Poderosos impulsos expansivos hacen de Villahermosa una ciudad cada vez más difusa (PARTE III)

1. La Ley que autoriza y opera la demolición de la propiedad social en México

Sostengo que una de las causas de la expansión urbana sin control es el desmantelamiento de los núcleos agrarios, que para el caso de Tabasco concierne a tierras ejidales, pues el "Atlas de la Propiedad Social de la Tierra en México 2024" [(1)], indica que en ese año el Registro Agrario Nacional (**RAN**) tenía registradas 2 comunidades agrarias en contraste con 818 ejidos, ambos tipos de propiedad sujetos la Ley Agraria[(2)]. El régimen de propiedad de las colonias agrícolas y ganaderas fue prácticamente extinto mediante la expedición de títulos de propiedad al amparo del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural [(3)], promulgado por Ernesto Zedillo.

En la **PARTE II** de este ejercicio de análisis centrado en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de Villahermosa, propuse algunos factores y circunstancias que a mi juicio facilitan y promueven la incontinencia de las manchas urbanas, incluí las siguientes:

Naturales
- Aumento poblacional (demografía)
- Geografía
- Hidrografía

Económicas
- Especulación inmobiliaria y desmantelamiento de la propiedad social
- Actividades productivas

Gobernanza
- Orientación de las inversiones
- Regulación permisiva

Para que se establezca un ordenamiento urbano efectivo considero urgente corregir la legislación que rige la propiedad de las tierras ejidales, porque la Ley Agraria **("La Ley")** ha fomentado y formalizado la atomización y privatización de las tierras que originalmente fueron dotadas a los núcleos agrarios; fue promulgada por Carlos Salinas de Gortari en 1992, mismo año de expedición de otras leyes neoliberales, su última reforma data de 2024. Ha estado en vigor 32 años (24 de neoliberalismo y 8 de cuarta transformación).

Independientemente de la naturaleza ideológica u orientación política de cualquier norma, convenga o no convenga a uno u otro sector de la sociedad, su esencia es que sea observada y cumplida a cabalidad por gobernantes y gobernados, ya que esta condición ofrece certeza jurídica al conjunto social; el convencimiento de que las leyes se respetan es uno de los ingredientes de la cohesión social. En este sentido, **"La Ley"** contiene disposiciones expresas para que al interior de los núcleos agrarios se establezcan asentamientos humanos y/o para que se incorporen al desarrollo de las ciudades.

2. Normas que rigen los procesos de urbanización de las tierras ejidales en México

Al examinar los preceptos de **"La Ley"** relacionadas con las zonas de urbanización, utiliza diversas denominaciones: asentamiento humano, poblado, poblado ejidal, núcleo de población o zona de urbanización, que por decisión de la asamblea puede además incluir o no un fundo legal y reservas de crecimiento. En mi opinión fueron formuladas ad hoc para el momento histórico de su promulgación, lo que es evidente en su redacción que incluye expresiones de relatividad temporal, v.gr.: *"Cuando el poblado ejidal esté asentado en tierras ejidales, la asamblea podrá resolver…"*.

El propósito a corto plazo de la legislación de 1992 era formalizar o más bien "regularizar" la situación de los ejidos que ya contaban con resolución presidencial de dotación, ampliación o restitución de tierras, mediante el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (**PROCEDE**), ya que una vez cumplido el proceso de certificación tendrían expeditos los trámites para privatizar las tierras. Para el tema de este documento, se favorecía desincorporar las tierras susceptibles de agregar a las manchas urbanas, para lo que se identifican al menos cinco procedimientos o modalidades:

a) **Delimitación del asentamiento humano**. Como parte del proceso de certificación, las asambleas ejidales tenían y tienen la facultad para delimitar *"las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización"* (art. 23 fracc. VII, 63 al 72).

b) **Tierras ejidales que ya estaban ocupadas por manchas urbanas**. Claramente se trata de un supuesto en el que las urbes ya habían invadido las tierras dotadas a los núcleos agrarios antes del **PROCEDE**. Inevitablemente se creaba una doble regulación, una proveniente de los ordenamientos agrarios y otra derivada de los instrumentos de desarrollo urbano que administran los municipios (art. 87, 88 y 89).

c) **Adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas.** Figura jurídica a la que únicamente pueden sujetarse las parcelas sobre las que los ejidatarios tengan derechos individuales reconocidos. Desde 1992 es factible que soliciten al ejido la desincorporación de esas superficies, trasladarlas al régimen de propiedad privada y posteriormente darles el uso que a sus propietarios mejor convenga.

d) **Terminación del régimen ejidal.** Enunciado en el art. 23, fracción XII de **"La Ley"**, en el art. 29 se determinan formalidades sobre su publicidad y divulgación, así como precisiones sobre la distribución de las tierras remanentes al momento de la disolución.

e) **Expropiación de bienes ejidales.** Se invocan siete causas específicas de utilidad pública y además la consabida generalización para cualquier situación que se ofreciera: *"VIII. Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes"*.

A continuación me permitiré transcribir amplios fragmentos del articulado de **"La Ley"** que fundamentan cada uno de los procedimientos o modalidades aludidas:

a) Delimitación del asentamiento humano

"

Sección Cuarta
De las Tierras del Asentamiento Humano

Artículo 63.- *Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.*

Artículo 64.- *Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.*

Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fundo legal del ejido.

A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

Artículo 65.- *Cuando el poblado ejidal esté asentado en tierras ejidales, la asamblea podrá resolver que se delimite la zona de urbanización en la forma que resulte más conveniente, respetando la normatividad aplicable y los derechos parcelarios. Igualmente, la asamblea podrá resolver que se delimite la reserva de crecimiento del poblado, conforme a las leyes de la materia.*

Artículo 66. *Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requerirá la intervención de las autoridades municipales correspondientes y se observarán las normas técnicas que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Artículo reformado DOF 09-04-2012*

Artículo 67.- *Cuando la asamblea constituya la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, separará las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad.*

b) Tierras ejidales que ya estaban ocupadas por manchas urbanas

Sección Séptima
De las Tierras Ejidales en Zonas Urbanas

Artículo 87.- *Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.*

Artículo 88.- *Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.*

Artículo 89.- *En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos. "*

c) Adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas

" ***Sección Sexta***
De las Tierras Parceladas

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 85.- *En caso de que se presente ejercicio simultáneo del derecho del tanto con posturas iguales, el comisariado ejidal, ante la presencia de fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quién corresponde la preferencia.*

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

d) Terminación del régimen ejidal

> ***Artículo 29.-*** *Cuando la asamblea resuelva terminar el régimen ejidal, el acuerdo respectivo será publicado en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación en la localidad en que se ubique el ejido.*
>
> *Previa liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido, las tierras ejidales, con excepción de las que constituyan el área necesaria para el asentamiento humano, serán asignadas en pleno dominio a los ejidatarios de acuerdo a los derechos que les correspondan, excepto cuando se trate de bosques o selvas tropicales. La superficie de tierra asignada por este concepto a cada ejidatario no podrá rebasar los límites señalados a la pequeña propiedad. Si después de la asignación hubiere excedentes de tierra o se tratare de bosques o selvas tropicales, pasarán a propiedad de la nación.*

e) Expropiación de bienes ejidales

> ***Artículo 93.-*** *Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública:*
>
> *I. El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;*
>
> *II. 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;*
>
> *III. La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;*
>
> *IV. Explotación del petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la Nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones;*
>
> *V. Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;*
>
> *VI. Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;*
>
> *VII. 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*
>
> *VIII. Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes.*

Para la validez de los actos referidos en los incisos a), c) y d) es obligatorio que se cumplan ciertas formalidades que son requisitos obligatorios para que obtengan la calificación positiva que exige el **RAN** para proceder a su inscripción; las formalidades son:

a) Autorización por parte del órgano supremo del ejido, es decir la asamblea de ejidatarios (art. 23).

b) Que la autorización se emita en asamblea que cumpla las formalidades "especiales" para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 (art. 24, 25 párrafos segundo y tercero, 26 al 31) .

c) En el caso de adopción de dominio pleno, validar que no se trate de parcelas asignadas a los siguientes destinos: parcela escolar, unidad agrícola industrial de la mujer y unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud.

d) Se cuente con el dictamen favorable emitido por la Procuraduría AgrariaPara la terminación del régimen ejidal.

Para actos de enajenación o cesión de los derechos ejidales, deberán también cumplirse los siguientes requisitos:

a) Manifestación de conformidad de las partes por escrito ante dos testigos, ratificada ante notario público.
b) Notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, que en ese orden, gozarán del derecho del tanto dentro de los siguientes 30 días naturales.
c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal, órgano de representación del ejido.
d) Inscribir la enajenación en el **RAN**, organismo que previa calificación positiva deberá expedir los nuevos certificados parcelarios.

3. Datos esenciales correspondientes al caso de estudio "Ejido 41 Las Gaviotas"

Si bien **"La Ley"** no es taxativa en cuanto a la prohibición o autorización para que se subdivida la superficie de una parcela, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (**SCJN**) ha emitido jurisprudencia en el sentido de su indivisibilidad, *"PARCELA EJIDAL. ES INDIVISIBLE BAJO EL RÉGIMEN AGRARIO EN VIGOR" Tesis: 2a./J. 46/2001* [(4)]. No obstante, en los hechos ha sido posible su *"pulverización"* según la **SCJN** probablemente por medio de subterfugios legaloides, lo que ha propiciado la creación de lotificaciones de "microparcelas", situación contraria al interés público pero sobre todo a la seguridad jurídica de los posesionarios porque sus derechos de propiedad permanecen precarios.

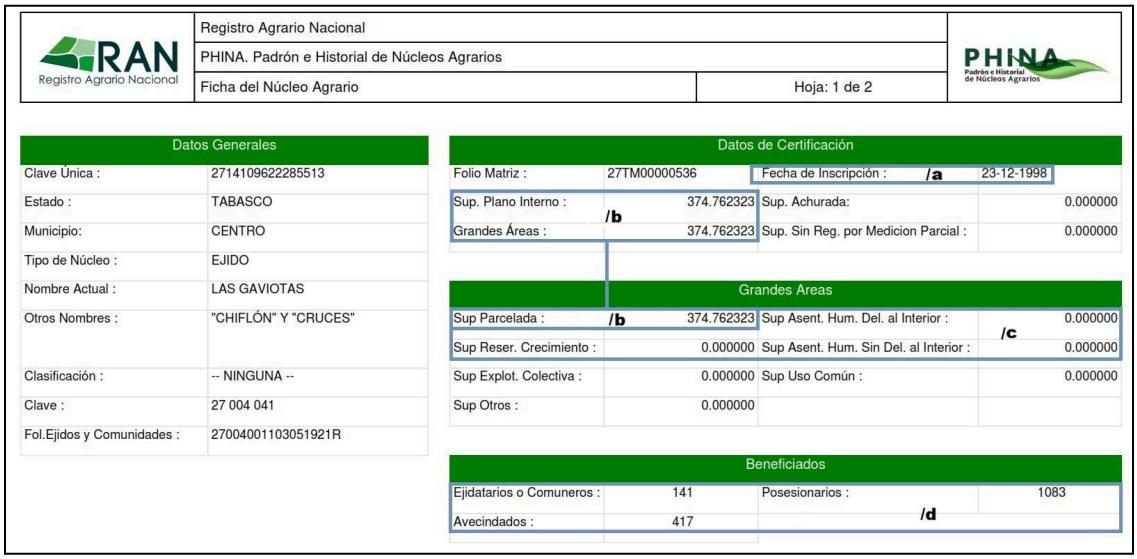
Las fuentes de información son portales de datos abiertos del Registro Agrario Nacional:

- Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (**PHINA**) https://phina.ran.gob.mx/
- Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural (**SIG**) https://sig.ran.gob.mx/sigKML.php

En la **Imagen-1** e **Imagen-2** se muestra la "Ficha del Núcleo Agrario" en el **PHINA**, concerniente al **"Ejido 41 Las Gaviotas"** cuya clave completa es 27 004 041.

Los datos significativos que pueden extraerse son:

Imagen-1.[5] **Consulta Hoja 1 de 2 de la "Ficha del Núcleo Agrario" en el PHINA con fecha 21-nov-2026**



Registro Agrario Nacional
PHINA. Padrón e Historial de Núcleos Agrarios
Ficha del Núcleo Agrario — Hoja: 1 de 2

Datos Generales

Clave Única :	2714109622285513
Estado :	TABASCO
Municipio:	CENTRO
Tipo de Núcleo :	EJIDO
Nombre Actual :	LAS GAVIOTAS
Otros Nombres :	"CHIFLÓN" Y "CRUCES"
Clasificación :	-- NINGUNA --
Clave :	27 004 041
Fol.Ejidos y Comunidades :	27004001103051921R

Datos de Certificación

Folio Matriz :	27TM00000536	Fecha de Inscripción : /a	23-12-1998
Sup. Plano Interno : /b	374.762323	Sup. Achurada:	0.000000
Grandes Áreas :	374.762323	Sup. Sin Reg. por Medicion Parcial :	0.000000

Grandes Areas

Sup Parcelada : /b	374.762323	Sup Asent. Hum. Del. al Interior : /c	0.000000
Sup Reser. Crecimiento :	0.000000	Sup Asent. Hum. Sin Del. al Interior :	0.000000
Sup Explot. Colectiva :	0.000000	Sup Uso Común :	0.000000
Sup Otros :	0.000000		

Beneficiados

Ejidatarios o Comuneros :	141	Posesionarios :	1083
Avecindados :	417	/d	

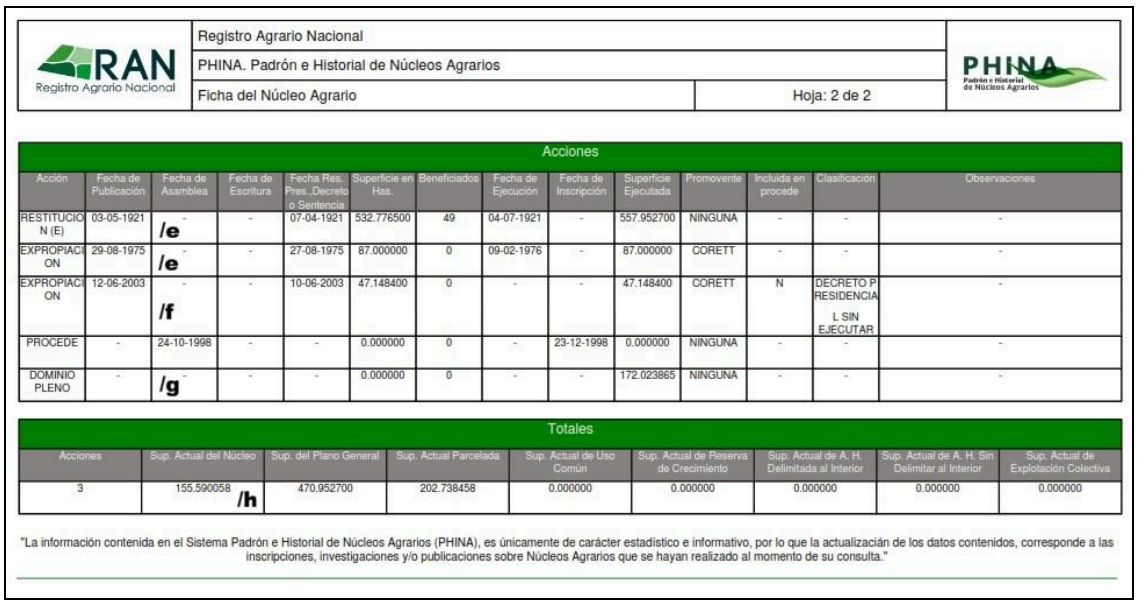
/a Fecha de inscripción en el Registro Agrario Nacional de la certificación del plano interno del ejido se realizó el 23 de diciembre de 1998.

/b En el **PROCEDE**, la asamblea ejidal decidió delimitar el 100% de las tierras que le fueron dotadas como tierras parceladas.

/c La superficie destinada por la asamblea ejidal al asentamiento humano, fundo legal, reserva de crecimiento es 0.00 ha (cero punto cero hectáreas).

/d El número de ejidatarios con derechos individuales reconocidos es 141, posesionarios 1,083 y avecindados 417.

Imagen-2.[5] **Consulta Hoja 2 de 2 de la "Ficha del Núcleo Agrario" en el PHINA con fecha 21-nov-2026**



Registro Agrario Nacional
PHINA. Padrón e Historial de Núcleos Agrarios
Ficha del Núcleo Agrario — Hoja: 2 de 2

Acciones

Acción	Fecha de Publicación	Fecha de Asamblea	Fecha de Escritura	Fecha Res. Pres..Decreto o Sentencia	Superficie en Has.	Beneficiados	Fecha de Ejecución	Fecha de Inscripción	Superficie Ejecutada	Promovente	Incluida en procede	Clasificación	Observaciones
RESTITUCION (E)	03-05-1921	- /e	-	07-04-1921	532.776500	49	04-07-1921	-	557.952700	NINGUNA	-	-	-
EXPROPIACION	29-08-1975	- /e	-	27-08-1975	87.000000	0	09-02-1976	-	87.000000	CORETT	-	-	-
EXPROPIACION	12-06-2003	- /f	-	10-06-2003	47.148400	0	-	-	47.148400	CORETT	N	DECRETO PRESIDENCIAL SIN EJECUTAR	-
PROCEDE	-	24-10-1998	-	-	0.000000	0	-	23-12-1998	0.000000	NINGUNA	-	-	-
DOMINIO PLENO	-	/g -	-	-	0.000000	0	-	-	172.023865	NINGUNA	-	-	-

Totales

Acciones	Sup. Actual del Núcleo	Sup. del Plano General	Sup. Actual Parcelada	Sup. Actual de Uso Común	Sup. Actual de Reserva de Crecimiento	Sup. Actual de A. H. Delimitada al Interior	Sup. Actual de A. H. Sin Delimitar al Interior	Sup. Actual de Explotación Colectiva
3	155.590058 /h	470.952700	202.738458	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000	0.000000

"La información contenida en el Sistema Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (PHINA), es únicamente de carácter estadístico e informativo, por lo que la actualización de los datos contenidos, corresponde a las inscripciones, investigaciones y/o publicaciones sobre Núcleos Agrarios que se hayan realizado al momento de su consulta."

/e La "Restitución" de tierras del año 1921 y una acción de "Expropiación" promovida por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (**CORETT**) en 1975 son anteriores a la Ley Agraria de 1992.

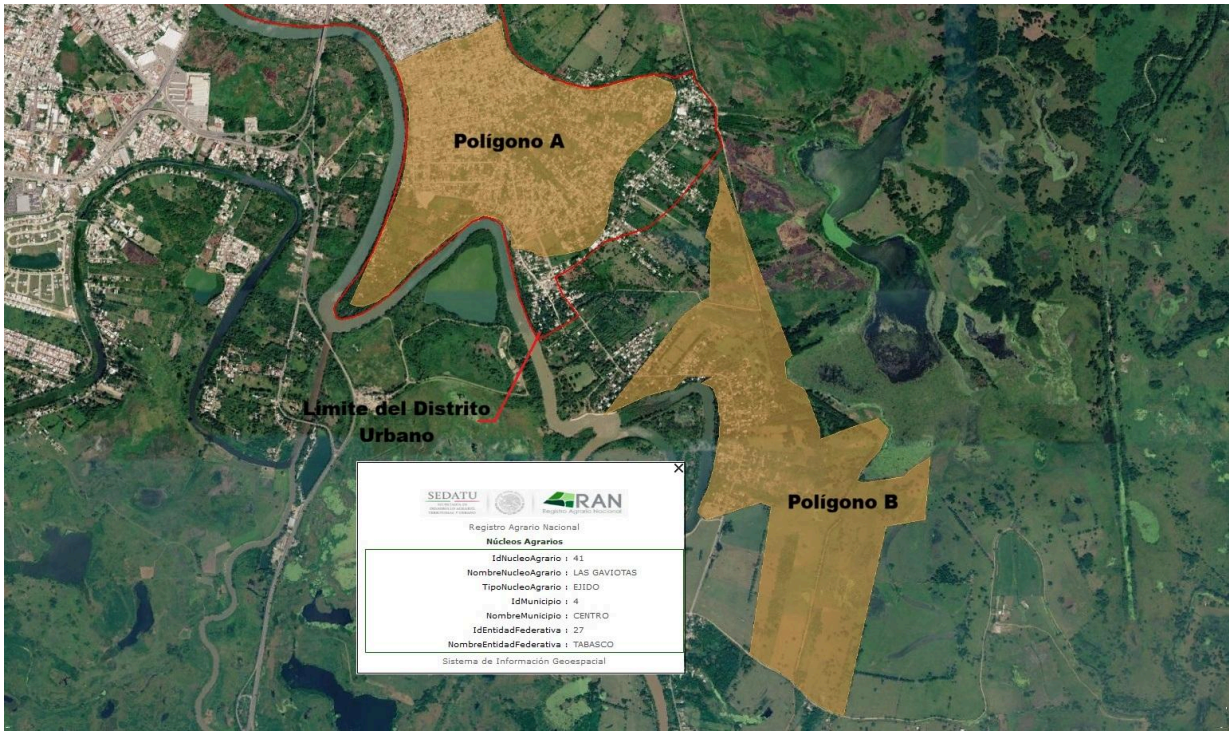
/f La segunda acción de "Expropiación" promovida por la **CORETT** en 2003, por una superficie de 47.148 hectáreas aparece con el Clasificación = "DECRETO PRESIDENCIAL SIN EJECUTAR".

/g Los procesos de "Dominio pleno" con una superficie total ejecutada de 172.02 hectáreas, es consistente con la disminución del Área Parcelada de 374.76 hectáreas certificadas por el **PROCEDE** a una Superficie Actual Parcelada de 202.74 hectáreas.

/h Al restar la superficie de 47.148 hectáreas correspondientes a la acción de "Expropiación" de 2003, de las 202.74 hectáreas del área parcelada, coincide con la Superficie Actual de Núcleo = 155.59 hectáreas.

En la **Imagen-3** se muestra el resultado de la consulta en el **SIG** para los parámetros IdNucleoAgrario: **"41"**, NombreNucleoAgrario: **"LAS GAVIOTAS"**.

Imagen-3.(6) **Representación cartográfica de polígonos ejidales en Google Earth, consulta del 25-dic-2024**



Del archivo KML obtenido del **SIG**, capa "núcleos agrarios", se observa que el ejido está conformado por dos polígonos, mismos que aparecen sombreados y rotulados:

Polígono A. Aproximadamente 171.5 hectáreas está integrado 100% al Distrito Urbano *X. Las Gaviotas* de la ciudad de Villahermosa.

Polígono B. Aproximadamente 203.5 hectáreas, se ubica al exterior del área urbana de Villahermosa, en el camino a Torno Largo, a este polígono pertenece el sector Cedral.

En la **Imagen-4** se representa el área parcelada objeto de estudio conforme al **SIG**:

Imagen-4.(6) **Representación cartográfica del área parcelada en Google Earth, consulta del 25-dic-2024**



En el archivo KML la capa "parcelas" aparece en áreas sombreadas en color verde que aún continúan bajo el régimen de tierras parceladas y áreas sin sombrear que sin duda corresponden a las tierras sobre las que sus titulares adoptaron el dominio pleno.

Considero relevante la información en la etiqueta que pertenece a una "parcela", numerada con un valor superior a 1,500, porque es pertinente recordar que el **PHINA** indica el reconocimiento de 1,083 posesionarios y 417 avecindados en el **"Ejido 41 Las Gaviotas"**; al sumar los 141 ejidatarios el total es 1641. Lo anterior exhibe lo que la **SCJN** ha denominado *"la pulverización de las unidades agrarias existentes"*. La etiqueta corresponde a un lote con superficie de 130.34 m^2 (ciento treinta punto treinta y cuatro metros cuadrados) y no a una parcela, que es una unidad económica.

La superficie de las "microparcelas" hace imposible que se cumplan las condiciones para el uso y la clase de la tierra que son atributos particulares de las parcelas: *"riego o humedad de primera, temporal, agostadero de buena calidad, monte o agostadero en terrenos áridos"*, conforme a las normas técnicas del **RAN**.

4. Conclusiones sobre la Ley Agraria y las normas que rigen los procesos de urbanización de las tierras ejidales

Primera. Al concatenar la información abierta publicada en el Padrón e Historial de Núcleos Agrarios (**PHINA**) y el Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural (**SIG**), se pone en evidencia que se ha utilizado la modalidad de "Adopción del dominio pleno sobre tierras parceladas" en un 45.9% de la superficie del ejido, 12.6% está sujeta a una acción de "Expropiación de bienes ejidales" del año 2003 y 41.5% continúan siendo parcelas ejidales.

Segunda. Las personas que de buena fe compran un lote o terreno con el fin de fincar una vivienda -sin conocer las implicaciones jurídicas del bien que adquieren-, tienen el legítimo derecho de obtener las garantías jurídicas que les permitan conservar su patrimonio. La responsabilidad de que se cumpla el principio de legalidad corresponde a las autoridades agrarias: SEDATU, Procuraduría Agraria, Registro Agrario Nacional, Tribunales Agrarios.

Tercera. La Ley Agraria es un ordenamiento obsoleto que contiene desde su origen diversas disposiciones que favorecen el desmantelamiento de la propiedad social; no obstante que su esencia es la privatización de las tierras ejidales, limita la discrecionalidad y obliga a que estos procesos se realicen bajo un orden funcional. Su incumplimiento al igual que la simulación de su cumplimiento propician el crecimiento de las manchas urbanas en condiciones de precariedad, favorece la especulación inmobiliaria y peor aún, ha creado un nuevo sistema agrario: el "latifundismo ejidal" al interior de los núcleos agrarios.

Citas y Referencias

(1) SEDATU (2024) **Atlas de la Propiedad Social de la Tierra en México 2024.** http://www.ran.gob.mx/ran/images/stories/atlas/2024/atlas_psm_web.pdf

(2) **Ley Agraria**, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, Última reforma publicada DOF 01-04-2024

(3) **Reglamento de la Ley Agraria en Materia de la Propiedad Rural**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de enero de 1996

(4) **Tesis de Jurisprudencia, Registro digital: 188558,** Segunda Sala Novena Época Materia(s): Administrativa, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Octubre de 2001, página 400

(5) Fuente de la **Imagen-1** e **Imagen-2**, composición propia con base en el Padrón e Historial de Núcleos Agrarios https://phina.ran.gob.mx/

(6) Fuente de la **Imagen-3** e **Imagen-4**, composición propia en representación de Google Earth con base en el Sistema de Información Geoespacial del Catastro Rural (SIG) https://sig.ran.gob.mx/sigKML.php