

## **LINEAMIENTOS EN MATERIA DE CONVENIOS DE OCUPACIÓN PREVIA Y EXPROPIACIÓN DE TIERRAS EJIDALES O COMUNALES.**

### **CONSIDERANDO**

Que acorde a lo dispuesto por el artículo 134 de la Ley Agraria, la Procuraduría Agraria es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, creado por Decreto del Congreso de la Unión de fecha 23 de febrero de 1992, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero del mismo año.

Que la fracción X del artículo 19 del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria, el Titular de la Dirección General Jurídica y de Representación Agraria, tiene la facultad de emitir las circulares que contengan lineamientos y criterios jurídicos, propuestos por las áreas sustantivas, así como llevar su clasificación, sistematización y actualización; los cuales deberán publicarse en la Normateca Interna de la Procuraduría Agraria a fin de permitir su máxima difusión al interior de este Organismo Público Descentralizado.

Que para la atención de los planteamientos de los sujetos agrarios en relación a la celebración de los convenios de ocupación previa que involucren las tierras ejidales y comunales; así como las solicitudes de asesoría que formulen sobre los procedimientos de expropiación de dichas tierras, es necesario definir las actividades a realizar por parte de las Unidades Administrativas que sean competentes para recibir, revisar, opinar y en su caso, intervenir en convenios de ocupación previa, considerando para tal efecto lo previsto en el artículo 95 de la Ley Agraria, en relación con los diversos 56 al 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

Que los servidores públicos de la Procuraduría Agraria, deben conocer el procedimiento expropiatorio substanciado por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, contenido en los artículos 93 al 97 de la Ley Agraria, en relación con los artículos 60 al 95 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En razón de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 19 fracción X del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria, he tenido a bien emitir los siguientes:

### **LINEAMIENTOS EN MATERIA DE CONVENIOS DE OCUPACIÓN PREVIA Y EXPROPIACIÓN DE TIERRAS EJIDALES O COMUNALES**

#### **1. CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA.**

Es el acto por virtud del cual la dependencia o entidad promovente de una expropiación toma posesión de un bien ejidal o comunal, para realizar una función propia o para prestar un servicio público, atendiendo causas de fuerza mayor urgentes o prioritarias.

Para la procedencia de esta ocupación, es requisito indispensable que los ejidos o comunidades a través de acuerdo de asamblea tratándose de tierras de uso común, o los ejidatarios o comuneros individualmente considerados en caso de tierras parceladas, aprueben dicha ocupación.

El convenio de ocupación previa deberá contener los requisitos que establecen los artículos 57 y 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

Para la formalización del convenio deberá intervenir la Procuraduría Agraria, quien además solicitará su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

### **1.1 PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento para la intervención de la Procuraduría Agraria en los convenios de ocupación previa, constará de las siguientes etapas:

- I. Recepción de la solicitud.
- II. Revisión y opinión del convenio.
- III. Intervención en el convenio.
- IV. Solicitud de inscripción en el Registro Agrario Nacional.

#### **1.1.1 RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD.**

La solicitud de intervención en convenios de ocupación previa podrá ser presentada por los representantes del núcleo de población cuando las tierras afectadas sean de uso común; por los ejidatarios en lo particular tratándose de tierras parceladas; o bien, por las entidades o dependencias promoventes de los tres órdenes de gobierno.

La solicitud podrá recibirse en las Delegaciones y Residencias de la Procuraduría Agraria, que sean competentes para conocer en razón de su competencia territorial.

En caso de que la solicitud sea ingresada en alguna de las Residencias de esta Institución, el Jefe de Residencia deberá revisar el convenio de ocupación previa conforme a lo indicado en el siguiente numeral, remitiendo el análisis respectivo a la Delegación correspondiente, acompañando al análisis respectivo, tanto el convenio de ocupación previa como sus anexos.

#### **1.1.2 REVISIÓN Y OPINIÓN DEL CONVENIO.**

Una vez que la Delegación de la Procuraduría Agraria reciba el convenio de ocupación previa deberá revisarlo, o bien considerar el análisis que efectuó la Residencia correspondiente, a fin de determinar si el convenio de ocupación previa cumple con los requisitos legales para su formalización.

Si el convenio de ocupación previa contiene elementos que no se ajusten a la normatividad en la materia, la Delegación podrá solicitar a la Dirección General Jurídica y de Representación Agraria, opinión jurídica en términos de lo dispuesto por la fracción XI del artículo 19 del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria, siempre y cuando el análisis respectivo requiera de la emisión de un criterio institucional para la revisión, y en su caso, autorización de intervención en los convenios de ocupación previa.

La Delegación o Residencia, según corresponda deberá considerar para la revisión de los convenios de ocupación previa los siguientes elementos:

- a) **Procedencia.** El artículo 56 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural dispone que el convenio de ocupación previa podrá celebrarse antes o durante la tramitación del procedimiento expropiatorio.
- b) **Vigencia.** El convenio de ocupación previa estará vigente por el tiempo que dure la tramitación del procedimiento expropiatorio o, en su caso, hasta que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano determine su cancelación; lo cual deberá señalarse de manera expresa en el convenio de ocupación previa en términos de lo dispuesto por la fracción VI del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.
- c) **Consentimiento de los afectados.** El artículo 95 de la Ley Agraria establece que la ocupación previa únicamente será procedente si los ejidatarios afectados o la asamblea, si se trata de tierras comunes, aprueben dicha ocupación.

En términos de la fracción IV del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el convenio de ocupación previa deberá contener las constancias en donde se otorga el consentimiento de la ocupación previa por parte de los ejidatarios afectados o de la asamblea, si se trata de tierras de uso común.

Asimismo, en el Instructivo para realizar trabajos técnicos e informativos de expropiación y la ejecución de decretos presidenciales expropiatorios de terrenos ejidales y/o comunales, emitido por la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, ahora Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, se establece en el inciso d) del su artículo 2º, que el expediente de expropiación deberá estar integrado por el convenio de ocupación previa o acta de asamblea de ejidatarios o comuneros legalmente convocada en la que el núcleo agrario y/o los afectados en lo individual dieron su anuencia a la expropiación.

- d) **Requisitos.** El artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, establece los siguientes:
  - I. La superficie a ocupar y su ubicación geográfica;
  - II. Si la ocupación será a título gratuito o a título oneroso;
  - III. Las causas por las que puede rescindirse el convenio y el procedimiento para el pago de daños y perjuicios derivados de la ocupación previa de la superficie;
  - IV. Las constancias en donde se otorga el consentimiento de la ocupación previa por parte de los ejidatarios afectados o de la asamblea, si se trata de tierras de uso común;
  - V. En su caso, el señalamiento del tiempo en que la dependencia o entidad promovente, se compromete a iniciar el procedimiento expropiatorio ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y
  - VI. El señalamiento de que la vigencia de la ocupación previa será por el tiempo que dure la tramitación del procedimiento expropiatorio.
  - VII. En el caso de que la ocupación previa sea a título oneroso, el convenio también deberá prever la contraprestación en especie o en dinero o ambas, en su caso; que se cubrirá por el consentimiento de la ocupación, y las modalidades de pago y la garantía de su cumplimiento.
  - VIII. Las partes podrán determinar un pago inmediato como anticipo y a cuenta de la indemnización que proceda una vez decretada la expropiación.

- e) **Cancelación del procedimiento expropiatorio.** Conforme al artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, en el convenio de ocupación previa se deberá estipular que cuando el procedimiento expropiatorio se cancele, se dará por terminado el convenio de ocupación previa, estando obligadas las partes al cumplimiento de las contraprestaciones establecidas en el mismo, aunado a que la dependencia o entidad promovente deberá desocupar la superficie de que se trate, en un plazo de treinta días hábiles, contado a partir del día siguiente al que se le notifique el Acuerdo de cancelación del procedimiento expropiatorio, salvo que durante dicho plazo, se celebre nuevo convenio de ocupación de la superficie que se ha venido ocupando. En este caso, la desocupación se realizará en los términos pactados en el nuevo instrumento.
- f) **Intervención de la Procuraduría Agraria.** En el convenio de ocupación previa debe constar la intervención de esta Institución, la cual también se encuentra obligada a solicitar su inscripción ante el Registro Agrario Nacional, en cumplimiento a lo previsto por el artículo 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

Para facilitar la revisión de los requisitos antes señalados, la Delegación o la Residencia deberán considerar los modelos de convenio de ocupación previa autorizados por la Dirección General Jurídica y de Representación Agraria, mismos que son contemplados en el numeral 1.3 de los presentes Lineamientos.

### **1.1.3 INTERVENCIÓN EN EL CONVENIO.**

Si de la revisión del convenio de ocupación previa se concluye que el mismo cumple con los requisitos legales para que la Procuraduría Agraria intervenga en su formalización, lo hará del conocimiento del solicitante por oficio mediante el que solicitará el convenio suscrito por las partes para la intervención respectiva.

Las Residencias podrán auxiliar a las Delegaciones en las labores señaladas en el párrafo anterior.

El Delegado deberá suscribir el convenio de ocupación previa y resguardarlo, a fin de solicitar su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

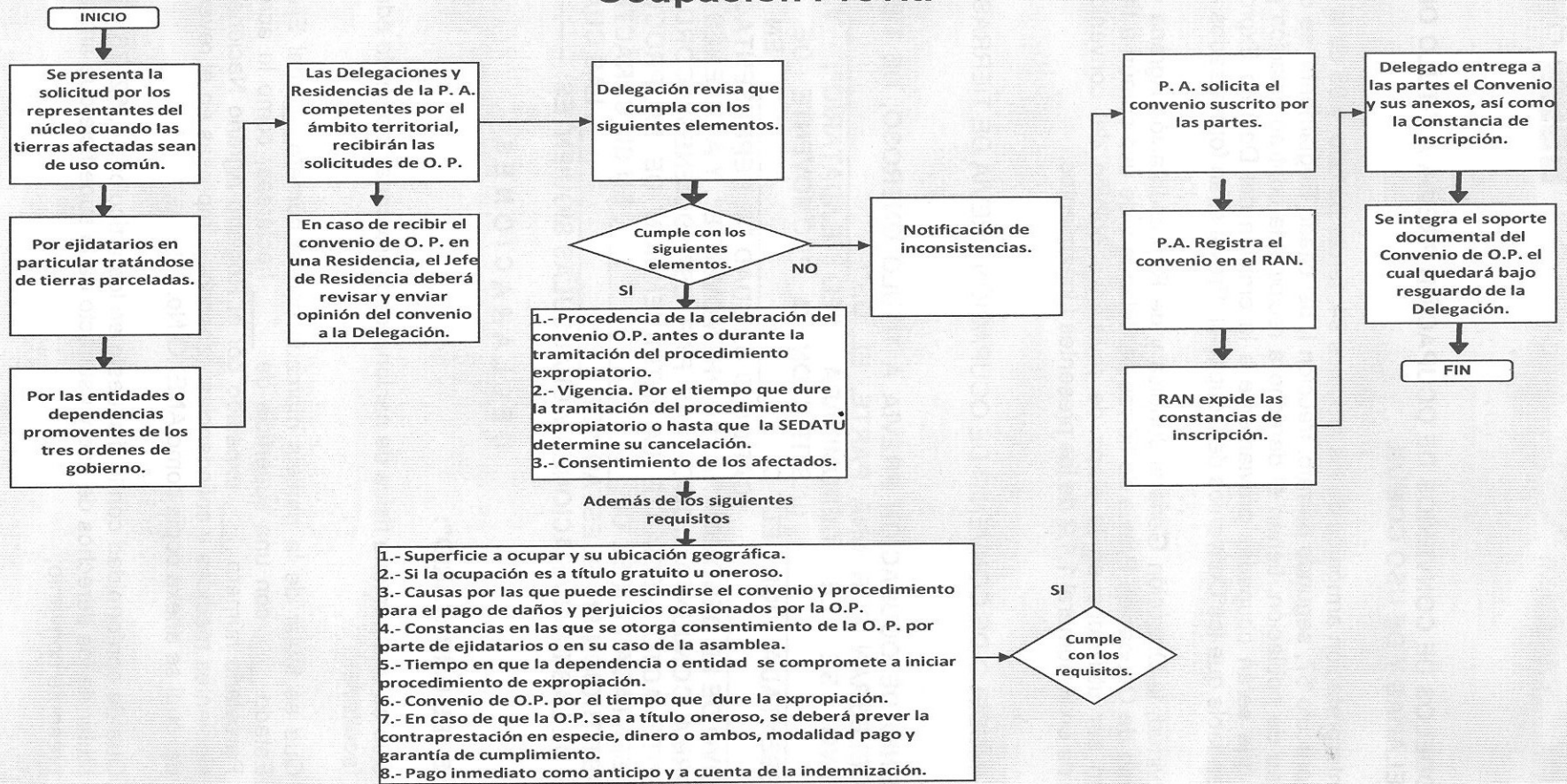
### **1.1.4 SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

Una vez firmado el convenio de ocupación previa, éste y sus anexos serán presentados ante el Registro Agrario Nacional, acompañados del oficio suscrito por el Delegado de la Procuraduría Agraria, mediante el que solicita que el mismo sea inscrito en ese Órgano Registral.

Una vez que el Registro Agrario Nacional expida la constancia de inscripción correspondiente, el Delegado hará entrega a las partes del convenio de ocupación previa y sus anexos, así como la constancia de inscripción referida, debiendo previamente integrar el soporte documental conformado por todos los documentos relacionados en el presente procedimiento, el cual quedará bajo resguardo de la Delegación.

**1.2 DESCRIPCIÓN GRAFICA DEL PROCEDIMIENTO.**

**Dirección General Jurídica y de Representación Agraria  
Ocupación Previa**



### **1.3 MODELOS DE CONVENIOS DE OCUPACIÓN PREVIA A TÍTULO ONEROSO DE TIERRAS PARCELADAS Y DE USO COMÚN.**

De la interpretación armónica de los artículos 94, tercer párrafo, y 95 de la Ley Agraria, en relación con el artículo 57, segundo párrafo, fracción I, del citado Reglamento, se colige que el ejidatario o el núcleo de población, tienen el derecho a recibir una contraprestación por la ocupación de las tierras que serán ocupadas previamente a la emisión del Decreto Expropiatorio, por lo que es recomendable que los Convenios de Ocupación Previa sean formalizados a título oneroso.

En tal virtud, la Dirección General Jurídica y de Representación Agraria elaboró los modelos de Convenio de Ocupación Previa de tierras parceladas y de uso común a título oneroso, los cuales deberán ser utilizados en la etapa de revisión y opinión del convenio de ocupación previa, contenida en el numeral 1.1.2 de los presentes Lineamientos.

(MODELO DE CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA DE TIERRAS PARCELADAS)

**CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA A TÍTULO ONEROSO, DE TIERRAS PARCELADAS, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL C. \_\_\_\_\_, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “EL EJIDATARIO”, Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_ (INSTITUCIÓN O PROMOVENTE DE LA EXPROPIACIÓN), REPRESENTADA POR EL C. \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE \_\_\_\_\_ (CARGO O CALIDAD DE REPRESENTACIÓN), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ “LA PROMOVENTE”, Y A QUIENES SE LES DENOMINARÁ DE FORMA CONJUNTA COMO “LAS PARTES”, QUIENES ACORDARON CELEBRAR EL PRESENTE ACTO MEDIANTE LA INTERVENCIÓN DE LA PROCURADURÍA AGRARIA, REPRESENTADA POR EL C. \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE DELEGADO DE ESA INSTITUCIÓN EN EL ESTADO DE \_\_\_\_\_, LAS CUALES SE OBLIGAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES: -----**

#### **DECLARACIONES**

##### **1. DE “EL EJIDATARIO”:**

- 1.1. Que es una persona física de nacionalidad mexicana, mayor de edad, en pleno uso de sus facultades;
- 1.2. Que es titular de la parcela marcada con el número \_\_\_\_, del Ejido \_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_, Estado \_\_\_\_, con una superficie de \_\_\_\_ hectáreas, como lo acredita con el Certificado Parcelario número \_\_\_\_, expedido por el Registro Agrario Nacional, parcela que tiene las siguientes medidas y colindancias: (describir), impresas en el reverso de dicho certificado, del cual se anexa copia como ANEXO No. ( ) ;
- 1.3. Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, 62, 76 y 79 de la Ley Agraria, es titular de los derechos de uso y usufructo de la superficie que ampara la parcela objeto del presente convenio;

- 1.4. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 95 de la Ley Agraria, en relación con los diversos 56 al 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, es su voluntad suscribir el presente convenio, por el que autoriza a **“LA PROMOVENTE”** para ocupar y hacer uso por el término que dure la tramitación del procedimiento expropiatorio, tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, de una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas;
- 1.5. Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que la superficie materia del presente convenio no se encuentra sujeta a gravamen alguno, procedimiento judicial, ni ha sido desincorporada del régimen ejidal;
- 1.6. Que se identifica con \_\_\_\_\_ (**credencial de elector, cartilla del S.M.N., etc.**), con número \_\_\_\_\_, misma que se agrega al presente instrumento como ANEXO No. ( ); y
- 1.7. Que para los efectos de este convenio, señala como domicilio el ubicado en \_\_\_\_\_.

## 2. DE “LA PROMOVENTE”:

- 2.1 Que es una (**dependencia, entidad u organismo de la administración pública federal, estatal o municipal, o persona moral legalmente constituida con razón o denominación social \_\_\_\_\_**) con personalidad jurídica propia y con facultades suficientes para suscribir el presente convenio, acreditando ese carácter en términos de (**las personas morales acreditaran su existencia jurídica y objeto social con la copia del acta constitutiva o escritura social, si el promovente es alguna Institución de la administración pública se citará el marco jurídico que le confiere atribuciones**), de la que se agrega copia certificada al presente como ANEXO No. \_\_\_. (en su caso);
- 2.2 Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 94 de la Ley Agraria, y 60 y 61 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, iniciará el procedimiento expropiatorio ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en el plazo estipulado en el presente instrumento, de una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, correspondiendo a la parcela número \_\_\_\_\_, una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, cuyo título de derecho es el certificado parcelario número \_\_\_\_\_, misma que se destinará a \_\_\_\_\_, invocando la causa de utilidad pública \_\_\_\_\_ (**artículo en el que se actualice la causa de utilidad pública según la normatividad correspondiente**);
- 2.3 Que para estar en condiciones de poder iniciar los trabajos que sirven de base a la causa de utilidad pública descrita en la declaración anterior, es su voluntad celebrar el presente convenio de ocupación previa a **título oneroso**, con **“EL EJIDATARIO”**, a fin de poder ocupar una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, localizadas de acuerdo al plano topográfico levantado por la declarante del cual se agrega copia al presente instrumento jurídico como ANEXO No. ( ); en la inteligencia de que dicho plano sirve de base para el presente acuerdo de voluntades, más no así, para localizar la superficie parcelada que afecte el decreto expropiatorio que se emita, ya que en caso de existir diferencias prevalecerá el último;

- 2.4 Que en la superficie de que se trata realizará las siguientes obras, relacionadas con el objeto de la expropiación pretendida, \_\_\_\_\_ (**describir las obras a realizar tales como construcciones, instalaciones, adecuaciones, remodelaciones, restauraciones, conservaciones, mantenimientos, modificaciones, demoliciones, etc.**);
- 2.5 Que en este acto comparece en su representación el C. \_\_\_\_\_, en su carácter de \_\_\_\_\_, quien acredita su personalidad con el \_\_\_\_\_ (**nombramiento, cargo, escritura pública, acuerdo delegatorio, etc.**), mismo que se adjunta al presente acuerdo de voluntades como ANEXO No. ( );
- 2.6 Que conoce las modalidades a las cuales se encuentra sujeta la propiedad ejidal y las disposiciones que establece la Ley Agraria y su Reglamento en Materia del Ordenamiento a la Propiedad Rural, en la celebración de convenios de esta naturaleza; y
- 2.7 Que para los efectos de este convenio, señala como domicilio el ubicado en \_\_\_\_\_.

### 3. DE "LAS PARTES":

- 3.1 Que se reconocen la personalidad jurídica con que se ostentan cada una de ellas en el presente convenio;
- 3.2 Que el presente instrumento no altera el régimen ejidal de la superficie motivo de la ocupación previa, hasta en tanto sea emitido el decreto expropiatorio respectivo;
- 3.3 Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 14, 16, 62, 79, 94 y 95 de la Ley Agraria, 56, 57, 58 y 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, acuerdan celebrar el presente convenio, al tenor de las siguientes:

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** "EL EJIDATARIO" autoriza que "LA PROMOVENTE" ocupe a partir de la firma del presente convenio y hasta la expedición del decreto expropiatorio correspondiente, la superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, pertenecientes a la(s) parcela(s) número(s) \_\_\_\_\_, para la realización de las actividades y trabajos necesarios para desarrollar el proyecto, el cual consiste en \_\_\_\_\_, y que motiva el procedimiento expropiatorio que será tramitado por "LA PROMOVENTE" ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

**SEGUNDA.-** La superficie materia del presente convenio, es la identificada en el plano topográfico levantado por "LA PROMOVENTE", relacionado en la declaración 2.3. de la misma, y que presentan las siguientes medidas y colindancias: (describir):

En este sentido, "LA PROMOVENTE" señala estar de acuerdo con la extensión y ubicación de la superficie de las tierras a ocupar.



**TERCERA.- “LA PROMOVENTE”** se obliga a pagar a **“EL EJIDATARIO”**, por concepto de contraprestación por la ocupación de las tierras objeto del presente convenio, conforme a lo dispuesto en la fracción I, del segundo párrafo del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, en relación con los diversos 94, tercer párrafo, y 95 de la Ley Agraria, \_\_\_\_\_ (puede ser en dinero o en especie, por lo que se deberá señalar la cantidad de dinero, o describir puntualmente los bienes que serán entregados como contraprestación), mismo(s) que será \_\_\_\_\_ (cubierto o entregado) en \_\_\_\_\_ (una sola exhibición, en plazos, etc.), a partir de la firma del presente instrumento, mediante \_\_\_\_\_ (su depósito en la cuenta que el ejidatario designe, o ante el FIFONAFE.)

**“LAS PARTES”** acuerdan que el monto de la contraprestación fue calculado con base \_\_\_\_\_ (en el principal cultivo, los ciclos agrícolas, y la productividad de la región, o bien, respecto del valor en el que se podrían dar en arrendamiento las tierras), en donde se ubica la parcela motivo del presente instrumento.

**CUARTA.- “LAS PARTES”** convienen en que la contraprestación establecida en la cláusula anterior, de ninguna manera forma o formará parte de la indemnización que se deberá cubrir a **“EL EJIDATARIO”** en caso de que el procedimiento expropiatorio culmine con el decreto respectivo.

**QUINTA.- “LA PROMOVENTE”** asume el compromiso de indemnizar a **“EL EJIDATARIO”** por los bienes distintos a la tierra (cultivos, árboles, construcciones, etc.) que se encuentren en los terrenos motivo del presente convenio, de conformidad con el avalúo emitido para tal efecto por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES CONVENGAN EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 57 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A LA PROPIEDAD RURAL, CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**SEXTA.- “LA PROMOVENTE”** se obliga a pagar a **“EL EJIDATARIO”**, por concepto de pago anticipado de la indemnización que en su momento determine el decreto expropiatorio, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, conforme al avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), la cantidad de \$\_\_\_\_\_, (con letra), mismo que será cubierto en una sola exhibición a la firma del presente instrumento, mediante \_\_\_\_\_ (su depósito en la cuenta que el ejidatario designe, o ante el FIFONAFE).

Si la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, obtiene el avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y el monto determinado por el Instituto, resultare ser superior al señalado en el párrafo anterior, **“LA PROMOVENTE”** se obliga a realizar el pago de la diferencia resultante a favor de **“EL EJIDATARIO”**, dentro de los quince días siguientes en el que tuvieron conocimiento del avalúo señalado, o en su defecto, de la publicación del decreto expropiatorio correspondiente; resultando que en caso de que el monto señalado en el párrafo anterior fuese inferior al contemplado en el avalúo o el decreto expropiatorio, prevalecerá la cantidad fijada por **“LAS PARTES”** en este convenio, sin que **“LA PROMOVENTE”** pueda solicitar devolución alguna de la diferencia.

**SÉPTIMA.- “EL EJIDATARIO”** se compromete a responder a **“LA PROMOVENTE”** de los vicios ocultos y perturbaciones que por hechos materiales o por actos jurídicos suyos anteriores a la celebración de este instrumento imposibiliten la realización de los trabajos para el desarrollo del proyecto respectivo.

Asimismo, **“EL EJIDATARIO”** garantiza a **“LA PROMOVENTE”** la posesión pacífica y continua de los terrenos materia del presente convenio, por lo que se obliga a no impedir o entorpecer dicha ocupación o los trabajos que se deriven de esta.

**OCTAVA.- “LA PROMOVENTE”** no podrá destinar la superficie ocupada a un fin distinto del señalado como causa de utilidad pública en su declaración **2.2.** y la ocupación previa de la misma se limitará a la realización de las obras descritas en su declaración **2.4.**

**NOVENA.- “LA PROMOVENTE”** se obliga a iniciar el procedimiento expropiatorio ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en un lapso de tiempo no mayor a \_\_\_\_\_ días, contados a partir de la firma del presente instrumento, conforme a lo dispuesto en la fracción V del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

Asimismo, **“LA PROMOVENTE”** se compromete a realizar las gestiones necesarias con el fin de agilizar ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el procedimiento expropiatorio.

**DÉCIMA.- “LAS PARTES”** acuerdan que el presente convenio entrará en vigor a partir de su firma, y su vigencia será por el tiempo que dure el procedimiento expropiatorio, acorde a lo dispuesto por la fracción VI del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

**DÉCIMA PRIMERA.-** En caso de que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, cancele el procedimiento expropiatorio se dará por terminado el presente convenio, en términos de lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

En este sentido, **“LA PROMOVENTE”** se obliga a desocupar la superficie de que se trate en un plazo de treinta días hábiles, contado a partir del día siguiente al que se le notifique el Acuerdo de cancelación del procedimiento expropiatorio, ya que de no hacerlo deberá cubrir a **“EL EJIDATARIO”**, como pena convencional, la cantidad de \_\_\_\_\_ (número y letra), por cada día que siga ocupando la superficie aludida; salvo que durante dicho plazo, se celebre un nuevo convenio de ocupación previa de la superficie que se ha venido ocupando, lo anterior en atención a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En caso de que el presente convenio se termine anticipadamente por la cancelación del procedimiento expropiatorio **“LA PROMOVENTE”**, estará obligada a responder por los daños y perjuicios causados, si con motivo de la ocupación se hubiere modificado total o parcialmente la naturaleza y calidad de las tierras objeto del presente acuerdo de voluntades.

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES CONVENGAN EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL**

**ARTÍCULO 57 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A LA PROPIEDAD RURAL, SE PODRÁ ESTIPULAR EN LA CLÁUSULA ANTERIOR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

*“LAS PARTES” acuerdan que en caso de suscribir un nuevo convenio de ocupación previa, en términos de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, quedará compensada la obligación de “LA PROMOVENTE” del pago de daños y perjuicios, con el monto entregado a “EL EJIDATARIO” por concepto del pago anticipado de la indemnización que se estipuló en la cláusula cuarta del presente instrumento.*

**(EL CASO DE QUE LA PROMOVENTE SEA UNA PERSONA FÍSICA O MORAL, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

*DÉCIMA TERCERA.- “LA PROMOVENTE”, para garantizar el cumplimiento del pago de los daños y perjuicios que se pudieran causar con motivo de la ocupación de las tierras, en el supuesto de que no prospere el trámite expropiatorio, en este acto exhibe y entrega a “EL EJIDATARIO” póliza de responsabilidad civil de daños contra terceros, número \_\_\_\_\_, por la cantidad de \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.*

*Cuando el valor de los daños y perjuicios causados resulten ser superiores a la cantidad que ampara la póliza de responsabilidad civil de daños contra terceros, “LA PROMOVENTE”, se obliga a cubrir a “EL EJIDATARIO” la cantidad faltante.*

**(EL CASO DE QUE LA PROMOVENTE SEA UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

*DÉCIMA TERCERA.- En virtud de que “LA PROMOVENTE” es una institución pública, perteneciente al \_\_\_\_\_ (Gobierno Federal, Estatal o Municipal, organismo constitucional autónomo, o Poderes Legislativo o Judicial Federal o Estatal), y por ende de acreditada solvencia, no está obligada a otorgar a “EL EJIDATARIO” garantía de cumplimiento.*

**DÉCIMA CUARTA.-** Cuando la cancelación del procedimiento expropiatorio sea imputable a “EL EJIDATARIO”, “LA PROMOVENTE” tendrá derecho a exigir la devolución de la contraprestación que en su momento hubiere cubierto, y en su caso, también podrá solicitar la devolución del pago efectuado por concepto de anticipo a la indemnización.

**DÉCIMA QUINTA.-** Ninguna de “LAS PARTES” podrá ceder los derechos y obligaciones que en los términos de este convenio resulten a favor o a cargo de cualquiera de ellas. Cualquier cesión será nula y no será reconocida por la contraparte que se trate, pudiendo ser causa de rescisión del presente convenio.

**DÉCIMA SEXTA.-** “LAS PARTES” acuerdan que serán causas de rescisión del presente instrumento:

- a) El incumplimiento de “LAS PARTES” de sus obligaciones respectivas, establecidas en el mismo; y
- b) La existencia de caso fortuito o fuerza mayor.

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES NO HAYAN CONVENIDO EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** *En caso de rescisión del convenio por causas imputables a “LA PROMOVENTE”, esta tendrá la obligación de pagar a “EL EJIDATARIO” los daños y perjuicios que le haya ocasionado por las obras realizadas durante la vigencia del convenio.*

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES CONVENGAN EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 57 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A LA PROPIEDAD RURAL, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** *En caso de rescisión del convenio por causas imputables a “LA PROMOVENTE”, quedará compensada su obligación del pago de daños y perjuicios, con el monto entregado a “EL EJIDATARIO” por concepto del pago anticipado de la indemnización que se estipuló en la cláusula cuarta del presente instrumento.*

**DÉCIMA OCTAVA.-** Se hace constar que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, en la suscripción de este instrumento, se dio la intervención necesaria al C. \_\_\_\_\_, Delegado de la Procuraduría Agraria en el Estado de \_\_\_\_\_, con el objeto de preservar los intereses de “EL EJIDATARIO”, y vigilar la legalidad del acto, y en su momento, solicitar su inscripción al Registro Agrario Nacional.

**DÉCIMA NOVENA.-** “LAS PARTES” se dan por enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal y declaran que en la celebración del presente contrato no existe lesión, dolo, violencia, error, mala fe, ni algún vicio que pudiera afectar su existencia y validez.-

**DÉCIMA VIGÉSIMA.-** Para la interpretación y ejecución del presente convenio “LAS PARTES” se someten expresamente a la jurisdicción y competencia del Tribunal Unitario Agrario que corresponda al lugar en el que se ubiquen las tierras objeto del presente convenio, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO POR “LAS PARTES” QUE EN EL INTERVIENEN Y UNA VEZ ENTERADOS DE SU CONTENIDO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE \_\_\_\_\_, A LOS \_\_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.**



POR "EL EJIDATARIO"

POR "LA PROMOVENTE"

\_\_\_\_\_  
(nombre)

\_\_\_\_\_  
(nombre y cargo)

C. \_\_\_\_\_,  
DELEGADO DE LA PROCURADURÍA AGRARIA  
EN EL ESTADO DE \_\_\_\_\_.

Hoja de firmas del Convenio de Ocupación Previa a Título Oneroso de Tierras Parceladas, que celebran por una parte, "EL EJIDATARIO" y por la otra "LA PROMOVENTE" en la Ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

(MODELO DE CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN)

CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA A TÍTULO ONEROSO, DE TIERRAS DE USO COMÚN, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL NÚCLEO DE POBLACIÓN \_\_\_\_\_ (EJIDAL O COMUNAL) DENOMINADO "\_\_\_\_\_", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_, ESTADO DE \_\_\_\_\_, A TRAVÉS DEL COMISARIADO \_\_\_\_\_ (EJIDAL O DE BIENES COMUNALES), REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LOS CC. \_\_\_\_\_, Y \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO, RESPECTIVAMENTE, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "EL NÚCLEO", Y POR LA OTRA \_\_\_\_\_ (INSTITUCIÓN O PROMOVENTE DE LA EXPROPIACIÓN), REPRESENTADA POR EL C. \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE \_\_\_\_\_ (CARGO O CALIDAD DE REPRESENTACIÓN), A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "LA PROMOVENTE", Y A QUIENES SE LES DENOMINARÁ DE FORMA CONJUNTA COMO "LAS PARTES", QUIENES ACORDARON CELEBRAR EL PRESENTE ACTO MEDIANTE LA INTERVENCIÓN DE LA PROCURADURÍA AGRARIA, REPRESENTADA POR EL C. \_\_\_\_\_, EN SU CARÁCTER DE DELEGADO DE ESA INSTITUCIÓN EN EL ESTADO DE \_\_\_\_\_, LAS CUALES SE OBLIGAN AL TENOR DE LAS DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES: -----

### DECLARACIONES

#### 1. DE "EL NÚCLEO":

- 1.1. Que en términos de lo dispuesto por el artículo \_\_\_\_\_ (9º de la Ley Agraria si es ejido, y 99 fracción I de la Ley Agraria de tratarse de una comunidad) es una persona moral, con personalidad jurídica y patrimonio propios y es propietario de una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, que le fue \_\_\_\_\_ (dotada, reconocida y titulada, restituida, o en su caso, que fue constituido), mediante \_\_\_\_\_ (resolución presidencial o sentencia jurisdiccional; en caso de que el núcleo haya sido constituido mediante acta constitutiva protocolizada ante notario público,

considerar el siguiente texto: “*tal y como se desprende del contenido de la Escritura Pública No. \_ de fecha \_, otorgada ante la fe del Lic. \_\_, Notario Público No. \_ del Estado de \_\_.*”), de fecha \_\_\_\_\_, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día \_\_\_\_\_, de la cual se adjunta copia al presente convenio, identificándose como ANEXO No. ( ) ;

- 1.2. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Agraria, el núcleo agrario de que se trata, con fecha \_\_\_\_\_, celebró asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales, la cual obra inscrita en el Registro Agrario Nacional, bajo el folio N° \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_ destinándose una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas como tierras de uso común;
- 1.3. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 23, fracción V, 95 de la Ley Agraria, en relación con los diversos 56 al 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, por asamblea celebrada con fecha \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Agrario Nacional bajo el folio No. \_\_\_\_\_ “**EL NÚCLEO**”, facultó a los integrantes del Comisariado \_\_\_\_\_ (**Ejidal o de Bienes Comunales**) para celebrar el presente convenio, por el que se autoriza a “**LA PROMOVENTE**” para ocupar y hacer uso de las tierras materia del presente instrumento, por el término que se establezca para tal efecto, de manera previa a la expedición del decreto expropiatorio que se trámite ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, de una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas de tierras de uso común. Se agrega copia del acta como ANEXO No. ( ) ;
- 1.4. Que de conformidad con el acta de asamblea citada en el párrafo anterior, se autorizó a los CC. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, presidente, secretario y tesorero, respectivamente, del Comisariado \_\_\_\_\_ (**Ejidal o de Bienes Comunales**), la celebración y firma del presente convenio;
- 1.5. Que sus representantes acreditan su personalidad con el acta de asamblea de elección de órganos de representación de fecha \_\_\_\_\_, inscrita en el Registro Agrario Nacional con fecha \_\_\_\_\_ (**en su caso**), quienes se identifican con \_\_\_\_\_ (**credencial de elector, cartilla del S.M.N., etc.**), números \_\_\_\_\_, manifestando bajo protesta de decir verdad que tal personalidad no les ha sido revocada en forma alguna. Se agrega copia de la documentación referida como ANEXO No. ( ) ;
- 1.6. Que bajo protesta de decir verdad manifiesta que la superficie materia del presente convenio no se encuentra sujeta a gravamen alguno, procedimiento judicial, ni ha sido desincorporada del régimen ejidal; y
- 1.7. Que para los efectos de este convenio, señala como domicilio el ubicado en \_\_\_\_\_

## 2. DE “**LA PROMOVENTE**”:

- 2.1 Que es una (**dependencia, entidad u organismo de la administración pública federal, estatal o municipal, o persona moral legalmente constituida con razón o denominación social \_\_\_\_\_**) con personalidad jurídica propia y con facultades

suficientes para suscribir el presente convenio, acreditando ese carácter en términos de **(las personas morales acreditaran su existencia jurídica y objeto social con la copia del acta constitutiva o escritura social, si el promovente es alguna Institución de la administración pública se citará el marco jurídico que le confiere atribuciones)**, de la que se agrega copia certificada al presente como ANEXO No. \_\_\_. (en su caso);

- 2.2 Que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 94 de la Ley Agraria, y 60 y 61 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, iniciará el procedimiento expropiatorio ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en el plazo estipulado en el presente instrumento, de una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas de uso común, pertenecientes a **“EL NÚCLEO”**, misma que se destinará a \_\_\_\_\_, invocando la causa de utilidad pública \_\_\_\_\_ **(artículo en el que se actualice la causa de utilidad pública según la normatividad correspondiente)**;
- 2.3 Que para estar en condiciones de poder iniciar los trabajos que sirven de base a la causa de utilidad pública descrita en la declaración anterior, es su voluntad celebrar el presente convenio de ocupación previa a **título oneroso** con **“EL NÚCLEO”**, a fin de poder ocupar una superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, localizadas de acuerdo al plano topográfico levantado por la declarante del cual se agrega copia al presente instrumento jurídico como ANEXO No. ( ); en la inteligencia de que dicho plano sirve de base para el presente acuerdo de voluntades, más no así, para localizar la superficie parcelada que afecte el decreto expropiatorio que se emita, ya que en caso de existir diferencias prevalecerá el último;
- 2.4 Que en la superficie de que se trata realizará las siguientes obras, relacionadas con el objeto de la expropiación pretendida, \_\_\_\_\_ **(describir las obras a realizar tales como construcciones, instalaciones, adecuaciones, remodelaciones, restauraciones, conservaciones, mantenimientos, modificaciones, demoliciones, etc.)**;
- 2.5 Que en este acto comparece en su representación el C. \_\_\_\_\_, en su carácter de \_\_\_\_\_, quien acredita su personalidad con el \_\_\_\_\_ **(nombramiento, cargo, escritura pública, acuerdo delegatorio, etc.)**, mismo que se adjunta al presente acuerdo de voluntades como ANEXO No. ( );
- 2.6 Que conoce las modalidades a las cuales se encuentra sujeta la propiedad ejidal y las disposiciones que establece la Ley Agraria y su Reglamento en Materia del Ordenamiento a la Propiedad Rural, en la celebración de convenios de esta naturaleza; y
- 2.7 Que para los efectos de este convenio, señala como domicilio el ubicado en \_\_\_\_\_.

### 3. DE “LAS PARTES”:

- 3.1 Que se reconocen la personalidad jurídica con que se ostentan cada una de ellas en el presente convenio;

- 3.2 Que el presente instrumento no altera el régimen ejidal de la superficie motivo de la ocupación previa, hasta en tanto sea emitido el decreto expropiatorio respectivo;
- 3.3 Que de conformidad con lo dispuesto por los artículo 27 fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 23 fracción V, 94 y 95 de la Ley Agraria, 56, 57, 58 y 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, acuerdan celebrar el presente convenio, al tenor de las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** “EL NÚCLEO” autoriza que “LA PROMOVENTE” ocupe a partir de la firma del presente convenio y hasta la expedición del decreto expropiatorio correspondiente, la superficie de \_\_\_\_\_ hectáreas, pertenecientes a la(s) parcela(s) número(s) \_\_\_\_\_, para la realización de las actividades y trabajos necesarios para desarrollar el proyecto, el cual consiste en \_\_\_\_\_, y que motiva el procedimiento expropiatorio que será tramitado por “LA PROMOVENTE” ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

**SEGUNDA.-** La superficie materia del presente convenio, es la identificada en el plano topográfico levantado por “LA PROMOVENTE”, relacionado en la declaración 2.3. de la misma, y que presentan las siguientes medidas y colindancias: (describir):

En este sentido, “LA PROMOVENTE” señala estar de acuerdo con la extensión y ubicación de la superficie de las tierras a ocupar.

**TERCERA.-** “LA PROMOVENTE” se obliga a pagar a “EL NÚCLEO”, por concepto de contraprestación por la ocupación de las tierras objeto del presente convenio, conforme a lo dispuesto en la fracción I, del segundo párrafo del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, en relación con los diversos 94, tercer párrafo, y 96 de la Ley Agraria, \_\_\_\_\_ (puede ser en dinero o en especie, por lo que se deberá señalar la cantidad de dinero, o describir puntualmente los bienes que serán entregados como contraprestación), mismo(s) que será \_\_\_\_\_ (cubierto o entregado) en \_\_\_\_\_ (una sola exhibición, en plazos, etc.), a partir de la firma del presente instrumento, mediante \_\_\_\_\_ (su depósito en la cuenta que “EL NÚCLEO” designe, o ante el FIFONAFE.)

“LAS PARTES” acuerdan que el monto de la contraprestación fue calculado con base \_\_\_\_\_ (en el principal cultivo, los ciclos agrícolas, y la productividad de la región, o bien, respecto del valor en el que se podrían dar en arrendamiento las tierras), en donde se ubican las tierras motivo del presente instrumento.

**CUARTA.-** “LAS PARTES” convienen en que la contraprestación establecida en la cláusula anterior, de ninguna manera forma o formará parte de la indemnización que se deberá cubrir a “EL NÚCLEO” en caso de que el procedimiento expropiatorio culmine con el decreto respectivo.

**QUINTA.-** “LA PROMOVENTE” asume el compromiso de indemnizar a “EL NÚCLEO” por los bienes distintos a la tierra (cultivos, árboles, construcciones, etc.) que se encuentren en los terrenos motivo del presente convenio, de conformidad con el avalúo emitido para tal efecto por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.



(EN CASO DE QUE LAS PARTES CONVENGAN EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 57 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A LA PROPIEDAD RURAL, CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)

**SEXTA.-** *“LA PROMOVENTE” se obliga a pagar a “EL NÚCLEO”, por concepto de pago anticipado de la indemnización que en su momento determine el decreto expropiatorio, conforme a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, conforme al avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), la cantidad de \$ \_\_\_\_\_, (con letra), mismo que será cubierto en una sola exhibición a la firma del presente instrumento, mediante \_\_\_\_\_ (su depósito en la cuenta que “EL NÚCLEO” designe, o ante el FIFONAFE).*

*Si la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, obtiene el avalúo emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), y el monto determinado por el Instituto, resultare ser superior al señalado en el párrafo anterior, “LA PROMOVENTE” se obliga a realizar el pago de la diferencia resultante a favor de “EL NÚCLEO”, dentro de los quince días siguientes en el que tuvieron conocimiento del avalúo señalado, o en su defecto, de la publicación del decreto expropiatorio correspondiente; resultando que en caso de que el monto señalado en el párrafo anterior fuese inferior al contemplado en el avalúo o el decreto expropiatorio, prevalecerá la cantidad fijada por “LAS PARTES” en este convenio, sin que “LA PROMOVENTE” pueda solicitar devolución alguna de la diferencia.*

**SÉPTIMA.-** *“EL NÚCLEO” se compromete a responder a “LA PROMOVENTE” de los vicios ocultos y perturbaciones que por hechos materiales o por actos jurídicos suyos anteriores a la celebración de este instrumento imposibiliten la realización de los trabajos para el desarrollo del proyecto respectivo.*

Asimismo, **“EL NÚCLEO”** garantiza a **“LA PROMOVENTE”** la posesión pacífica y continua de los terrenos materia del presente convenio, por lo que se obliga a no impedir o entorpecer dicha ocupación o los trabajos que se deriven de esta.

**OCTAVA.-** *“LA PROMOVENTE” no podrá destinar la superficie ocupada a un fin distinto del señalado como causa de utilidad pública en su declaración 2.2. y la ocupación previa de la misma se limitará a la realización de las obras descritas en su declaración 2.4.*

**NOVENA.-** *“LA PROMOVENTE” se obliga a iniciar el procedimiento expropiatorio ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en un lapso de tiempo no mayor a \_\_\_\_\_ días, contados a partir de la firma del presente instrumento, conforme a lo dispuesto en la fracción V del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.*

Asimismo, **“LA PROMOVENTE”** se compromete a realizar las gestiones necesarias con el fin de agilizar ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el procedimiento expropiatorio.

**DÉCIMA.- “LAS PARTES”** acuerdan que el presente convenio entrará en vigor a partir de su firma, y su vigencia será por el tiempo que dure el procedimiento expropiatorio, acorde a lo dispuesto por la fracción VI del artículo 57 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

**DÉCIMA PRIMERA.-** En caso de que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, cancele el procedimiento expropiatorio se dará por terminado el presente convenio, en términos de lo dispuesto por el artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

En este sentido, **“LA PROMOVENTE”** se obliga a desocupar la superficie de que se trate en un plazo de treinta días hábiles, contado a partir del día siguiente al que se le notifique el Acuerdo de cancelación del procedimiento expropiatorio, ya que de no hacerlo deberá cubrir a **“EL NÚCLEO”**, como pena convencional, la cantidad de \_\_\_\_\_ (número y letra), por cada día que siga ocupando la superficie aludida; salvo que durante dicho plazo, se celebre un nuevo convenio de ocupación previa de la superficie que se ha venido ocupando, lo anterior en atención a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En caso de que el presente convenio se termine anticipadamente por la cancelación del procedimiento expropiatorio **“LA PROMOVENTE”**, estará obligada a responder por los daños y perjuicios causados, si con motivo de la ocupación se hubiere modificado total o parcialmente la naturaleza y calidad de las tierras objeto del presente acuerdo de voluntades.

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES CONVENGAN EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 57 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A LA PROPIEDAD RURAL, SE PODRÁ ESTIPULAR EN LA CLÁUSULA ANTERIOR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

*“LAS PARTES” acuerdan que en caso de suscribir un nuevo convenio de ocupación previa, en términos de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 59 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, quedará compensada la obligación de “LA PROMOVENTE” del pago de daños y perjuicios, con el monto entregado a “EL NÚCLEO” por concepto del pago anticipado de la indemnización que se estipuló en la cláusula cuarta del presente instrumento.*

**(EL CASO DE QUE LA PROMOVENTE SEA UNA PERSONA FÍSICA O MORAL, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**DÉCIMA TERCERA.- “LA PROMOVENTE”,** para garantizar el cumplimiento del pago de los daños y perjuicios que se pudieran causar con motivo de la ocupación de las tierras, en el supuesto de que no prospere el trámite expropiatorio, en este acto exhibe y entrega a **“EL NÚCLEO”** póliza de responsabilidad civil de daños contra terceros, número \_\_\_\_\_, por la cantidad de \_\_\_\_\_, expedida por \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_.

*Cuando el valor de los daños y perjuicios causados resulten ser superiores a la cantidad que ampara la póliza de responsabilidad civil de daños contra terceros, "LA PROMOVENTE", se obliga a cubrir a "EL NÚCLEO" la cantidad faltante.*

**(EL CASO DE QUE LA PROMOVENTE SEA UNA INSTITUCIÓN PÚBLICA, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**DÉCIMA TERCERA.-** *En virtud de que "LA PROMOVENTE" es una institución pública, perteneciente al \_\_\_\_\_ (Gobierno Federal, Estatal o Municipal, organismo constitucional autónomo, o Poderes Legislativo o Judicial Federal o Estatal), y por ende de acreditada solvencia, no está obligada a otorgar a "EL NÚCLEO" garantía de cumplimiento.*

**DÉCIMA CUARTA.-** Cuando la cancelación del procedimiento expropiatorio sea imputable a "EL NÚCLEO", "LA PROMOVENTE" tendrá derecho a exigir la devolución de la contraprestación que en su momento hubiere cubierto, y en su caso, también podrá solicitar la devolución del pago efectuado por concepto de anticipo a la indemnización.

**DÉCIMA QUINTA.-** Ninguna de "LAS PARTES" podrá ceder los derechos y obligaciones que en los términos de este convenio resulten a favor o a cargo de cualquiera de ellas. Cualquier cesión será nula y no será reconocida por la contraparte que se trate, pudiendo ser causa de rescisión del presente convenio.

**DÉCIMA SEXTA.-** "LAS PARTES" acuerdan que serán causas de rescisión del presente instrumento:

- c) El incumplimiento de "LAS PARTES" de sus obligaciones respectivas, establecidas en el mismo; y
- d) La existencia de caso fortuito o fuerza mayor.

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES NO HAYAN CONVENIDO EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, SE DEBERÁ CONSIDERAR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** *En caso de rescisión del convenio por causas imputables a "LA PROMOVENTE", esta tendrá la obligación de pagar a "EL NÚCLEO" los daños y perjuicios que le haya ocasionado por las obras realizadas durante la vigencia del convenio.*

**(EN CASO DE QUE LAS PARTES CONVENGAN EL PAGO ANTICIPADO DE LA INDEMNIZACIÓN, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 57 DEL REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO A LA PROPIEDAD RURAL, SE PODRÁ ESTIPULAR EN LA CLÁUSULA ANTERIOR EL SIGUIENTE TEXTO:)**

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** *En caso de rescisión del convenio por causas imputables a "LA PROMOVENTE", quedará compensada su obligación del pago de daños y perjuicios, con el monto entregado a "EL NÚCLEO" por concepto del pago anticipado de la indemnización que se estipuló en la cláusula cuarta del presente instrumento.*



**DÉCIMA OCTAVA.-** Se hace constar que en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 58 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento a la Propiedad Rural, en la suscripción de este instrumento, se dio la intervención necesaria al C. \_\_\_\_\_, Delegado de la Procuraduría Agraria en el Estado de \_\_\_\_\_, con el objeto de preservar los intereses de "EL NÚCLEO", y vigilar la legalidad del acto, y en su momento, solicitar su inscripción al Registro Agrario Nacional.

**DÉCIMA NOVENA.- "LAS PARTES"** se dan por enteradas de su contenido, alcance y fuerza legal y declaran que en la celebración del presente contrato no existe lesión, dolo, violencia, error, mala fe, ni algún vicio que pudiera afectar su existencia y validez.-

**VIGÉSIMA.-** Para la interpretación y ejecución del presente convenio "LAS PARTES" se someten expresamente a la jurisdicción y competencia del Tribunal Unitario Agrario que corresponda al lugar en el que se ubiquen las tierras objeto del presente convenio, renunciando a cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro les pudiera corresponder.

**LEÍDO QUE FUE EL PRESENTE CONVENIO POR "LAS PARTES" QUE EN EL INTERVIENEN Y UNA VEZ ENTERADOS DE SU CONTENIDO, LO FIRMAN DE CONFORMIDAD POR TRIPLICADO EN LA CIUDAD DE \_\_\_\_\_, A LOS \_\_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_.**

**POR "EL NÚCLEO"**

**POR "LA PROMOVENTE"**

\_\_\_\_\_  
**PRESIDENTE,**  
**(nombre)**

\_\_\_\_\_  
**(nombre y cargo)**

\_\_\_\_\_  
**SECRETARIO,**  
**(nombre)**

\_\_\_\_\_  
**TESORERO**  
**(nombre)**

\_\_\_\_\_  
**C. \_\_\_\_\_,**  
**DELEGADO DE LA PROCURADURÍA AGRARIA**  
**EN EL ESTADO DE \_\_\_\_\_.**

**Hoja de firmas del Convenio de Ocupación Previa a Título Oneroso de Tierras de Uso Común, que celebran por una parte, "EL NÚCLEO" y por la otra "LA PROMOVENTE" en la Ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.**

## **2. PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.**

Los artículos 135 y 136 de la Ley Agraria otorgan la Procuraduría Agraria la atribución de coadyuvar y en su caso representar en asuntos y ante autoridades agrarias a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avecindados y jornaleros agrícolas; así como asesorar a los sujetos agrarios antes señalados sobre las consultas jurídicas que estos planteen en sus relaciones con terceros que tengan que ver con la aplicación de la Ley Agraria.

En tal virtud, los servidores públicos deberán considerar el procedimiento de expropiación que se describe en el presente aparatado, a fin de que las labores de asesoría y representación legal de sujetos agrarios relacionadas con procedimientos expropiatorios o procedimientos de reversión por falta de cumplimiento de la causa de utilidad pública, se brinden con eficiencia y eficacia.

### **2.1 EXPROPIACIÓN**

La expropiación es el acto por el Estado priva a una persona de su propiedad y supone por lo mismo una determinación de autoridad con poder para esa privación.

El segundo párrafo del artículo 27 de la Constitución Política\* de los Estados Unidos Mexicanos dispone que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

En este sentido, el artículo 93 de la Ley Agraria señala las causas de utilidad pública por las cuales los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados, que son:

- a) El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;
- b) La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo;
- c) La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;
- d) 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;
- e) Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;
- f) Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;
- g) La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquellas 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

h) Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes.

Como ejemplo de leyes que prevén causas de utilidad pública para la expropiación de bienes ejidales o comunales podemos mencionar la Ley de Expropiación, la Ley de Asociaciones Público Privadas y la Ley Minera, mismas que a continuación se señalan:

#### **Art. 1º de la Ley de Expropiación.**

“Se consideran causas de utilidad pública:

- I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;
- II.- La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;
- III.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.
- III Bis. La construcción de obras de infraestructura pública y la prestación de servicios públicos, que requieran de bienes inmuebles y sus mejoras, derivada de concesión, de contrato o de cualquier acto jurídico celebrado en términos de las disposiciones legales aplicables.
- IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;
- V.- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;
- VI.- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;
- VII.- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;
- VIII.- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;
- IX.- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;
- X.- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;
- XI.- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;
- XII.- Los demás casos previstos por leyes especiales.”

#### **Art. 76 de la Ley de Asociaciones Público Privadas.**

“Son causas de utilidad pública, además de las previstas en la Ley de Expropiación, en la Ley Agraria y en otras disposiciones aplicables, la adquisición de inmuebles, bienes y derechos necesarios para la realización de un proyecto de asociación público-privada en términos de la presente Ley.”

#### **Art. 19 fracción IV de la Ley Minera.**

“Las concesiones mineras confieren derecho a:

(...)

IV. Obtener la expropiación, ocupación temporal o constitución de servidumbre de los terrenos indispensables para llevar a cabo las obras y trabajos de exploración, explotación y beneficio, así como para el depósito de terreros, jales, escorias y graseros, al igual que constituir servidumbres subterráneas de paso a través de lotes mineros.”

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley Agraria, la expropiación de bienes ejidales o comunales deberá tramitarse ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), siendo que la Administración Pública Federal deberá formular la solicitud de expropiación por conducto de la dependencia o entidad paraestatal que corresponda.

En virtud de lo anterior, se detalla el procedimiento expropiatorio atendiendo a lo previsto en la Ley Agraria (LA) y su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural (RLAMOPR).

## 2.2 DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.

<p><b>1. Ingreso de la solicitud de expropiación.</b></p>	<p>La solicitud de expropiación de bienes ejidales y comunales deberá presentarse mediante escrito libre, ante el Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y deberá contener los siguientes datos y documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Nombre del núcleo agrario, así como el del municipio y entidad federativa a los que pertenece;</li> <li>II. Régimen de propiedad ejidal o comunal;</li> <li>III. Superficie analítica que se solicita expropiar, la cual se obtiene de una planilla de cálculo matemático y graficada en el plano informativo, que permita ubicar el área que se pretende expropiar;</li> <li>IV. Plano informativo de la superficie que se solicita expropiar; con cuadro de construcción;</li> <li>V. Causa de utilidad pública invocada y destino que se pretenda dar a la superficie;</li> <li>VI. Documentación que justifique la causa de utilidad pública;</li> <li>VII. Si existe convenio de ocupación previa del predio a expropiar, así como la descripción de las obras realizadas y la superficie ocupada;</li> <li>VIII. En su caso, el dictamen técnico o el estudio de impacto ambiental o ambos, el primero de ellos expedido por la Secretaría de Desarrollo Social y, el segundo por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, según se trate. Además, se deberá acompañar el dictamen de factibilidad de la autoridad competente;</li> <li>IX. Compromiso de la promovente de pagar los gastos y honorarios que genere la emisión del avalúo y la</li> </ul>
---	---



	<p>indemnización que se establezca, así como la constancia de la autorización presupuestal correspondiente, y X. La información que justifique por qué el predio de que se trate es el único o el más idóneo para satisfacer la causa de utilidad pública.</p> <p>Cuando la promovente de la expropiación sea la propia Secretaría, la solicitud correspondiente deberá estar suscrita por el Subsecretario de Ordenamiento de la Propiedad Rural y el Oficial Mayor de la misma.</p>
<p><b>2. Recepción de la solicitud de expropiación, solicitud de información al RAN.</b></p>	<p>Recibida la solicitud, la SEDATU requerirá al Registro Agrario Nacional (RAN) el historial del núcleo agrario.</p> <p>Si durante el procedimiento expropiatorio, el RAN le informa a la SEDATU que las tierras de que se trata dejaron de estar sujetas al régimen ejidal o comunal, la SEDATU le notificará a la promovente que deberá realizar su solicitud de expropiación ante la autoridad competente, a quien le entregará el expediente que al efecto hubiere integrado, de requerírsele.</p>
<p><b>3. Procedencia de la solicitud de expropiación (acuerdo de instauración) o prevención.</b></p>	<p>La SEDATU determinará en un plazo que no exceda de noventa días hábiles, la procedencia del trámite expropiatorio, misma que se formalizará a través de un <b>ACUERDO DE INSTAURACIÓN</b>, que deberá ser notificado al núcleo de población o a los sujetos agrarios en lo individual, según se trate, para que en un plazo de diez días hábiles manifiesten lo que a sus intereses convenga, debiendo observarse las reglas que dicho artículo establece para la notificación del acuerdo de referencia.</p> <p>Si la solicitud no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 61 del RLAMOPR, la SEDATU dentro de los treinta días hábiles siguientes a la presentación del escrito correspondiente, prevendrá a la promovente de la expropiación por escrito y por una sola vez, para que dentro del plazo de veinte días hábiles, contados a partir de que haya surtido efectos la notificación, subsane la omisión; de no hacerlo, se tendrá por no presentada y será devuelta a la promovente.</p> <p>Si al término de noventa días hábiles la Secretaría no ha determinado la procedencia del trámite expropiatorio, se entenderá que la solicitud fue resuelta en sentido negativo.</p>





<p><b>4. Trabajos técnicos.</b></p>	<p>La SEDATU a través del RAN realiza los trabajos técnicos e informativos respecto de la superficie a expropiar, ajustados a las <b>NORMAS TÉCNICAS</b> emitidas por dicho Órgano Desconcentrado o, en su caso, designará personal comisionado para tal efecto.</p> <p>Los trabajos técnicos e informativos deberán contener:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. Levantamiento topográfico de la superficie a expropiar;</li> <li>II. Superficie analítica y colindancias de los terrenos a expropiar;</li> <li>III. Clase y aprovechamiento de las tierras;</li> <li>IV. Asignación de los derechos individuales y de uso común de las tierras de que se trate;</li> <li>V. Descripción de los bienes distintos a la tierra, en su caso, y</li> <li>VI. Los elementos técnicos o legales que el comisionado obtenga y que puedan influir en el procedimiento expropiatorio.</li> </ol> <p>La promovente podrá aportar los trabajos señalados en las fracciones I y II del presente artículo, siempre y cuando se ajusten a las <b>NORMAS TÉCNICAS</b> del RAN.</p>
<p><b>5. Revisión de los trabajos técnicos, y en su caso acuerdo de improcedencia.</b></p>	<p>La SEDATU recibirá los trabajos técnicos e informativos por parte del RAN, y procederá a su revisión.</p> <p>Si el resultado del dictamen técnico o del estudio de impacto ambiental determina la inviabilidad de la expropiación, la SEDATU emitirá <b>ACUERDO DE IMPROCEDENCIA</b> del trámite, ordenando la cancelación del procedimiento y el archivo correspondiente, el cual deberá notificarse al núcleo agrario y a la promovente.</p>
<p><b>6. Orden de avalúo y dictamen valuatorio.</b></p>	<p>La SEDATU solicitará al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDABIN), por cuenta y orden de la promovente, que emita avalúo de la superficie a expropiar, atendiendo a su valor comercial, así como el de los bienes distintos a la tierra.</p> <p>La SEDATU contará con un plazo que no podrá exceder de tres meses para dar respuesta, de no hacerlo se entenderá que la solicitud fue resuelta en sentido negativo, concluyéndose el procedimiento.</p> <p>La vigencia de los dictámenes valuatorios no podrá</p>

	<p>exceder de un año, contado a partir de la fecha de su emisión. Si la vigencia de los dictámenes valuatorios concluye antes de la emisión del decreto expropiatorio, la Secretaría solicitará un nuevo avalúo al Instituto, por cuenta y orden de la promovente.</p>
<p><b>7. Dictaminación del expediente.</b></p>	<p>Recibido el avalúo, la SEDATU dictaminará el expediente, que deberá contener los siguientes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Solicitud;</li> <li>II. Acuerdo de instauración;</li> <li>III. Trabajos técnicos e informativos;</li> <li>IV. De corresponder, dictamen técnico, de factibilidad o estudio de impacto ambiental, según se trate;</li> <li>V. Avalúo del IDAABIN, y</li> <li>VI. Convenio de ocupación previa, en su caso.</li> </ul>
<p><b>8. Causales de Cancelación del procedimiento (Acuerdo de Cancelación).</b></p>	<p>La SEDATU emitirá el <b>ACUERDO DE CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO</b> cuando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. La promovente se desista de la solicitud de expropiación o no ratifique mediante escrito libre su interés jurídico en la expropiación;</li> <li>II. El dictamen técnico o el estudio de impacto ambiental o el dictamen de factibilidad, determine la inviabilidad de la expropiación;</li> <li>III. No se justifique la causa de utilidad pública;</li> <li>IV. La superficie solicitada no pertenezca al régimen ejidal o comunal o pertenezca a otro núcleo agrario;</li> <li>V. Se compruebe que la superficie solicitada ya ha sido expropiada con anterioridad;</li> <li>VI. Se esté en el supuesto de que las tierras de que se trata dejaron de estar sujetas al régimen ejidal o comunal, y</li> <li>VII. A juicio de la SEDATU no sea posible la continuación del procedimiento a consecuencia de situaciones de hecho o de derecho debidamente justificadas.</li> </ul> <p>En contra del acuerdo de referencia no procederá recurso alguno.</p>
<p><b>9. Emisión del Decreto Expropiatorio.</b></p>	<p>La SEDATU revisa el expediente, califica su procedencia, y de considerarlo conveniente, solicita a la promovente reiterar su interés jurídico en la expropiación, en cuyo caso elaborará el proyecto de decreto expropiatorio que deberá contener:</p>



	<p>I. Resultandos, en que se establezcan los antecedentes del núcleo agrario afectado, la descripción sucinta del desarrollo del procedimiento expropiatorio y, en su caso, la existencia de convenio de ocupación previa que se hubiere suscrito;</p> <p>II. Considerandos, en que se motive el procedimiento expropiatorio y la justificación legal y material de la causa de utilidad pública que se invoca, y se señale el monto del avalúo y su fecha de emisión, la forma de pago de la indemnización, así como la identificación precisa de los ejidatarios o comuneros afectados, cuando se trate de tierras formalmente parceladas; y</p> <p>III. Resolutivos, que fijen con precisión el nombre del núcleo agrario, la superficie analítica que se expropia, el nombre de la beneficiada, monto total y el responsable del pago indemnizatorio.</p> <p>El decreto expropiatorio será expedido por el Titular del Ejecutivo Federal, deberá ir firmado por el Secretario de la SEDATU, y publicado en el Diario Oficial de la Federación.</p> <p>La SEDATU deberá notificar el decreto expropiatorio correspondiente al núcleo agrario o a los afectados en lo individual según se trate y a la promovente; ordenará su inscripción en el RAN, en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa de que se trate, así como en el Registro Público de la Propiedad Federal.</p>
<p><b>10. Pago de la indemnización.</b></p>	<p>Emitido el decreto expropiatorio, el pago deberá efectuarse dentro del término de la vigencia del avalúo referido en dicho decreto, de preferencia en el FIFONAFE o en su defecto mediante garantía suficiente. Ya emitido el decreto expropiatorio y si el pago no se ha realizado en estos términos, el valor consignado en dicho decreto deberá actualizarse a la fecha en que se realice el pago.</p> <p>Cuando los bienes, materia de la expropiación, afecten terrenos de uso común, la indemnización deberá pagarse al núcleo agrario.</p> <p>Cuando los bienes, materia de la expropiación, afecten tierras formalmente parceladas, la indemnización corresponderá a los titulares, atendiendo a sus derechos.</p> <p>El pago por concepto de indemnización de los bienes</p>

	<p>distintos a la tierra, deberá ser cubierto en forma inmediata y directa a los afectados.</p> <p>Si el monto indemnizatorio es depositado en una institución bancaria o se realiza el pago de la indemnización de forma directa al núcleo agrario, la promovente asume la responsabilidad del pago oportuno y directo, la promovente estará obligada a dar aviso al FIFONAFE, dentro del término de treinta días hábiles una vez efectuado el pago.</p>
<p><b>11. Ejecución del Decreto Expropiatorio, y diligencia posesoria.</b></p>	<p>A partir de la vigencia del decreto expropiatorio y acreditado el pago o depósito de la indemnización, la SEDATU lo ejecutará debiendo realizar la diligencia posesoria en la que se practique el deslinde de las tierras expropiadas y se levante el acta correspondiente.</p> <p>Cuando la expropiación tenga como fin la regularización de la tenencia de la tierra de asentamientos humanos irregulares, el acto de ejecución consistirá en el deslinde de la superficie y la entrega formal de la misma a la promovente.</p> <p>Concluido el trámite, la SEDATU enviará la documentación relativa al RAN para su custodia, entregará constancia de ello a la promovente y dará aviso de la ejecución al FIFONAFE.</p>
<p><b>12. Procedimiento de Reversión.</b></p>	<p>a) Cuando los bienes expropiados se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública, el FIFONAFE ejercerá las acciones necesarias para reclamar la reversión parcial o total, según corresponda, de los bienes expropiados y opere la incorporación de éstos a su patrimonio.</p> <p>Para la investigación correspondiente, el FIFONAFE podrá allegarse de los medios de prueba que estime necesarios.</p> <p>Independientemente del ejercicio de la acción de reversión, el FIFONAFE deberá cerciorarse de que la indemnización por concepto de expropiación fue cubierta totalmente y, en su caso, deberá requerir el pago correspondiente.</p> <p>Para el caso de que el beneficiario de la expropiación manifieste expresamente que destinó la totalidad o parte</p>

de los bienes a un fin distinto al señalado en el decreto respectivo, o que transcurrido el plazo de cinco años no se satisfizo la causa de utilidad pública, el FIFONAFE podrá ejercitar las acciones judiciales correspondientes, o bien emitir un acuerdo administrativo de reversión y celebrar convenio en el que se pacte la entrega y recepción de los bienes expropiados, los cuales incorporará a su patrimonio.

En el convenio señalado en el párrafo anterior deberá establecerse por parte del beneficiario de la expropiación, la entrega voluntaria de los bienes, la renuncia a interponer en un futuro cualquier acción legal en contra de la transmisión del dominio de los bienes, y la obligación de responder de cualquier adeudo o gravamen contraído antes de la celebración del convenio.

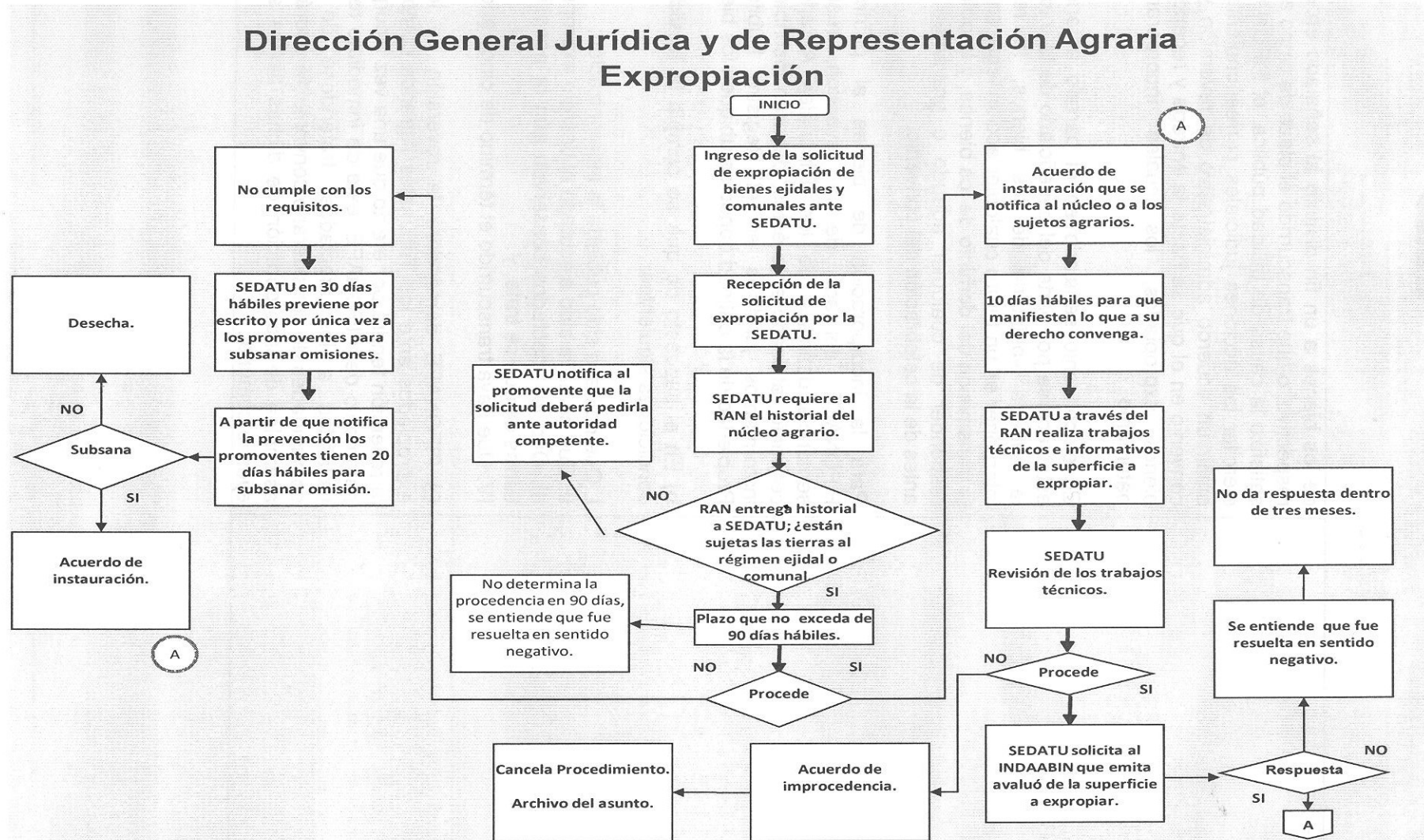
Para la incorporación de bienes al patrimonio del FIFONAFE, derivada de la reversión, resuelta por sentencia definitiva de los Tribunales Agrarios o por convenio ratificado ante éstos, deberán inscribirse dichos instrumentos jurídicos en el Registro Público de la Propiedad de la entidad donde se ubiquen los bienes.

**b)** En el supuesto de que se cumpla la totalidad de las condiciones siguientes:

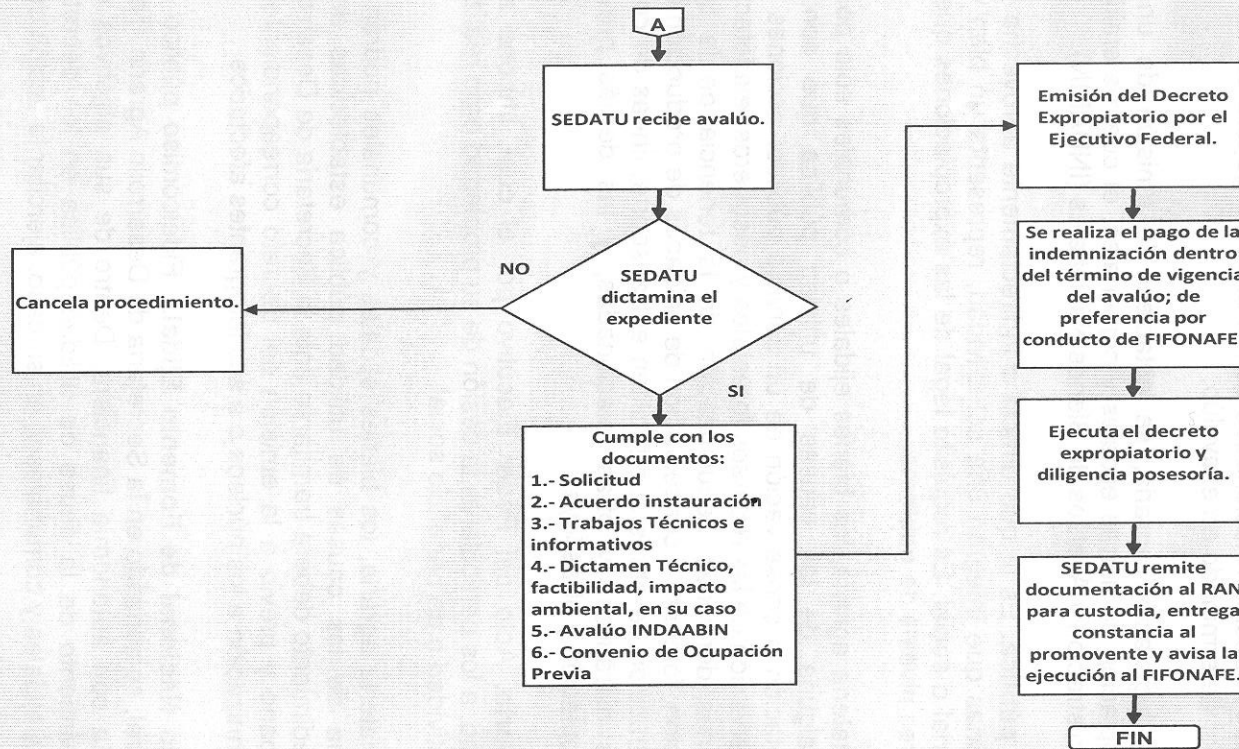
- I. Que no haya sido cubierta la indemnización;
- II. Que no haya sido ejecutado el decreto expropiatorio;
- III. Que los afectados conserven aún la posesión de las tierras de que se trate, y
- IV. Que haya transcurrido el término de cinco años.

El FIFONAFE demandará la reversión de los bienes expropiados ante los Tribunales Agrarios competentes, y la reversión tendrá por efecto que una vez incorporados al patrimonio del FIFONAFE, éste de inmediato reintegre su titularidad a los afectados; tratándose de ejidos o comunidades de considerarlo conveniente podrán celebrar asamblea de incorporación de dichas tierras al régimen ejidal o comunal.

**2.3 DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO.**



## Dirección General Jurídica y de Representación Agraria Expropiación



### 3. GLOSARIO.

**Avalúo.** Operación de tasación o justiprecio (determinación del valor) de bienes, realizada con el objeto de servir de base para su venta y división, o para la liquidación de ciertos impuestos relacionados con el bien. Se genera un documento que contiene el valor determinado en el avalúo.

En la legislación agraria, se establece la emisión de un avalúo previo a la expropiación de tierras ejidales y comunales, el cual es emitido por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDABIN).

**Causa de utilidad pública.** Es la que directa o indirectamente aprovecha la generalidad de las personas que integran una colectividad, representa un bien común de naturaleza material o social. Es requisito legal de las expropiaciones que realiza el Estado en sus tres niveles de gobierno.

En materia agraria, los bienes ejidales o comunales sólo podrán ser expropiados por alguna de las causas de utilidad pública que son: el establecimiento, explotación o conservación de un servicio público; acciones para la ordenación y conservación de los recursos forestales y pesqueros; explotación del petróleo y sus acciones derivadas; regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural; creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios; construcción de obras que faciliten el transporte, líneas de conducción de energía, obras hidráulicas y otras relacionadas, y las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes.

**Decreto expropiatorio.** Acto del Poder Ejecutivo por el cual, impone atendiendo al interés público, a los particulares la cesión de su propiedad para realizar obras a favor de la colectividad o de beneficio social.

En materia agraria, los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna de las causas de utilidad pública establecidas en la Ley Agraria; el procedimiento deberá tramitarse ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y previo a la emisión del decreto correspondiente, se deberá cubrir la indemnización a los núcleos o a sus integrantes afectados.

**Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal.** Fideicomiso público auxiliar del Ejecutivo Federal, sectorizado en la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que cuenta con autonomía financiera. Dentro de sus objetivos destacan: verificar el cumplimiento de la causa de utilidad pública en los decretos expropiatorios de tierras ejidales y comunales y, en su caso, ejercitar la acción de reversión.

**Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.** Es un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, el cual se encarga de Administrar el patrimonio inmobiliario federal y paraestatal optimizando su aprovechamiento, así como proporcionar servicios valuatorios a la Administración Pública Federal contribuyendo a racionalizar el gasto público, y se encuentra facultado para emitir avalúos previo a la expropiación de tierras ejidales y comunales.



**Indemnización por expropiación en ejidos y comunidades.** Pago o contraprestación que se efectúa a los núcleos por la expropiación de sus bienes ejidales o comunales. La Ley Agraria determina que dichos bienes podrán ser expropiados por causas de utilidad pública y mediante indemnización, establecidas en el decreto presidencial correspondiente.

El monto de la indemnización será determinado por el INDABIN, atendiendo su valor comercial. En el caso de la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural como causa de utilidad pública, la indemnización se fijará atendiendo a la cantidad que se cobrará a los poseedores por la regularización.

Los predios objeto de la expropiación sólo podrán ser ocupados mediante el pago o depósito del importe de la indemnización de preferencia en el FIFONAFE, o en su defecto, mediante garantía suficiente

Cuando se trate de tierras de uso común la indemnización se cubrirá a nombre del núcleo.

Si la expropiación sólo afecta parcelas asignadas en lo individual, sus titulares recibirán la indemnización correspondiente.

El pago por concepto de indemnización de los bienes distintos a la tierra, deberá ser cubierto en forma inmediata y directa a los afectados, lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

**Registro Agrario Nacional.** Órgano Desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, con autonomía técnica y presupuestal, encargado del control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, con motivo de los actos realizados con base en la Ley Agraria; en dicho órgano deberán inscribirse los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras, así como los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal o comunal.

En materia de expropiación se encarga de realizar los trabajos técnicos a solicitud de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a las Normas Técnicas emitidas por dicho órgano desconcentrado.

**Reversión.** En términos generales, es restituir una cosa al estado anterior; la devolución de bienes a su anterior dueño. En el ámbito administrativo se utiliza esta figura para restituir al titular afectado de sus propiedades expropiadas.

En materia agraria, esta acción ejercitada por el FIFONAFE tiene como finalidad devolver los terrenos expropiados a los ejidos y comunidades o a sus integrantes, cuando se destinen a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo, o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública.



El Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural establece el procedimiento previo para que el FIFONAFE demande ante los tribunales agrarios la reversión parcial o total de los bienes expropiados; determinando una etapa de investigación para comprobar las causales señaladas anteriormente y otra de conciliación con la dependencia o entidad favorecida, para obtener por vía administrativa dicha reversión.

Ha sido criterio del Poder Judicial que invariablemente tendrá que ser el citado Fideicomiso quien promueva la reversión, sin considerarla como facultad de los núcleos afectados o de sus integrantes.

**Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.**

Dependencia del Poder Ejecutivo Federal, tiene a su cargo el ejercicio de las atribuciones que expresamente le confieren la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Ley Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos y otras leyes, así como reglamentos, decretos y acuerdos y demás disposiciones que emita el Presidente de la República.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley Agraria, la expropiación de bienes ejidales o comunales deberá tramitarse ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

**En México, Distrito Federal, a primero de octubre del año dos mil catorce.**

**LA DIRECTORA GENERAL JURÍDICA Y DE REPRESENTACIÓN AGRARIA**

**LIC. NORMA SYLVIA LÓPEZ CANO AVELEYRA**