



**CAPÍTULO**

## **CONTENIDO**

### **Anexo I.**

1.1. TABLA.- CARACTERÍSTICAS DE LOS TIPOS DE PROPIEDAD

1.1. Tabla.- Características de los tipos de propiedad.

Tipo de propiedad	Características
Propiedad privada	<p>En México la propiedad privada es una transmisión del dominio por parte de la nación (quien es la propietaria original) hacia los particulares. La nación puede imponer modalidades y restricciones de interés público a la propiedad privada (originando el marco jurídico para el ordenamiento de los asentamientos humanos) y establecer provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques. Todo ello se refleja en los <i>Programas de Desarrollo Urbano</i> (PDU) y sus zonificaciones.</p> <p>La nación puede “recuperar” el dominio de la propiedad privada a través de la expropiación, que solamente procede por causa de utilidad pública y mediante indemnización.</p> <p>Únicamente las personas físicas y morales mexicanas tienen derecho a adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios. Este mismo derecho puede ser concedido a extranjeros, siempre que convengan ante la <i>Secretaría de Relaciones Exteriores</i> SRE en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos.</p> <p>No obstante lo anterior, la Constitución establece una prohibición expresa para que los extranjeros adquieran dominio directo en una franja de 100km a lo largo de las fronteras, y de 50km en las playas<sup>1</sup>.</p> <p>Las leyes federales y estatales determinarán las causas de utilidad pública para la ocupación y expropiación de la propiedad privada.</p> <p>En el ámbito del Caribe Mexicano, fuera de las ciudades y centros de población, es posible encontrar propiedades rurales cuyo origen corresponde con el de la pequeña propiedad agrícola y forestal; por este motivo se considera apropiado señalar sus características.</p> <p>De acuerdo a lo establecido en la ley agraria, se trata de la superficie de tierra agrícola de riego o humedad de primera que no exceda de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 150 hectáreas para el cultivo de algodón.</li> <li>• 300 hectáreas para el cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, opal o árboles frutales.</li> <li>• 100 hectáreas para otros cultivos no indicados anteriormente.</li> </ul> <p>Para efectos de equiparación una hectárea de riego, equivale a dos hectáreas de temporal, a cuatro hectáreas de agostadero de buena calidad, y a 8 hectáreas de monte o agostadero en terrenos áridos (así, una pequeña propiedad en la última categoría puede tener desde 800 hasta 2,400 hectáreas de superficie).</p> <p>Por su parte la pequeña propiedad forestal de cualquier clase forestal, no puede exceder una superficie de 800 hectáreas.</p>
Propiedad ejidal	<p>La <i>Ley Agraria</i> (LA) es la legislación federal principal en materia de la propiedad ejidal.</p> <p>El ejido es una forma de propiedad colectiva cuyos titulares son los núcleos de población ejidal, los cuales cuentan con personalidad jurídica y patrimonio propio, y son propietarios de las tierras con las que han sido dotados, o que han sido incorporadas a dicho régimen.</p> <p>Los ejidos operan de acuerdo a su reglamento interior, que deberá inscribirse ante el <i>Registro Agrario Nacional</i> (RAN).</p> <p>Las tierras ejidales por su destino se dividen en tres categorías:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para asentamiento humano</li> </ol>

Tipo de propiedad	Características
	<p>2. De uso común</p> <p>3. Parceladas</p> <p>Para poder ser ejidatario (es decir miembros integrantes del ejido), se deber ser mexicano y ser titular de derechos ejidales, estos últimos se acreditan con el certificado de derechos agrarios, con certificado parcelario o de derechos comunes, o con una sentencia o resolución del tribunal agrario.</p> <p>A cada ejidatario le corresponde el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, y los restantes derechos otorgados por el reglamento interior de cada ejido, para el resto de la tierra ejidal.</p> <p>Además de los ejidatarios, existen los avecindados del ejido, quienes son mexicanos mayores de edad, que han residido por más de un año en el núcleo ejidal, y están reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el tribunal agrario. Un avecindado puede transformarse en ejidatario.</p> <p>La asamblea ejidal (donde participan todos los ejidatarios) está facultada para, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobar contratos o convenios para que terceras personas puedan usar o disfrutar las tierras de uso común</li> <li>• La delimitación de áreas para el asentamiento humano, fundo legal, parcelas con destino específico, localización y relocalización del área de urbanización</li> <li>• Autorizar la adopción del dominio pleno sobre las parcelas, y la aportación de tierras de uso común a una sociedad</li> <li>• Delimitación, asignación y destino de tierras de uso común y su régimen de explotación.</li> </ul> <p>Ningún ejidatario puede ser titular de derechos ejidales por más del 5% de la superficie ejidal, ni por más superficie equivalente a la pequeña propiedad rural; tampoco puede haber asignación de parcelas en bosques o selvas tropicales.</p> <p>Las tierras ejidales del asentamiento humano conforman el fundo legal, son el área irreductible del ejido, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.</p> <p>Desde el punto de vista del espacio urbano, las tierras ejidales pueden dividirse en dos componentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El fundo legal</li> <li>• La zona de urbanización (en cuyo caso no aplica la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad)</li> </ul> <p>Las tierras de uso común son aquellas no reservadas para parcelas ni núcleo de población; son también inalienables, imprescriptibles e inembargables. El reglamento interior de cada ejido regulará su uso, aprovechamiento, acceso y conservación.</p> <p>Cuando exista utilidad manifiesta para el ejido, se podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, en las que participe el ejido o ejidatarios.</p> <p>A cada ejidatario le corresponde el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de su parcela, lo que se acredita a través de sus certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios.</p> <p>Se puede conceder a otro ejidatario o a terceros el uso o usufructo de la parcela, también podrán enajenarse los derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados.</p>

Tipo de propiedad	Características
	<p>Se alcanza el dominio pleno de las parcelas cuando la mayor parte de ellas hayan sido delimitadas o asignadas a ejidatarios, y con resolución aprobatoria de la asamblea.</p> <p>Las parcelas con dominio pleno serán dadas de baja del RAN, y se expedirá el título de propiedad correspondiente, que será inscrito en el <i>registro Público de la Propiedad y del Comercio</i> (RPPC).</p> <p>A partir de esto, las parcelas con dominio pleno dejarán de ser tierras ejidales, y estarán sujetas a las disposiciones del derecho común, pudiendo enajenarse libremente como propiedad privada.</p> <p>El dominio pleno sobre las parcelas no implica cambio en la naturaleza jurídica de las restantes tierras ejidales, ni del propio ejido.</p> <p>Para la primera enajenación de parcelas con dominio pleno existe un derecho de tanto, a ejercer en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la notificación, el orden de preferencia será: familiares del enajenante, quienes hayan trabajado en esa parcela por más de un año, ejidatarios y avocados del núcleo de población ejidal.</p> <p>Los bienes ejidales podrán expropiarse, entre otras cosas causas, para áreas de desarrollo turístico.</p>
Propiedad pública	<p>Para efectos de conceptualización y simplificación en las Recomendaciones Prácticas, se agrupa con la denominación colectiva de <i>propiedad pública</i> al conjunto heterogéneo de bienes muebles e inmuebles propiedad de la federación, estados y municipios.</p> <p>El artículo 27 de la Constitución establece en sus párrafos cuarto y quinto los elementos sobre los que la nación ejerce dominio directo y es propietaria, correspondientes con los recursos minerales, energéticos, espacio aéreo, mares territoriales, aguas<sup>2</sup>, etcétera; este dominio es inalienable e imprescriptible.</p> <p>En el caso de la tierra (que corresponde con el aspecto de interés para las Recomendaciones Prácticas) se establecen sus modalidades y limitaciones a través de la propiedad privada, la propiedad ejidal y los bienes inmuebles públicos.</p> <p>Los bienes necesarios para los servicios públicos se consideran como propiedad pública, cuyos propietarios podrán ser los estados y municipios.</p> <p>La <i>Ley General de Bienes Nacionales</i> (LGBN) establece las siguientes disposiciones:</p> <p>Define los bienes nacionales, que son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aquellos enlistados en la Constitución: párrafos cuarto, quinto, sexto y octavo del artículo 27; artículo 42 fracción IV y el artículo 132</li> <li>• Los bienes de uso común (playas marítimas, la <i>Zona Federal Marítimo Terrestre</i> (ZOFEMAT), los monumentos arqueológicos, entre otros)</li> <li>• Los bienes muebles e inmuebles de la federación y de los estados.</li> </ul> <p>Todos los bienes nacionales son sujetos al régimen de dominio público, por lo tanto son inalienables, imprescriptibles e inembargables, no están sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional, o alguna otra por parte de terceros. Las concesiones sobre bienes sujetos al dominio público no crean derechos reales.</p> <p>Los bienes de uso común (donde destacan las playas marítimas y la ZOFEMAT para los propósitos de las Recomendaciones Prácticas) pueden ser usados por cualquiera, conforme las limitaciones y regulaciones que la propia legislación establezca.</p> <p>La ZOFEMAT se determinará cuando/corresponde:</p>

Tipo de propiedad	Características
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La costa presente en playas, y que corresponde con una franja de 20 metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dicha playa, o a la ribera de los ríos, desde su desembocadura hasta 100 metros río arriba.</li> <li>• La totalidad de la superficie de cayos y arrecifes.</li> <li>• En los casos de lagos, lagunas, esteros o depósitos naturales de agua marina que se comunican directa o indirectamente con el mar, la franja de 20 metros de ZOFEMAT se contará a partir del punto a donde llegue el mayor embalse anual o límite de la pleamar.</li> <li>• En el caso de marinas artificiales, no se delimitará ZOFEMAT, cuando entre la marina y el mar medie una ZOFEMAT. Aquellas marinas que no se encuentren en la situación anterior, la ZOFEMAT no excederá de tres metros de ancho y se delimitará procurando no interferir con el uso o destino de sus instalaciones.</li> </ul> <p>A la <i>Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales</i> (SEMARNAT) le corresponde deslindar y delimitar la ZOFEMAT; y además promoverá su uso y aprovechamiento sustentablemente, por lo que establecerá las normas y políticas aplicables, para lo que considerará a los PDU, el ordenamiento ecológico, el fomento de las actividades turísticas y recreativas, entre otros factores.</p> <p>Los terrenos nacionales son terrenos baldíos<sup>3</sup> así como aquellos recobrados por la nación, son inembargables e imprescriptibles; sin embargo la SRA está facultada para enajenarlos onerosamente a favor de particulares tanto para fines agropecuarios como no-agropecuarios.</p> <p>En el caso de enajenación de terrenos nacionales a favor de particulares para fines no-agropecuarios, incluyendo el turismo, será a valor comercial determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABN); la enajenación será procedente siempre y cuando tales terrenos no sean requeridos por algún otro orden gubernamental, y exista congruencia en su vocación.</p> <p>Para la adquisición de un terreno nacional tendrá preferencia el poseionario que lo haya explotado durante los tres años inmediatos anteriores.</p> <p>Los requisitos para tramitar la enajenación y titulación de terrenos nacionales son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Solicitud con nombre, edad, estado civil, ingreso mensual y anual aproximado y ocupación del solicitante, así como la superficie y ubicación del predio.</li> <li>• Acreditar la nacionalidad mexicana.</li> <li>• En su caso, constancia de posesión y superficie, emitida por autoridad correspondiente.</li> </ul> <p>La SRA revisará que no existan otros poseionarios, porque en caso de que así sea se deberá establecer el derecho de preferencia para su adquisición.</p> <p>Cuando exista resolución favorable a la solicitud, se requerirá el pago del avalúo, y una vez cubierto este, la SRA expedirá el título de propiedad, que deberá ser inscrito en el RPPC, en el registro del RAN y en el <i>Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria Federal</i> (RPPIF), los gastos de inscripción serán por cuenta del adquirente.</p> <p>También existe la enajenación onerosa por subasta de terrenos nacionales, cuyo procedimiento es I base de una convocatoria la cual establece las bases.</p> <p>Para terrenos nacionales con vocación no-agropecuaria se realizará un avalúo de valor comercial, las propuestas de los adquirentes no podrán ser inferiores al avalúo.</p>

Tipo de propiedad	Características
	<p>En cuanto a la propiedad pública estatal, su ordenamiento legal principal es la <i>Ley del Patrimonio Estatal de Quintana Roo</i> (LPEQROO). Los bienes patrimoniales estatales se dividen en dos categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Los bienes de dominio público: conformados a su vez por los de uso común, los inmuebles destinados a un servicio público por el Gobierno del Estado, y bienes muebles diversos de naturaleza insustituible, artística y/o cultural (estos últimos siempre que no sean del dominio de la Federación o municipios). Estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no están sujetos, mientras no varíe su situación jurídica, la cual sólo podrá autorizarse mediante decreto de la Legislatura del Estado, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o interina. Sobre ellos solamente podrá obtenerse o concederse el derecho de uso, aprovechamiento o explotación</li> <li>• Los bienes de dominio privado: aquellos que le pertenecen en propiedad y los que en el futuro ingresen a su patrimonio, por cualquier forma de adquisición de la propiedad, no establecidos en la categoría precedente. Los inmuebles de dominio privado son inembargables e imprescriptibles, y se destinarán preferentemente al servicio gubernamental (incorporándose de dicha manera al dominio público).</li> </ul> <p>En determinados casos cuando existan bienes inmuebles de dominio privado estatal que no sean prioritarios ni/o adecuados para el servicio gubernamental o la prestación de un servicio público, entonces podrán ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enajenados a título oneroso o gratuito, en favor de dependencias y entidades, para resolver problemas de suelo y vivienda que atiendan necesidades colectivas.</li> <li>• Permutados con entidades públicas o con particulares, por otros inmuebles que por sus características, ubicación y aptitudes, puedan satisfacer necesidades públicas.</li> <li>• Enajenados onerosamente<sup>4</sup>, para la adquisición de otros inmuebles requeridos para la atención de los servicios a cargo del gobierno estatal.</li> <li>• Arrendamiento, donación o comodato en favor de los gobiernos federal y municipales que utilicen los inmuebles en la prestación de servicios públicos, y/o en favor de asociaciones o instituciones privadas que realicen actividades asistenciales sociales sin fines de lucro.</li> <li>• Enajenación onerosa, en favor de personas que requieran disponer de dichos inmuebles para la creación, fomento y conservación de empresas o desarrollos que beneficien a la colectividad.</li> <li>• Dación en pago, por concepto de indemnización en los procedimientos expropiatorios que se realicen, o en la realización de obra pública, y</li> <li>• Los demás de carácter oneroso que se justifiquen y autoricen, en los términos legales aplicables.</li> </ul> <p>El <i>Instituto del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública Estatal</i> (IPAE) (órgano del gobierno estatal) constituye el medio apropiado para que un particular, que en este caso correspondería con el usuario objetivo de las Recomendaciones Prácticas, pueda acceder a enajenaciones (o de acuerdo a sus intereses puede tratarse de operaciones de permuta, arrendamiento o la concesión) de bienes inmuebles estatales para el desarrollo de proyectos de instalaciones turísticas, siendo el caso más significativo en la Costa Maya.</p> <p>La enajenación de este tipo de inmuebles (ya sea para el desarrollo o la vivienda) se cumplirán y vigilarán aspectos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Su aptitud de utilización conforme programas aplicables.</li> </ul>

**SUSTENTABILIDAD = PLANEACIÓN + DISEÑO + CONSTRUCCIÓN**  
GUÍA DE PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN EL CARIBE MEXICANO

Tipo de propiedad	Características
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Su aprovechamiento sea congruente con los PDU, y los usos y destinos del suelo vigentes.</li><li>• Los solicitantes cuenten con un programa financiero que contenga la previsión presupuestal.</li><li>• El cumplimiento de las disposiciones urbanísticas y ecológicas.</li><li>• Que el valor de la operación que se realice, no sea inferior a los precios mínimos establecidos.</li></ul>

*Elaboró: C.I.*

---

<sup>1</sup> Esto es particularmente relevante toda vez que el Caribe mexicano se ubica dentro de esta franja. Además, en base a esta disposición, la *Ley de Inversión Extranjera* (LIE) procede a establecer los mecanismos para el acceso de extranjeros a propiedades dentro de las franjas de exclusión, que deben tomarse en cuenta para los propósitos de las instalaciones turísticas en el Caribe mexicano.

<sup>2</sup> Para quien esté interesado en profundizar estos aspectos, se recomienda consultar directamente el citado artículo, en sus párrafos cuarto al octavo.

<sup>3</sup> De acuerdo al artículo 157 de la LA., un terreno baldío es aquel que no ha salido de su dominio, y que no ha sido deslindado ni medido.

<sup>4</sup> Utilizar el término de *a título oneroso* u *onerosamente* implica de conformidad a las prácticas jurídicas que hay un pago monetario de por medio.