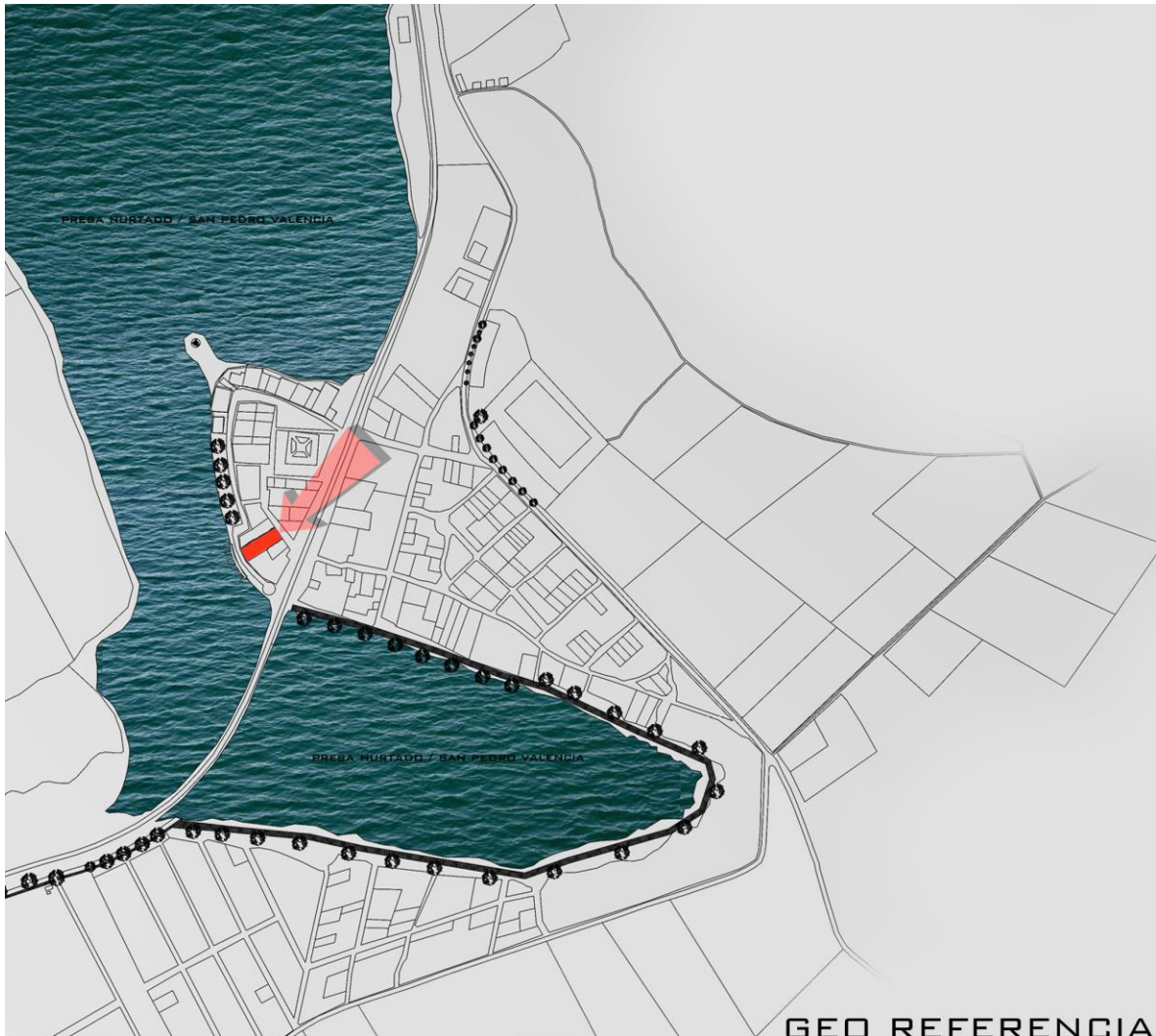
Aportación kWh

La gráfica tiene dos indicadores, el de abajo es tu consumo de energía y el de arriba es el porcentaje de la aportación gubernamental aplicada a tu recibo

Escanea el código si quieres ir a la página web

Tú tienes el control

Geo-referencia



GEO REFERENCIA

FOTO DE FACHADA

Análisis de la regularización de la tenencia de la tierra

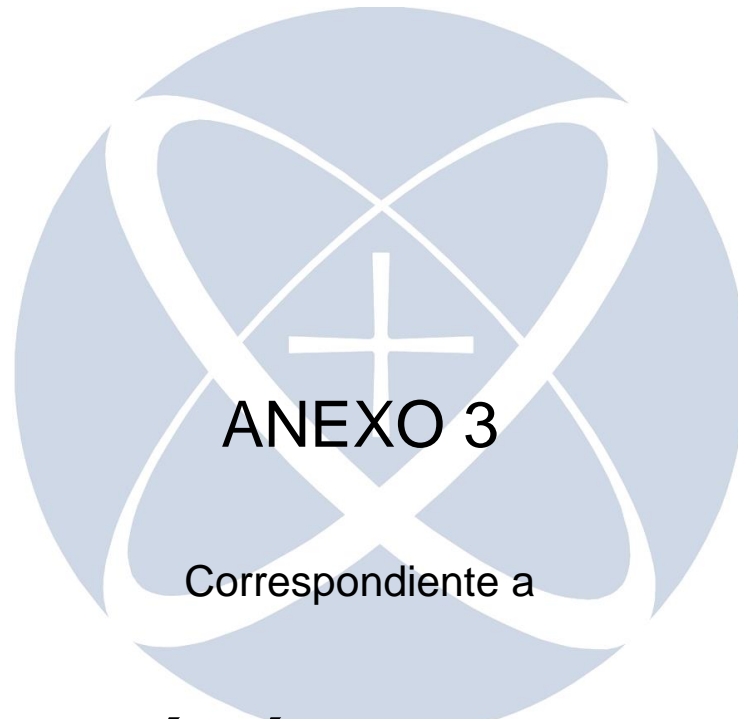
Nombre del titular del predio:	Pedro Flores Baltazar
Domicilio de la finca	San Pedro Valencia, Acatlán de Juárez, Jalisco
Vive el titular del predio:	Sí
Lugar de nacimiento del titular del inmueble (origen):	Bellavista, Acatlán de Juárez, Jalisco
Medidas de la propiedad:	Noroeste 20.41 mts. Sureste 24.62 mts. Suroeste 20.01 mts. Noroeste 23.50 mts
Documentos con los cuales demuestran la titularidad del predio:	Título de Propiedad
Requisitos para registrar el título de propiedad al Registro Público de la Propiedad:	1. Título de propiedad; 2. Comprobante de pago impuestos (Contar con aviso de transmisión patrimonial y su recibo de pago debidamente recibido y cubierto el impuesto correspondiente);

	<ol style="list-style-type: none">3. Historial catastral (Contar con historial catastral de 1936 a la fecha);4. Certificación de constancia (Contar con certificado de no inscripción);5. Plano (Contar con Los planos del inmueble elaborados con motivo de la escritura, o en su defecto plano cartográfico expedido por la autoridad catastral o un perito en la materia); y6. Comprobante de pago (Contar con Recibo que ampare el pago de los derechos de registro de Secretaría de Finanzas acorde al año fiscal vigente).
<p>Pasos que seguir para registrar tu título de propiedad al Registro Público de la Propiedad:</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Teniendo el título de propiedad, es recomendable inscribirlo al Registro Público de la Propiedad (RPP), este trámite se tarda 10 días hábiles después de haber cumplido con todo el trámite que a continuación se precisa.2. Con tal inscripción, se acredita de manera lisa y llana la propiedad de tu predio.

	<p>3. Si es deseo del titular, con la constancia de inscripción puede acudir con un notario público para la solicitud de la escritura pública.</p>
<p>Costo del trámite:</p>	<p>Solicitud ante el Registro Público de la Propiedad:</p> <p>Tiene que ser calculado con el método: Sobre el valor catastral del inmueble, se cobrará el 0.50% + 192.00 correspondiente a la anotación.</p> <p>Ejemplo: si el predio tiene valor catastral de \$1'000,000.00 se hace el cálculo de la siguiente manera ($\\$1'000,000.00 - 0.50\% = \\$5,000 + \\$192.00 = \\$5,192$)</p> <p>El pago se tiene que realizar en tesorería.</p>
	<p>Nota:</p> <p>Es importante tener en regla los pagos del impuesto predial, ya que en términos del artículo 61 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, el Municipio Constitucional tiene la facultad de cobrar hasta 5 años antes al en que se percatara de que no cumples con las obligaciones fiscales.</p>



UNIVERSIDAD JESUITA DE GUADALAJARA



ANEXO 3

Correspondiente a

José López Navarro

ITESO

Universidad Jesuita
de Guadalajara

Documentos recabados

000029

SOLICITUD MÚLTIPLE DE CERTIFICADOS PARCELARIOS, DE DE RECHOS DE USO COMÚN Y TÍTULOS DE SOLAR URBANO.

EJIDO O POBLADO: Bellavista Jalisco

MUNICIPIO: Acatlan de Juarez

C. DELEGADO EN JALISCO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL PRESENTE.

Por este medio solicito en términos del artículo 8º Constitucional, se tramite
(X) EXPEDICIÓN () RECTIFICACIÓN de documentos del PROCEDE señalados:

() Certificado Parcelario.
() Certificado de Uso Común.
(X) Título de Solar Urbano. Zona-1-MANZANA-14-Solar-1

DATOS DEL BENEFICIARIO:

Lopez Navarro Jose
APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE

ESTADO CIVIL: CASADO() SOLTERO() VIUDO(X)

Ocupación: pescaador

FECHA Y LUGAR DE NACIMIENTO: 25 de Noviembre de 1930 Atlixco Jalisco

DOMICILIO ACTUAL: calle Benito Juarez # 14

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jal. a 30 de Septiembre de 19 99

Jose Lopez Navarro
Nombre y firma del solicitante

AL	NUMEROS	COMIENZO	DE SE AÑEXAN:	30/09/99	5397	0.00
				13:06:00		



000030

SA
REGISTRO AGRARIO NACIONAL
SOLICITUD DE TRAMITE

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE	ESTADO	MUNICIPIO	EDIDO
IDENTIFICACION	<input type="checkbox"/> JALISCO	<input type="checkbox"/> ACATLAN DE JUAREZ	<input type="checkbox"/> BELLMISTA
PUESTO	GESTOR		

DERECHOS HS _____ D. 00
L.F.D. ART. _____ 3397
NUMERO _____
FECHA 30/07/99
HORA 13:06:00

ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR

EXPEDICION Y CONSTANCIAS 3

DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:

<input type="checkbox"/>	ACTA DE INCREMENTO IDENTIFICACION
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	

01 REGLAMENTO
02 ASAMBLEA
03 RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD
04 PLANOS
05 NUEVOS EJIDOS
06 OPERACIONES DE ENAJENACION
07 OPERACIONES DE CESION DE DERECHOS
08 OTORGAMIENTO, ENPARTIA DEL USURUCTO
09 INSCRIPCION DE SOCIEDADES
10 CONVERSION DE TIERRAS DOMINIO PLENO A EJDAL
11 TERRENIOS NACIONALES Y BALDIOS
12 COLONIAS AGRICOLAS Y GANADERAS
13 RESOLUCIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS
14 DECRETOS DE EXPORTACION
15 _____

01 CERTIFICADO PARCELARIO
02 CERTIFICADO DE TIERRAS DE USO COMUN
03 TITULO DE PROPIEDAD DE SOLAR URBANO
04 TITULO DE PROPIEDAD PREDAL
05 PLANO INDIVIDUAL PARCELARIO
06 PLANO DE SOLAR URBANO
07 PLANO DE PREDIO
08 LISTA DE SUCESESORES
09 CONTROL DE SOCIEDAD ACCIONES "T"
10 CONTROL NOMBRES
11 ACTA DE ASAMBLEA
12 REGLAMENTO INTERNO Y ACTA COMUNIDADES
13 NOTIFICACION DE ENAJENACION PARCELAS
14 SOLICITUD DE DOMINIO PLENO
15 _____

CANCELACIONES

ANTECEDENTES _____

CLAVE CATASTRAL _____

OPINION DEL REGISTRADOR _____

OPINION DEL JURIDICO _____

NUMERO DE DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN _____

Geo-referencia



Estudio de la regularización de la tenencia de la tierra

Nombre del titular del predio:	José López Navarro
Domicilio de la finca	Calle Benito Juárez #14
Vive el titular del predio:	Sí
Lugar de nacimiento del titular del inmueble (origen):	Atotonilco el Bajo, Jalisco
Medidas de la propiedad:	Sin registro
Documentos con los cuales demuestran la titularidad del predio:	Solicitud múltiple de certificados parcelarios, de derechos de uso común y título de solar urbano.
Requisitos para la obtención del título de propiedad ante el RAN:	<p>1. Escrito libre Original y copia; <i>Escrito Libre:</i> <i>Las promociones deberán hacerse por escrito en el que se precisará el nombre, denominación o razón social de quién o quiénes promuevan, en su caso de su representante legal, domicilio para recibir notificaciones, así como nombre de la persona o personas autorizadas para recibirlas, la petición que se formula, los hechos o razones que dan motivo a la petición, el órgano administrativo a que se dirigen y lugar y fecha de su emisión. El escrito deberá estar firmado por el interesado o su representante legal, a menos que no sepa o no pueda firmar, caso en el cual, se imprimirá su huella digital. Fundamento jurídico: Artículo 15 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.</i></p> <p>2. Comprobante de pago de Derechos (1 original);</p>



ITESO

3. Certificado de Derecho Parcelario a fin de que sea cancelado (1 original);
4. Clave Única de Registro de Población CURP, de cada uno de los sujetos autorizados para adoptar el dominio pleno (1 copia); y
5. El promovente deberá adjuntar a su escrito los documentos que acrediten su identidad. (1 original y 1 copia).

Pasos que seguir para obtener tu título de propiedad:

1. Que el titular del predio **tenga en su poder el certificado parcelario** correspondiente que ampare su lote, este certificado debe ser expedido por una autoridad legitimada para tal fin, como lo es la Asamblea de la Comunidad Agraria y/o el Registro Agrario Nacional.
2. Si es su deseo solicitar el título de propiedad, se deberá acudir al Registro Agrario Nacional (RAN), éste te solicitará tu certificado parcelario original y te expedirá un recibo mediante el cual se te informe que se está llevando el trámite para que se te expida el referido título.
3. **En un plazo no mayor a 60 días hábiles**, después de haber cumplido con todos los requisitos que a



<p>ITESO</p>	<p>continuación se precisan, se expedirá el título de propiedad.</p>
<p>Costo del trámite:</p>	<p>Solicitud ante el Registro Agrario Nacional: \$ 231.50 Pesos</p>
<p>Requisitos para registrar el título de propiedad al Registro Público de la Propiedad:</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Título de propiedad;2. Comprobante de pago impuestos (Contar con aviso de transmisión patrimonial y su recibo de pago debidamente recibido y cubierto el impuesto correspondiente);3. Historial catastral (Contar con historial catastral de 1936 a la fecha);4. Certificación de constancia (Contar con certificado de no inscripción);5. Plano (Contar con Los planos del inmueble elaborados con motivo de la escritura, o en su defecto plano cartográfico expedido por la autoridad catastral o un perito en la materia); y6. Comprobante de pago (Contar con Recibo que ampare el pago de los derechos de registro de Secretaría



<p>ITESO</p>	<p>de Finanzas acorde al año fiscal vigente).</p>
<p>Pasos que seguir para registrar tu título de propiedad al Registro Público de la Propiedad:</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Teniendo el título de propiedad, es recomendable inscribirlo al Registro Público de la Propiedad (RPP), este trámite se tarda 10 días hábiles después de haber cumplido con todo el trámite que a continuación se precisa.2. Con tal inscripción, se acredita de manera lisa y llana la propiedad de tu predio.3. Si es deseo del titular, con la constancia de inscripción puede acudir con un notario público para la solicitud de la escritura pública.
<p>Costo del trámite:</p>	<p>Solicitud ante el Registro Público de la Propiedad:</p> <p>Tiene que ser calculado con el método: Sobre el valor catastral del inmueble, se cobrará el 0.50% + 192.00 correspondiente a la anotación.</p> <p>Ejemplo: si el predio tiene valor catastral de \$1'000,000.00 se hace el cálculo de la siguiente manera ($\\$1'000,000.00 - 0.50\% = \\$5,000 + \\$192.00 = \\$5,192$)</p>



ITESO

El pago se tiene que realizar en tesorería.

Nota:

Es importante tener en regla los pagos del impuesto predial, ya que en términos del artículo 61 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, el Municipio Constitucional tiene la facultad de cobrar hasta 5 años antes al en que se percatara de que no cumples con las obligaciones fiscales.

ITESO

Universidad Jesuita
de Guadalajara