
UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

FACULTAD DE AGRONOMIA



**" LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS COMO SOLUCION AL
PROBLEMA DE VIVIENDA DE LA POBLACION QUE
HABITAN EN LA ZONAS SUB-URBANAS Y EJIDALES
EN EL ESTADO DE JALISCO"**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
INGENIERO AGRONOMO**

P R E S E N T A

LUIS ALBERTO VALLE AVALOS

GUADALAJARA, JAL. JUNIO DE 1993



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
FACULTAD DE AGRONOMIA

Sección ESCOLARIDAD
Expediente
Número 0442/93.....

25 de marzo de 1993

ING. JOSE ANTONIO SANDOVAL MADRIGAL
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE AGRONOMIA
DE LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
PRESENTE

Habiendo sido revisada la Tesis del (los) Pasante (es)

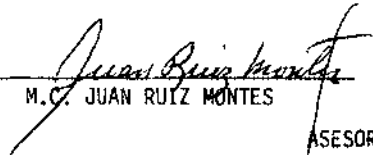
LUIS ALBERTO VALLE AVALOS

titulada:

LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS COMO SOLUCION AL PROBLEMA DE VIVIENDA
DE LA POBLACION QUE HABITA EN LAS ZONAS SUB-URBANAS Y EJIDALES
EN EL ESTADO DE JALISCO

Damos nuestra Aprobación para la Impresión de la misma.

DIRECTOR


M.C. JUAN RUIZ MONTES

ASESOR

ASESOR


ING. ANDRES RODRIGUEZ GARCIA


ING. LORENZO MARTINEZ CORDERO

srd'

mam

Al contestar este oficio cítese fecha y número



UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA
FACULTAD DE AGRONOMIA

SECCION ESCOLARIDAD

EXPEDIENTE _____

NUMERO 0442/93

25 de marzo de 1993

C. PROFESORES:

M.C. JUAN RUIZ MONTES, DIRECTOR
ING. ANDRÉS RODRIGUEZ GARCIA, ASESOR
ING. LORENZO MARTINEZ CORDERO, ASESOR

Con toda atención me permito hacer de su conocimiento, que habiendo sido aprobado el Tema de Tesis:

LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS COMO SOLUCION AL PROBLEMA DE VIVIENDA DE LA
POBLACION QUE HABITA EN LAS ZONAS SUB-URBANAS Y EJIDALES EN EL
ESTADO DE JALISCO

presentado por el (los) PASANTE (ES) LUIS ALBERTO VALLE AVALOS

han sido ustedes designados Director y Asesores, respectivamente, para el desarrollo de la misma.

Ruego a ustedes se sirvan hacer del conocimiento de esta Dirección su ---
Dictamen en la revisión de la mencionada Tesis. Entre tanto, me es grato
reiterarles las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

A P E N T A M E N T E
" PIENSA Y TRABAJA "
EL SECRETARIO


M.C. SALVADOR MENA MUNGUÍA.

ryr*

mam

AGRADECIMIENTO:

A mi Director de Tesis: ING. M. C. JUAN RUIZ MONTES
A mis Asesores: ING. ANDRES RODRIGUEZ GARCIA E.
 ING. LORENZO MARTINEZ CORDERO.

*Mi agradecimiento por su valiosa orientación y confianza
brindada en la realización del presente trabajo.*

A LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA:

*Por brindarme la oportunidad
de forjarme un porvenir, en --
especial a la FACULTAD DE AGRO
NOMIA.*

*Con estimación y gratitud, para
todas las personas que en dife-
rentes momentos de mi vida, me
otorgaron su invaluable apoyo.*

*Mi más grande agradecimiento es
para TÍ DIOS ¡Gracias por todo -
lo que me has dado!*

A mis Maestros, Compañeros y Amigos Gracias.

DEDICATORIA

A mis queridos Padres:

JOSE VALLE RUIZ

Y

GUADALUPE AVALOS DE VALLE.

Pilares fundamentales en mi vida, quienes con sacrificio y constancia me ayudaron a realizar uno de los objetivos primordiales.

A mis Hermanos:

ONOFRE,

ALICIA,

GILBERTO,

ANGEL,

IGNACIO,

ALFONSO,

MANUEL,

*Con aprecio y gratitud por su desinteresado apoyo, para--
mi formación.*

Con amor para mi esposa:

MA. DEL CARMEN ESTRADA DE VALLE

Y a mis hijos

PAOLA DEL CARMEN, LUIS ALBERTO

Y PERLA MARTANA VALLE ESTRADA.

*Por su ternura y comprensión en los momentos difíciles que
hemos sorteado juntos.*

I N D I C E

I	INTRODUCCION.....	1
II	OBJETIVO.....	4
III	METODOLOGIA.....	5
	3.1 Población Total y Tendencias de Crecimiento.....	5
	3.2 Distribución Geográfica.....	12
	3.3 Crecimiento de la Población por Municipio.....	16
IV	4.1 Historia del Origen de la Propiedad.....	23
	4.1.1 Epoca Precolonial.....	23
	A) Organización Política y Social.....	24
	B) Distribución de la Tierra.....	25
	C) La Propiedad de los Pueblos.....	27
	D) La Propiedad del ejército y los Dioses.....	29
	E) Diversas Clases de Propiedad.....	29
	4.1.2 Epoca Colonial.....	31
	A) Diferentes Tipos de Propiedad.....	33
	B) Propiedad Eclesiástica.....	37
	C) Derecho de Propiedad Indígena.....	37
	4.2 Artículo 27.....	39
	4.3 Sociedades Cooperativas.....	58
	4.3.1 Antecedentes Históricos.....	58
	4.3.2 Marco Conceptual.....	61
	4.3.3 Constitución de una Cooperativa de Vivienda... ..	79
V	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	89
VI	LITERATURA CITADA.....	91

INDICE DE CUADROS :

NO. DE CUADRO.	DESCRIPCION.	PAG.
1	POBLACION TOTAL DE JALISCO 1930-1990.....	6
2	TASAS DE CRECIMIENTO DE LA POBLACION POR MU NICIPIO 1980-1990.....	7
3	SUPERFICIES DOTADAS Y EXPROPIADAS A LOS EJI DOS Y COMUNIDADES DE LA ZONA METROPOLITANA.	14
4	POBLACION TOTAL POR MUNICIPIO 1970-1990....	18

I N T R O D U C C I O N

El crecimiento del Area Metropolitana de Guadalajara, es un fenómeno que ha llamado grandemente la atención por la magnitud del mismo. Si consideramos que en el año de 1920 la Ciudad de Guadalajara, contaba con 135,000 habitantes, y de acuerdo con los estudios realizados se considera que para el año 2,000 el Area Metropolitana de la Ciudad de Guadalajara habrá una gigantesca aglomeración que se calcula en no menos de 6'000,000 de habitantes. Es urgente que se empiecen a tomar medidas, para que esa concentración humana se realice en forma ordenada y planificada, para que no se destruya una de las ciudades más hermosas del País a causa de un hacinamiento desordenado y caótico, que origina conflictos sociales de la misma magnitud que el crecimiento.

Si consideramos el crecimiento de la población en el Estado de Jalisco, señala un índice promedio de 3.1% anual y la Zona Metropolitana de Guadalajara, registra índices de 4.8% en el Municipio de Guadalajara; 5.37% en el Municipio de Tlaquepaque; y 10.47 para el Municipio de Zapopan. Encontramos que el crecimiento del Area Metropolitana, es un fenómeno irreversible al que hay que hacer frente de inmediato.

Este fenómeno de crecimiento ha sido particularmente andrquico en los terrenos de propiedad ejidal, ya que en la actualidad son 27 los ncleos agrarios que rodean el rea Metropolitana, lo que ha obligado al Gobierno Federal a decretar la expropiacin en diecisiete de ellos, en razn de los Asentamientos Irregulares que se localizan en los mismos. -- Eso ha sustraído del rgimen ejidal una superficie de ----- 2,526-84-03 Has., pero aán ms, rodea a la Ciudad de Guadalajara 27,669 Has., en las cuales es de esperarse se siga dando el fenmeno de los Asentamientos Irregulares, ya que -- las personas que acuden a la gran Metrópoli lo hacen buscando una oportunidad de trabajo que no se les da en la regin de la cual emigran. En su gran mayora son personas de escasos recursos, los cuales son presa fcil de traficantes sin escrúpulos de terrenos ejidales, que son los principales promotores del crecimiento andrquico del rea Metropolitana y de los cinturones de miseria que ya empiezan a rodear a esta -- Ciudad.

Estos especuladores daan en general a toda la colectividad: Al ejidatario, al que inducen o lo seducen con una cantidad de dinero insignificante para que venda la parcela y la pierda, por estar sembrada de casas en lugar de milpas; el ejido, que es el propietario de esos terrenos, ve reducido su patrimonio al reducirse el rea que se puede cultivar; el comprador, que se encuentra con un terreno al cual no puede entrar ningún servicio.

porque legalmente no es propietario del mismo, y en ocasiones es esquilmo porque considera que va a pagar una cantidad -- muy reducida por un solar en donde va a construir su casa y -- hemos encontrado que pagan cantidades, en ocasiones, hasta --- 7 veces más que lo que cobra C.O.R.E.T.T. por un terreno ya-- regularizado.

La Ciudad de Guadalajara se ve afectada por todos los asentamientos que son los cinturones de miseria que ya tenemos en la actualidad.

De los ejidos afectados por los asentamientos irregulares podemos observarlo en el cuadro No. 3 (pág.14).

La propiedad comunal y ejidal tiene su origen en el-- Artículo 27 Constitucional, el cual consigna una garantía -- de carácter social, tendiente a proteger un grupo marginado-- como lo es el campesinado, razón por la cual sea otorgado--- a la misma las características de ser intransmisible, inalienable, imprescriptible e inembargable. Pero esas características no han sido suficientes para defenderla, ya que los -- Asentamientos irregulares han proliferado en la misma, sobre todo en el área Metropolitana de esta Ciudad.

II O B J E T I V O .

... Dar a conocer la magnitud del problema de los -
Asentamientos Humanos en el Area Metropolitana y sus-
Municipios colindantes, de 1920 a la fecha.

III METODOLOGIA.

3.1 POBLACION TOTAL Y TENDENCIAS DE CRECIMIENTO.

El XI Censo General de Población y Vivienda de -- 1990 registró que, al 12 de Marzo del mismo año en --- Jalisco residían 5'302,689 personas, de las cuales --- 2'564,892 eran hombres y 2'737,797 mujeres.

En 1930 la población de Jalisco rebasó la cifra de un millón de habitantes y ha tenido un crecimiento sostenido desde entonces, ya que en 1960 había sobrepasado los dos millones y en 1980 los cuatro. El mayor incremento en la población, en números absolutos, se -- registró en la década de los años 70.

Respecto a las tasas de crecimiento, durante el -- periodo 1980-1990 la población del Estado de Jalisco -- creció a una tasa promedio anual de 1.98%. Esto signi-- fica que desde 1980 hasta 1990 la población se incre--- mentó en un promedio de 2 personas por cada cien habi-- tantes cada año. La mayor tasa de crecimiento de la po-- blación se dió en la década de los años cincuenta y --- desde entonces ha decrecido.

CUADRO No. 1 POBLACION TOTAL DE JALISCO. 1930-1990

ANO	HABITANTES	INCREMENTO	TASAS DE CRECIMIENTO
1930	1'255,346		
1940	1'418,310	162,964	1.24
1950	1'746,777	328,467	2.03
1960	2'443,261	696,484	3.35
1970	3'296,586	853,325	3.20
1980	4'371,998	1'075,412	2.73
1990	5'302,689	930,691	1.98

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda (2)

CUADRO No. 2 TASAS DE CRECIMIENTO DE LA POBLACION POR MUNICIPIO 1980 - 1990

CLAVE	MUNICIPIO	TASAS POR CIENTO
	JALISCO	1.98
	ZONA METROPOLITANA	2.52
39	Guadalajara	0.15
120	Zapopan	6.19
98	Tlaquepaque	6.65
101	Tonala	12.01
1	Acatic	2.49
2	Acatlán de Juárez	0.34
3	Ahualulco de Mercado	0.32
4	Amacueca	0.70
5	Amatitlán	1.41
6	Ameca	1.26
7	Antonio Escobedo	0.12
8	Arandas	3.31
9	El Arenal	2.46
10	Atemajac de Brizuela	-0.85
11	Atengo	0.19
12	Atenguillo	-0.47
13	Atozonilco el Alto	1.39
14	Atoyac	-1.05
15	Auxtlán de Navarro	1.22
16	Ayoatlán	1.50
17	Ayutla	-0.38
18	La Barca	1.27
19	Bolaños	-0.21
20	Cabo Corrientes	1.87
21	Casimiro Castillo	1.36

CUADRO No. 2 continúa...

CLAVE	MUNICIPIO	TASAS POR CIENTO
22	Cihuatlán	2.00
23	Ciudad Guzmán	1.76
24	Cocula	0.57
25	Colotlán	0.55
26	Concepción de Buenos Aires	-1.88
27	Cuautitlán	0.77
28	Cuautla	-0.87
29	Cuquio	0.57
30	Chapala	1.57
31	Chimaltitán	-2.09
32	Chiquilistlán	0.35
33	Degollado	1.14
34	Ejutla	-1.42
35	Encarnación de Díaz	1.78
36	Etzatlán	0.71
37	El Grullo	0.66
38	Guachinango	-0.41
39	Hostotipaquillo	0.40
40	Háejucar	-0.88
41	Huejuquilla el Alto	0.36
42	La Huerta	0.71
43	Ixtlahuacán de los Membrillos	3.11
44	Ixtlahuacán del Río	0.37
45	Jalostotitlán	2.23
46	Jamay	1.31
47	Jesús María	0.70
48	Jilotlán de los Dolores	2.14
49	Jocotepec	2.28
50	Juanacatlán	2.25
51	Juchitlán	-0.47

CUADRO No. 2 Continúa...

CLAVE	MUNICIPIO	TASAS POR CIENTO
53	Lagos de Moreno	2.38
54	El Limón	-1.14
55	Magdalena	0.32
56	Manuel M. Díquez	-2.64
57	La Manzanilla de la Paz	-1.47
58	Mascota	-1.72
59	Mazamitla	1.58
60	Mexticacán	-1.30
61	Mezquitic	-0.68
62	Nixtlán	0.13
63	Ocotlán	1.66
64	Ojuelos de Jalisco	1.50
65	Pihuamo	-0.68
66	Poncitlán	1.86
67	Puerto Vallarta	6.86
68	Purificación	1.66
69	Quitupan	-1.42
70	El Salto	6.70
71	San Cristóbal de la Bca.	-0.39
72	San Diego de Alejandra	-1.54
73	Sn. Juan de los Lagos	2.44
74	San Julián	2.18
75	San Marcos	1.24
76	San Martín de Bolaños	-2.55
77	San Martín Hidalgo	2.01
78	San Miguel El Alto	0.24
79	Gómez Barrios	0.99
80	San Sebastián del Oeste	-1.43
81	Sta. Ma. de Los Angeles	-1.72
82	Sayula	1.30

CUADRO No. 2 Continúa...

CLAVE	MUNICIPIO	TASAS POR CIENTO
83	Tala	1.16
84	Talpa de Allende	-0.36
85	Tamazula de Gordiano	0.46
86	Tapalpa	0.57
87	Tecalitlán	0.41
88	Techaluta de Montenegro	0.01
89	Tenamaxtlán	-1.70
90	Teocaltiche	0.94
91	Teocuitatlán de Corona	-0.20
92	Tepatitlán de Morelos	1.69
93	Tequila	0.51
94	Teuchitlán	0.22
95	Tizapán el Alto	1.14
96	Tlajomulco de Zániga	3.07
97	Tolimán	0.66
98	Tomatlán	2.71
99	Tonaya	-0.27
100	Tonila	0.02
101	Totatiche	-1.66
102	Tototlán	0.74
103	Tuxcacuesco	0.13
104	Tuxeueca	-0.10
105	Tuxpan	1.75
106	Union de San Antonio	1.32
107	Unión de Tula	0.59
108	Valle de Guadalupe	-0.71
109	Valle de Juárez	-1.15
110	Cd. Venustiano Carranza	-0.12
111	Villa Corona	0.14

CUADRO No. 2 Continúa...

CLAVE	MUNICIPIO	TASAS POR CIENTO
115	Villa Guerrero	2.06
116	Villa Hidalgo	2.08
117	Cañadas de Obraón	-1.48
118	Yahualica de González Gallo	-0.74
119	Zacoalco de Torres	0.31
120	Zapotiltic	1.08
121	Zapotitlán de Badillo	-1.22
122	Zapotlán del Rey	1.72
123	Zapotlanejo	1.17

FUENTE: INEGI. (3)

3.2 DISTRIBUCION GEOGRAFICA.

La Información censal proporciona un panorama sobre la forma en que la población de Jalisco, se encuentra distribuida por Municipio; asimismo, permita observar las variaciones sufridas en los últimos 20 años.

La concentración de población en la Zona Metropolitana de Guadalajara se agudiza, ya que en 1970 era del 44.9% en 1980 del 51.3% y en 1990 es de 54.1%. Esto significa que más de la mitad de la población del Estado vive en los Municipios de Guadalajara (31.1), Zapopan (13.4), Tlaquepaque (6.4) y Tonalá (3.2), los cuales tienen porcentajes significativamente más altos que el resto de los Municipios del Estado. Los que siguen en importancia relativa son Puerto Vallarta y Lagos de Moreno, que escasamente superan el 2.0%.

Tepatitlán, Ciudad Guzmán, Ocotlán, Tlajomulco, Arandas, Ameca y La Barca tienen más de cincuenta mil habitantes; enseguida, con más de cuarenta mil pobladores, se encuentran seis Municipios: Autlán, Atotonilco, San Juan de los Lagos, Tala, Encarnación de Díaz y Tamazula; y 9 Municipios tienen más de treinta mil residentes: Zapotlanejo, El Salto, Teocaltiche, Chapala, Tuxpan, Poncitlán, Jocotepec, Ayotlán y Tomatlán.

El conjunto de los veintiocho Municipios mencionados anteriormente comprende al 78.1% de la población total de Jalisco. El 21.9% restante radica en los otros 96 Municipios: 44 tienen menos de diez mil habitantes; 37, menos de veinte mil y los 15 Municipios restantes menos de treinta mil pobladores.

Es de señalar en lo tocante a tamaño de localidades el contraste en el Estado de Jalisco, en donde las localidades con medio millón o más de habitantes apenas presenta el 0.02% del total, pero contienen a casi la mitad de la población: 43.7% mientras que aquellos con menos de cien habitantes, que suman 75.5% solo tienen un 3.1% de población Estatal.

CUADRO No. 3

MUNICIPIO, EJIDO Y COM	SUPERFICIE EJIDAL HA.	EXPROPIACION CORETT HA.
<u>GUADALAJARA</u>		
- Tatlán	646-20-66	35-79-34
- Huentitán El Alto	1,260-18-00	
- Huentitán el Bajo	1,082-40-00	142-50-00
<u>ZAPOPAN</u>		
- C.I. Mezquitán	2,681-40-00	220-19-97
- Los Guayabos	365-86-00	
- Atemajac del valle	10-49-70	415-50-80
- Zuquipan	255-02-00	
- Los Belenes	740-31-00	75-19-68
- Zapopan	1,261-89-50	
- San Juan de Ocotán	2,326-51-68	
- C.I. San Juan de Ocotán	3,077-00-00	
- Jocotán	976-40-03	211-99-49
- El Coxli	583-44-00	194-62-66
- Santa Ana Tepetitlán	2,544-04-08	274-99-92
<u>TLAQUEPAQUE</u>		
- Polanco	45-66-22	122-33-78
- Sta. Maria Tequepexpan	316-77-41	169-22-59
- San Sebastianito	482-00-00	
- Totuquilla	905-58-37	28-38-78
- Los Ranchitos	682-77-93	21-04-01
- Las Juntas	755-16-20	103-43-80
- Tlaquepaque	754-40-00	77-48-06
- S. Martín de las Flores	2,887-14-00	
- Los Puestos	558-00-00	
- San José Taxeposco	870-51-94	

CUADRO No. 3 Continúa...

MUNICIPIO, EJIDO Y COM.	SUPERFICIE EJIDAL HA.	EXPROPIACION CORETT HA.
EL SALTO		
- Las Pintas	1,054-22-81	240-97-19
TONALA		
- El Rosario	185-65-87	16-57-23
- Zalatlán	370-00-00	176-57-23
T o t a l :	27,669-01-30	2,526-84-03

FUENTE: S.R.A. Oficina de Estadística (S/A). (1)

3.3 CRECIMIENTO DE LA POBLACION POR MUNICIPIO.

La población del Estado de Jalisco creció a una --
tasa promedio de 1.98% durante el periodo 1980-1990.

Tres de los cuatro Municipios que forman la Zona--
Metropolitana de Guadalajara tienen tasa de crecimiento--
media anual significativamente elevadas. Destaca Tonalá--
con la máxima de 12.0%, enseguida Tlaquepaque y Zapopan--
con 6.7 y 6.2% respectivamente.

Guadalajara presenta una tasa de crecimiento de --
la población de tan sólo el 0.15%. Esto significa que la
Zona Metropolitana debe su crecimiento, sobre todo, a los
Municipios periféricos, situación frecuente dentro del --
proceso de Metropolización de las Ciudades, ya que exis--
ten cambios en el uso del suelo, esto es, las Zonas Cen--
tricas que anteriormente servían para uso habitacional --
se van convirtiendo en Zonas comerciales.

Entre el resto de Municipios de la Entidad sobresa--
len, por tener tasas de crecimiento elevadas, Puerto Va--
llarta y el Salto con 6.9 y 6.7%, respectivamente; ense--
guida se encuentran Arandas, Ixtlahuacán de los Membri--
llos y Tlalajomulco de Zañiga, con tasas superiores a 3%,--
Tomatlán, Acatic, Arenal, San Juan de los Lagos, Lagos de
Moreno, Jocotepec, Juanacatlán, Jalostotitlán, San Julián

Villa Hidalgo, San Martín Hidalgo y Cihuatlán tienen tasas mayores al 2%.

Veintinueve Municipios crecieron a tasas promedio - anuales de entre el 1.0 y el 1.9% anual y treinta y cuatro crecieron con tasas del 0.9 a un mínimo de 0.01%.

Por otro lado es importante señalar que cuarenta -- Municipios de Jalisco tienen una tasa de crecimiento medio anual negativa, esto es, que su población está disminuyendo.

CUADRO No. 4 POBLACION TOTAL POR MUNICIPIO. 1970 - 1990.

CLAVE MUNICIPIO	1 9 7 0		1 9 8 0		1 9 9 0	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
JALISCO	3'296,586	100	4'371,998	100	5'302,698	100
ZONA METROPOLITANA	1'480,472	44.91	2'244,715	51.34	2'870,417	54.13
39 Guadalajara	1'199,391	36.38	1,626,152	37.19	1,650,205	31.12
120 Zapopan	155,488	4.72	389,081	8.90	712,008	13.43
98 Tlaquepaque	100,945	3.06	177,824	4.6	339,649	6.41
101 Tonala	24,648	0.75	52,158	1.19	168,555	3.18
1 Acatic	9,853	0.30	12,882	0.29	16,434	0.31
2 Acatlán de Juárez	10,457	0.32	13,981	0.32	14,450	0.27
3 Ahualulco de Mercado	15,440	0.47	16,884	0.39	17,419	0.33
4 Amacueca	4,795	0.15	4,690	0.11	5,023	0.09
5 Amatitán	8,062	0.24	8,771	0.20	10,069	0.19
6 Ameca	42,462	1.29	48,251	1.10	54,555	1.03
7 Antonio Escobedo	7,832	0.24	8,099	0.19	8,197	0.15
8 Arandas	43,057	1.31	45,800	1.05	63,279	1.19
9 El Arenal	7,296	0.22	9,136	0.21	11,620	0.22
10 Atemajac de Brizuela	5,173	0.16	5,507	0.13	5,070	0.10
11 Atengo	5,501	0.17	5,422	0.12	5,525	0.10
12 Atenguillo	5,659	0.17	5,730	0.11	4,516	0.09
13 Atotonilco el Alto	34,922	1.06	40,619	0.98	46,512	0.88
14 Atoyac	8,849	0.27	8,960	0.20	8,087	0.15
15 Autlán de Navarro	31,129	0.94	41,499	0.95	46,741	0.88
16 Ayotlán	23,968	0.73	27,080	0.62	30,740	0.58
17 Ayutla	14,052	0.43	14,196	0.32	13,680	0.26
18 La Barca	40,648	1.23	46,668	1.07	52,845	1.00
19 Bolaños	3,416	0.10	6,528	0.15	6,393	0.12
20 Cabo Corrientes	5,068	0.15	6,785	0.16	8,146	0.15
21 Casimiro Castillo	15,003	0.46	19,025	0.44	21,738	0.41
22 Cihuatlán	16,617	0.49	20,452	0.47	24,855	0.47
23 Ciudad Guzmán	49,417	1.50	62,353	1.43	74,068	1.40

CUADRO No. 4 Continúa...

CLAVE MUNICIPIO	1 9 7 0		1 9 8 0		1 9 9 0	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
24 Cocula	20,404	0.62	23,267	0.53	24,600	0.46
25 Colotlán	13,217	0.40	14,932	0.34	15,762	0.30
26 Concepción de B. A.	5,366	0.16	6,361	0.15	5,294	0.10
27 Cuautitlán	13,343	0.44	12,926	0.30	13,146	0.25
28 Cuautla	3,640	0.11	3,164	0.07	2,905	0.05
29 Cuquio	16,572	0.50	18,467	0.42	17,469	0.33
30 Chapala	24,312	0.74	30,629	0.70	35,578	0.67
31 Chimaltitán	3,843	0.12	4,054	0.09	3,304	0.06
32 Chiquilistlán	4,611	0.14	4,743	0.11	4,909	0.09
33 Degollado	15,490	0.47	18,262	0.42	20,405	0.38
34 Ejutla	3,303	0.10	2,578	0.06	2,244	0.04
35 Encarnación de Díaz	29,663	0.09	35,585	0.81	42,345	0.80
36 Etzatlán	14,358	0.44	14,859	0.34	15,924	0.30
37 El Grullo	12,348	0.37	18,869	0.43	20,135	0.38
38 Guachinango	5,777	0.18	5,539	0.13	5,324	0.10
39 Hostotipaquillo	9,886	0.30	7,760	0.18	8,069	0.15
41 Buejucar	7,812	0.24	7,878	0.18	7,229	0.14
42 Huejuquilla El Alto	7,737	0.23	9,563	0.22	9,901	0.19
43 La Huerta	15,950	0.48	19,283	0.44	20,678	0.39
44 Ixtlahuacán de los M.	10,652	0.32	12,310	0.28	16,674	0.31
45 Ixtlahuacán del Río	16,073	0.49	18,833	0.43	18,527	0.37
46 Jalostotitlán	18,467	0.56	19,694	0.45	24,497	0.46
47 Jamay	12,735	0.39	16,848	0.39	19,145	0.36
48 Jesús María	15,041	0.46	18,473	0.42	19,776	0.37
49 Jilotlán de los Dolores	10,347	0.31	10,592	0.24	8,595	0.16
50 Jocotepec	22,390	0.68	24,746	0.57	30,928	0.58
51 Juanacatlán	5,501	0.17	8,081	0.18	10,068	0.19
52 Juchitlán	6,587	0.20	6,418	0.15	6,127	0.12
53 Lagos de Moreno	65,950	2.00	84,305	1.93	106,157	2.00
54 El Limón	7,196	0.22	7,277	0.17	6,512	0.12
55 Magdalena	11,690	0.35	14,181	0.32	15,361	0.29
56 Manuel M. Díez	3,025	0.09	3,612	0.08	2,791	0.05

CUADRO No. 4 Continúa...

CLAVE MUNICIPIO	1 9 7 0		1 9 8 0		1 9 9 0	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
57 La Manzanilla de la Paz	5,573	0.17	3,713	0.08	3,547	0.07
58 Mascota	16,256	0.46	14,935	0.34	13,936	0.29
59 Mazamitla	8,200	0.25	8,765	0.20	10,228	0.19
60 Mexicacán	7,692	0.23	7,623	0.17	6,712	0.13
61 Mezquitic	10,449	0.32	16,040	0.34	14,080	0.27
62 Mixtlán	3,828	0.12	3,816	0.09	3,864	0.07
63 Ocotlán	42,833	1.30	59,196	1.35	69,646	1.31
64 Ojuelos de Jalisco	15,350	0.47	20,214	0.46	36,400	0.44
65 Pihuamo	15,675	0.48	17,469	0.40	16,340	0.31
66 Poncitlán	22,067	0.67	26,905	0.62	32,259	0.61
67 Puerto Vallarta.	35,911	1.09	57,028	1.30	111,457	2.10
68 Purificación	11,462	0.25	10,763	0.25	12,660	0.24
69 Quitupan	12,995	0.39	14,592	0.33	12,697	0.24
70. - El Salto	12,367	0.38	19,887	0.45	32,281	0.72
71 Sn. Cristóbal de la Bca.	4,447	0.13	4,864	0.11	4,684	0.09
72 San Diego de Alejandria	5,175	0.16	6,332	0.14	6,005	0.11
73 San Juan de los Lagos	30,701	0.93	38,577	0.84	46,409	0.88
74 Son Julidn	8,086	0.25	10,583	0.24	13,089	0.25
75 San Marcos	2,928	0.09	2,803	0.06	3,164	0.06
76 San Martín de Bolaños	4,274	0.13	4,604	0.11	3,578	0.07
77 San Martín Hidalgo	23,300	0.71	21,779	0.50	26,505	0.50
78 San Miguel El Alto	17,083	0.52	23,053	0.53	23,598	0.45
79 Gómez Farias	8,553	0.26	10,616	0.24	11,669	0.22
80 San Sebastián del Oeste	8,535	0.26	7,763	0.18	6,754	0.13
81 Sta. Ma. de los Angeles	6,207	0.19	5,678	0.13	4,800	0.09
82 Sayula	18,932	0.57	24,603	0.56	27,940	0.53
83 Tala	31,564	0.96	40,458	0.93	45,313	0.85
84 Talpa de Allende	13,049	0.40	13,058	0.30	12,608	0.24
85 Tamazula de Gordiano	39,151	1.19	40,377	0.92	42,250	0.80
86 Tapalpa	9,657	0.20	11,505	0.26	12,167	0.23
87 Tecalitlán	16,097	0.49	17,287	0.40	18,000	0.34

CUADRO No. 4 Continúa...

CLAVE MUNICIPIO	1 9 7 0		1 9 8 0		1 9 9 0	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
88 Tecolotlán	14,006	0.42	14,974	0.34	15,537	0.29
89 Techaluta de Montenegro	2,822	0.09	3,166	0.07	3,168	0.06
90 Tenamaxtlán	7,802	0.24	7,706	0.18	6,529	0.12
91 Teocaltiche	29,455	0.86	33,174	0.76	36,779	0.69
92 Teocuitatlán de Corona	13,117	0.40	13,020	0.30	12,766	0.24
93 Tepatitlán de Morelos	63,748	0.93	78,364	1.79	92,395	1.74
94 Tequila	20,464	0.62	26,718	0.61	28,088	0.53
95 Teuchitlán	6,518	0.20	7,610	0.17	7,778	0.15
96 Tizapán El Alto	14,701	0.45	17,531	0.40	19,598	0.37
97 Tlajomulco de Zúñiga	35,145	1.07	50,697	1.16	68,428	1.29
98 Toluca	8,282	0.22	8,379	0.19	8,935	0.17
99 Tomatlán	16,724	0.51	23,586	0.54	30,750	0.58
102 Tonaya	7,112	0.22	6,865	0.16	6,685	0.13
103 Tonila	6,916	0.21	7,486	0.17	7,499	0.14
104 Totatiche	8,846	0.27	7,663	0.18	6,518	0.12
105 Tototlán	15,757	0.48	17,419	0.40	18,717	0.35
106 Tuxcacuesco	4,170	0.13	4,302	0.10	4,357	0.08
107 Tuxcueca	5,462	0.17	5,604	0.13	5,548	0.10
108 Tuxpan	23,169	0.70	29,340	0.67	34,808	0.66
109 Unión de San Antonio	14,543	0.44	13,201	0.30	15,023	0.28
110 Unión de Tula	13,068	0.40	13,185	0.30	13,969	0.28
111 Unión de Guadalupe	6,020	0.18	5,872	0.13	5,480	0.10
112 Valle de Juárez	5,176	0.16	6,159	0.14	5,506	0.10
113 Cd. Venustiano Carranza	12,898	0.39	14,450	0.33	14,280	0.27
114 Villa Corona	13,062	0.40	15,422	0.35	15,638	0.29
115 Villa Guerrero	6,789	0.21	7,795	0.18	6,374	0.12
116 Villa Hidalgo	8,213	0.25	10,461	0.24	12,814	0.24
117 Cañadas de Obregón	6,759	0.21	5,983	0.14	5,177	0.10
118 Vahualica de Glez. Gallo	22,317	0.68	22,991	0.53	21,392	0.40
119 Zacoalco de Torres	22,259	0.68	23,923	0.55	24,669	0.47

CUADRO No. 4 Continúa...

CLAVE MUNICIPIO	1 9 7 0		1 9 8 0		1 9 9 0	
	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
121 Zapotiltic	21,522	0.65	25,187	0.58	27,981	0.53
122 Zapotitlán de B.	6,408	0.19	7,108	0.16	6,310	0.12
123 Zapotlán del Rey	12,268	0.37	12,045	0.28	14,254	0.27
124 Zapotlanejo	31,819	0.97	35,588	0.81	39,902	0.75

FUENTE Censos Generales de Población y Vivienda (4)

IV. REVISIÓN DE LITERATURA.

4.1 HISTORIA DEL ORIGEN DE LA PROPIEDAD.

4.1.1 EPOCA PRECOLONIAL.

Con los antecedentes existentes, y que los historiadores han recopilado con precisión, nos determinan y nos dan a conocer la forma en que se pobló la República Mexicana.

Con la determinación de las tribus que llegaron a nuestro territorio y a quienes conocemos por su forma de existir, como fueron los Aztecas y los Mayas, quienes constituyeron pueblos en donde demostraron un marcado grado de avance de organización política y social, que les permitió diferenciarse de las demás poblaciones y tribus.

Cuando llegaron los conquistadores Españoles bajo el mando de Hernán Cortés a las tierras de Anahuac, tres pueblos que por su civilización y por su importancia militar, los que dominaban la mayor parte de lo que actualmente constituye el territorio Mexicano. Se conocían estos pueblos con los nombres de Azteca, Tepaneca y Acolhuao o Texcocano respectivamente.

Situados muy cerca los unos de los otros, se confundía a primera vista en un solo pueblo pero, en realidad --

eran reinos diversos, unidos por la proximidad de sus territorios y por sus estrechas relaciones políticas.

Estos reinos, en su organización interior se encontraban constituidos de manera semejante. {5}

A) ORGANIZACION POLITICA Y SOCIAL.

Los Aztecas estaban bien definidos por sus estratos o clases sociales. El rey y sus descendientes formaban lo que podíamos llamar nobleza; los guerreros formaban la -- clase militar; los sacerdotes representantes del poder -- divino; y por último, venia el pueblo, masa enorme de individuos sobre cuyos hombros se mantenían las diferentes -- clases sociales.

Los Aztecas se representan como una raza sumamente belicosa, cualidad que les proporciona extensiones de -- tierra y gran cantidad de vasallos de otras tribus.

El rey era la autoridad suprema, el señor de vidas y Haciendas. Estas diferencias de clase se reflejan fiel mente en la distribución de tierras; el monarca era el -- dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas y la conquista el origen de su propiedad, cualquiera otra forma de disposición o de propiedad territorial dominada del Rey.

Cuando un pueblo enemigo era derrotado, el monarca vencedor se apropiaba las tierras de los vencidos que le parecía. De ellas, una parte las separaba para sí, -- otra la distribuía bajo ciertas condiciones o sin ninguna, entre los guerreros que se hubiesen distinguido en la conquista, y el resto o lo daba a los nobles de la casa Real, o lo destinaba a los de la guerra, o las erogaciones públicas. (5)

B) DISTRIBUCION DE LA TIERRA,

Epoca que se remonta, sin duda alguna, a la fundación de los reinos. Los pueblos que lo constituían estaban en posesión y disputaba de algunas extensiones de -- tierra.

Las clases Sociales en que se dividían los Aztecas fueron las generadoras de la distribución de la propiedad inmueble; sin embargo, es posible agruparlas en tres clasificaciones generales:

- d) Propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.
- b) Propiedad de los pueblos.
- c) Propiedad del ejército y de los Dioses.

La propiedad del Rey, de los nobles y de los guerreros.

La anterior división propuesta para la distribución de la tierra, el monarca era el dueño absoluto de todos - los territorios. Los Aztecas no tenían el amplio concepto de la propiedad romana, o sea, la facultad de usar, de -- gozar y disponer de una cosa, correspondía únicamente al Rey o Señor, puesto que únicamente era él quien podía --- disponer libremente de la propiedad. Su derecho de propie- dad no tenía otra limitación que la que no transmisibili- dad a la clase plebeya, la propiedad para él era según -- su albitrío.

Además, los nobles y los Guerreros recibían pro--- piedades del Rey en recompensa de sus hazañas; unas veces - sin condición, y otras con la usual de transmitir a sus - descendientes. (6)

No todas las tierras poseídas por los Nobles y --- Guerreros, según tenemos dicho, provenían de la conquista; gran parte de sus posesiones se remontaba a la época en que fueron fundados los reinos. Estas tierras eran labradas en- beneficio de los Señores, por macehuales o peones de campo, o bien, por renteros que no tenían derecho alguno sobre las tierras que trabajaban.

En cambio, las tierras de conquista de que el monar- ca hacía merced, se encontraba, como es de suponer, ocupados por los vencidos, pero las donaciones del Rey no implicaban,

en este caso, un despojo absoluto para los primitivos propietarios, estos continuaban en la posesión y el goce de sus tierras conquistadas, bajo las condiciones que los nuevos dueños les imponían, de propietarios que pasaban, al perder su libertad, a ser una especie de inquilinos o a parceleros con privilegio que les era lícito transmitir a sus descendientes; no podían ser arrojados de la tierra que poseían y de los frutos una parte era para ellos y otra para el Noble o Guerrero propietario (5)

C) LA PROPIEDAD DE LOS PUEBLOS.

Cada tribu se componía de grupos pequeños, sujetos a la autoridad del individuo más anciano. Cuando el pueblo Azteca dejó la vida nómada, y se establece en el Valle de México el ejido como residencia definitiva. Los grupos descendientes de una misma cepa se reunieron en pequeñas secciones sobre las que edificaron sus hogares y se apropiaron las tierras necesarias para su subsistencia. A estas pequeñas secciones o barrios se les dió el nombre de "Chinancalli" o "Calpulli", palabra que significa "Barrio de gente conocida o Linaje Antiguo". (5)

Los habitantes del barrio no eran propietarios de su parcela, sino que la poseían un usufructo. disponían de ella al transmitirlo a sus herederos, sin limitación y sin término, pero estaban sujetos a dos condiciones esenciales:

La primera era cultivar la tierra sin interrupción, si la familia dejaba de cultivarla dos años consecutivos-- el Jefe y Señor principal de cada barrio lo reconvenía -- por ello; y si en el siguiente año no se enmendaba, perdía el usufructo,

Como resultado de esta Organización en todo el --- tiempo únicamente quienes descendían de los habitantes-- del "Calpulli", estaban capacitados para gozar de la propiedad comunal.

Además de las tierras del "Calpulli" , divididas-- en fracciones entre las familias usufructuarias, había-- otra clase común a todos los habitantes del pueblo o --- Ciudad; carecían de cercas y su goce era general. Una -- parte de ellas se destinaba a los gastos públicos del -- pueblo y al pago de tributos, distribuyéndose el resto -- entre todos los explotadores, dichas tierras comunales-- recibían el nombre de "Actepetlalli". Esta forma de ---- poseer la tierra en común para los fines dichos, guardan gran semejanza con las Instituciones Españolas llamadas-- ejidos y propios. Los lotes de cada familia tenían en el Calpulli. De hecho, constituían la pequeña propiedad de-- los indígenas, cada parcela estaba separada de las otras por cercas de piedras o magueyes, lo que indica claramente que el goce y cultivo de la parcela y su aprovechamiento eran privados, las limitaciones eran la no libre disposición de ellas y el no poderlas transmitir, sino por -- sucesión a sus descendientes.

D) LA PROPIEDAD DEL EJERCITO Y DE LOS DIOSSES.

Grandes extensiones de tierra estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña, y otras a sufragar los gastos del culto. Estas tierras se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban, o bien, -- eran labradas colectivamente por los habitantes del -- pueblo a que correspondían. Puede decirse que eran --- propiedad de Instituciones: El ejército y la clase Sacerdotal. En el mismo grupo deben colocarse las tierras que el Monarca señalaba a ciertos empleos o cargos -- públicos, el goce de tales tierras correspondientes a individuos particularmente designadas; pero no la nula propiedad, que era de la Institución.

E) DIVERSAS CLASES DE PROPIEDAD.

Las diversas clases de propiedad que existieron - entre los Aztecas, fueron las siguientes:

TLATÓCALALLI: Tierra del Rey.

PILLALLI: Tierra de los Nobles.

ALTEPETLALLI: Tierras del pueblo

CALPULLALI: Tierra de los barrios.

MITLCHIMALLI: Tierras para la guerra.

TEOTLALPAN: Tierra de los Dioses.

De todo lo que se desprende de esta investigación, se observa que el derecho de la propiedad estaba clasificado, de acuerdo a su Organización política y Social, -- siendo lógica la desigualdad en la distribución de las -- tierras, en virtud de existir diferencia de clases Sociales permitiendo con esta la centralización de la propiedad convirtiéndola en latifundio, en manos de quienes en ese tiempo gozaban de alta investidura; no así a quienes se les consideraba con superficies menores a título de -- propiedad o de posesión.

4.1.2 E P O C A C O L O N I A L .

A raíz del descubrimiento de América por Cristóbal Colón en el año de 1492, y la expedición de conquista de Hernán Cortés en el año de 1519, sufre un cambio histórico el pueblo Mexicano. Siendo esto hasta el año de 1535, donde culmina la época de la Colonización, teniendo como base la nueva forma de Gobierno con su movimiento político, económico y Social, adoptado con la Revolución de --- 1910 promovido por la Insurgencia cuya Dirección era representada por Don Miguel Hidalgo y Costilla, avivando -- más el sentimiento de libertad cuando éste fue sacrificado.

Los Españoles quisieron darle legalidad a la conquista y para tal efecto invocaron como argumento Supremo la bula de Alejandro VI. Siendo éste una especie de -- laudo arbitral con el que fue solucionada la disputa que establecieron España y Portugal, sobre la propiedad de las -- tierras descubiertas por sus respectivos nacionales.

En la época la conquista era aceptada como fuente-- de soberanía sobre el territorio y la población, cuando -- se empleaba en contra de los pueblos infieles; y también-- lo eran las donaciones hechas por la Santa Sede a los soberanos católicos, pues los Papas fundaban su poder, sobre todo el mundo en las falsas decretales de Isidoro, tenidas

como auténticas durante varios siglos. [5]

Las bulas Alejandrinas no discutibles los Teólogos de aquella época no se pusieron de acuerdo sobre todas las facultades del Papa para disponer de la propiedad de las tierras que no le pertenecían, las tierras que estaban ocupadas por otras personas. Se dice que el Papa sólo dió facultades a los pueblos conquistadores para que llevarán a cabo una labor cristianizadora con los aborígenos, pero no les dió derecho de propiedad sobre sus bienes y señoríos.

Notables Juristas de la época afirmaron que la bula de Alejandro VI dió a los Reyes Católicos la propiedad absoluta y la plena Jurisdicción sobre los territorios y los habitantes de las Indias. La verdad es que, en su parte relativa, la bula de referencia no puede ser más explícita: "... Así que todas sus islas y tierras firmes halladas y que hallaren descubiertas y que se descubrieran desde la primera línea hacia el Occidente y medio día que por otro Rey o Príncipe Cristiano, no fueran actualmente poseídas hasta el día de Nuestro Señor Jesucristo próximo pasado, del cual comienza el año presente de 1493 cuando fueran por vuestros mensajeros y capitanes halladas algunas de dichas Islas; por la autoridad del Omnipotente Dios A Nos, en San Pedro concedida y del Vicariato de Jesucristos que ejercemos en las tierras con todos los seño-

rios de ellas; haciendas, fuentes, lugares, villas, derechos Jurisdicciones y todas sus pertenencias por el tenor de las presentes, la damos, concedemos y asignamos a Vos y a los Reyes de Castilla y de León, Vuestros herederos y Sucesores; y hacemos, constituimos y disputamos a Vos, y a los hijos vuestros herederos y sucesores, con lleno y absoluto poder, autoridad y Jurisdicción. {7}

A).- DIFERENTES TIPOS DE PROPIEDAD.

Los tipos de propiedad territorial de la Nueva España se clasificaron de la siguiente manera: La propiedad dividida en propiedad privada y pública. La propiedad privada en las siguientes Instituciones: Mercedes, Reales, Caballerías-Peonía, Suertes, Compra-venta, Confirmación, prescripción y encomienda.

La propiedad pública dividida de la siguiente manera: Fundo Legal, Ejido y Dehesa, propio o individual tierras de común repartimiento, montes, pastos y agua.

La Conquista fué una empresa que se llevó a cabo con fondos de particulares, por ello, los pueblos conquistados se repartían como botín entre capitanes y soldados, y en atención a lo que cada quién hubiese aportado a la expedición de conquista. Estos repartos estaban autorizados por las Leyes de partida {Ley 26 Tít. Partida 11; y la Ley

2, título 25, partida 2), para lograr subsistencia de los conquistadores se les asignaron tierras y un número suficiente de indígenas, dando como motivo su instrucción católica, pero en realidad les fueron asignados para la explotación de las tierras. (8)

A raíz de la conquista, Cortés regaló espléndidamente a sus compañeros de armas extensas regiones de tierras laborables, incluyendo a estas donaciones --- tierras comunales de los pueblos indígenas; además -- los indios soguzgados sostenían con su trabajo a los guerreros y a los sacerdotes. Desde el punto de vista legal, toda la tierra de la Colonia pertenecía a la Corona Española, y ésta otorgaba tierras a sus súbditos en pago de servicios, merecimientos o por compra.

Los Españoles introdujeron a las tierras conquistadas el concepto de propiedad privada-- desconocido por el indígena, así como ciertas formas -- de propiedad comunal que vinieron a sustituir al antiguo "Calpulli" indio.

FUNDO LEGAL.- Era una superficie de 1,400,000 -- varas cuadradas, dividida en pequeños solares en el que los habitantes del pueblo construían sus casas y en -- cuyo centro levantada la iglesia.

EL EJIDO.- Estaban los ejidos a la salida del pueblo, era una tierra comunal, pero el usufructo era -- individual; se ocupaban algunos para el descargue y limpia de la semilla.

LAS TIERRAS LLAMADAS "PROPIOS".- Eran públicas destinadas a satisfacer ciertas necesidades económicas -- de los pueblos; en ellas quedaban incluidas parte de monte de donde se podía cortar leña. Extensiones de pasto -- para el ganado y algunas tierras laborables. Andando el -- tiempo los Ayuntamientos llegaron a arrendar las tierras-- de "PROPIOS" a los vecinos muy necesitados.

TIERRAS DE REPARTO:- Estas se daban en usufructo pero no podían ser vendidas ni empeñadas, pues pasaban de -- padres a hijos.

LAS MERCEDES.- Eran propiedad que el Rey otorgaba a sus subditos, para que las explotarán en beneficio personal.- fueron principio y/o base de la propiedad privada.

LOS LATIFUNDIOS.- Eran extensas Zona territoriales en poder de una sola persona; algunos latifundios se formaron inmediatamente después de la conquista, como el Marquesado en la parte del Valle de Oaxaca que se otorgó a Hernán Cortés y que comprendía tierras de los Valles de México, Toluca, gran parte de Cuernavaca, Cuautla, Oaxaca, Michoacán, -

los Tuxtlas, Tehuantepec, Costas del Golfo de México y del Océano Pacífico. Contaba este con 32,000 vasallos. Al finalizar la Etapa Colonial, este latifundio producía 43,616 pesos de renta anual. Otros muchos latifundios se formaron paulatinamente por medio de los robos y enajenaciones que se hicieron de las tierras de los pueblos. Cuando las cosechas eran malas, los indios vendían o empeñaban las tierras de reparto, a pesar de estar prohibido. Los Españoles y la Iglesia les hacían préstamos que tenían como garantía la tierra. La mayoría de las veces los aborígenes no podían pagar, se les quitaban las tierras empeñadas que pasaban a aumentar el latifundio. Otras veces se recurría al engaño y aún a la violencia, para robar la tierra del ejido. A los indios solo les quedó el Fundo Legal y a veces ni eso y tuvieron que ir como peones a las Haciendas o alquilando tierras al clero.

CONGREGACIONES.- Al finalizar el Siglo XVII, existían en Nueva España los ranchos y las Congregaciones que pertenecían a mestizos; el origen de estas tierras fue el siguiente: Los Españoles hacían donación de ellas a sus hijos naturales habidos con las indias; cuando varias familias mestizas unían sus ranchos para cultivar sus tierras en común, recibían el nombre de Congregaciones. (9).

B) LA PROPIEDAD ECLESTIATICAS.

Sabido es que las Cortes de Nájera de 1130 Don Alfonso Séptimo prohibió la enajenación de Bienes realengos a Monasterios e Iglesias, por lo que respecta a la Nueva España. La prohibición existente en la Península se produjo expresamente en la Cédula del 27 de octubre de 1585: "... Repartánse las tierras sin exceso entre -- descubridores y pobladores antiguos y sus descendientes -- que hayan de permanecer en la tierra, sean preferidos -- los más calificados y no las puedan vender a Iglesias -- ni Monasterios ni otra persona Eclesiástica, so pena de -- que las hayan perdido y puedan repartirse a otros..." -- (16)

Las Sociedades Religiosas acrecentaron de tal manera sus bienes raíces, que estos formaban grandes latifundios y es necesario la intervención de la Corona Española para frenar un poco la adquisición de Bienes Realengos. El 27 de octubre de 1535 se expide una Real Cédula que prohíbe la enajenación de Bienes Raíces a las -- Iglesias y a cualquier Corporación Eclesiástica. El Espiritú Religioso de la época impide el cabal cumplimiento de estas disposiciones.

C) DERECHO DE PROPIEDAD INDIGENA.

A raíz de la conquista Española los Indígenas em--

pezaron a sufrir una serie de ataques a su propiedad, efectuada por los Españoles ya que eran considerados como incapaces para ser libre disposición de sus tierras. Visto lo anterior y no obstante de que los indios tenían propiedades rurales en su forma privada con los derechos y prerrogativas que concede el derecho Romano a esa clase de propiedades se les privó de ella siendo objeto de engaños y abusos -- ya que a toda costa se evitaba que realizaran operaciones -- de compra-venta con licencia de autoridad competente, licencias que única y exclusivamente fueron otorgadas cuando se acreditaba de necesidad urgente o existía conveniencia para la operación de compra-venta.

Podemos afirmar que la propiedad privada en la Nueva-España debido a los abusos existió desigualdad, trayendo como consecuencia acaparamiento en la propiedad individual y fue la causa de la propiedad privada indígena.

4.2 A R T I C U L O 2 7

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio Nacional, corresponden originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

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

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los Asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación y conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restau-

rar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer en los términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva -- de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas del medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la Sociedad.

Corresponde a la Nación el dominio director de todos los recursos naturales de la plataforma Continental y los zócalos submarinos de las Islas; de todos los minerales o sustancias que en vetas, masas o yacimientos constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta de los componentes de los terrenos tales como los minerales de los que extraigan metales y metaloides utilizados en la Industria; los yacimientos de piedras preciosas, de sal de gema y las salinas formadas directamente por las aguas minerales; los productos derivados de la descomposición de las rocas, -- cuando su explotación necesite trabajos subterráneos; los yacimientos minerales u orgánicos de materias susceptibles de ser utilizadas como fertilizantes; los combustibles minerales sólidos; el petróleo y todos los carburos de -- hidrógeno sólido, líquidos o gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio Nacional, en la extensión y térmi-

nos que fije el Derecho Internacional.

Son propiedad de la Nación las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el Derecho Internacional; las aguas marinas interiores; las de las lagunas y extremos que se comuniquen permanente o intermitentemente con el mar; las de los lagos interiores de formación natural que estén ligados directamente a corrientes constantes las de los ríos y sus afluentes directos o indirectos, desde el punto del cauce en el que se inicien las primeras aguas permanentes, intermitentes o torrenciales. hasta su desembocadura en el mar, lagos, lagunas o esteros de propiedad Nacional los de las corrientes constantes o intermitentes y sus afluentes directos o indirectos, cuando el cauce de aquellas en toda su extensión o en parte de ella, sirva de límite al territorio Nacional a dos Entidades Federativas, o cuando pase de una Entidad Federativa a otra o cruce la línea divisoria de la República, las de los lagos; lagunas o esteros cuyos vasos, zonas o riberas, estén cruzadas por líneas de dos o más Entidades de la República y un país vecino o cuando el límite de las riberas sirva de lindero entre dos Entidades Federativas o la República con un país vecino; las de los manantiales que broten en las playas, zonas marítimas cauces, vasos o riberas de los lagos, lagunas o esteros de propiedad Nacional, y las que se extraigan de las mismas y cauces, lechos o riberas de los lagos y corrientes interior

res en la extensión que fija la Ley. Las aguas del subsuelo pueden ser libremente alumbradas mediante obras artificiales y aprovecharse por el dueño del terreno; pero cuando lo exija el interés público o se afecten otros aprovechamientos, el Ejecutivo Federal podrá reglamentar su extracción o utilización y aún establecer zonas vedadas, al igual que para las demás aguas de propiedad Nacional.

Cualquiera otras aguas no incluidas en la enumeración anterior, se consideran como parte integrante de la propiedad de los terrenos por lo que corran o en los que se encuentren sus depósitos pero si se localizaren en dos o más predios el aprovechamiento de esas aguas se considerará de utilidad pública, y quedará sujeto a las disposiciones que dictamen los Estados.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, el dominio de la Nación es inalienable e imprescriptible y la explotación, el uso o el aprovechamiento de los recursos de que se trata, por los particulares o por Sociedades constituidas conforme a las Leyes Mexicanas, no podrá realizarse mediante concesiones otorgadas por el Ejecutivo Federal de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las Leyes, las Normas legales relativas a obras o trabajos de explotación de los minerales y sustancias a que se refiere el párrafo cuarto, regularán la ejecución y comproba-

ción de los que se efectuen o deban efectuarse a partir de su vigencia independientemente de la fecha de otorgamiento de las concesiones, y su inobservación dará lugar a la cancelación de estas. El Gobierno Federal tiene la facultad de establecer reservas Nacionales y suprimirlas. Las declaratorias correspondientes se harán por el Ejecutivo en los casos y condiciones que las Leyes prevean. Tratándose del petróleo y de los carburos de hidrógeno sólido, líquido o gaseosos o de minerales radiactivos no se otorgaran concesiones, ni contratos -- subsistirán los que en su caso se hayan otorgado y la Nación -- llevará a cabo la explotación de estos productos, en los términos que señale la Ley Reglamentaria respectiva. Corresponde exclusivamente a la Nación generar, conducir, transformar ---- distribuir y abastecer energía eléctrica que tenga por objeto la prestación del servicio público. En esta materia no se otorgarán concesiones a los particulares y la Nación aprovechará los bienes y recursos naturales que se requieran para dichos fines.

Corresponde también a la Nación el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la regulación de sus aplicaciones en otros propósitos. El uso de la energía nuclear podrá tener fines pacíficos.

La Nación ejerce en una zona económica exclusiva situada fuera del mar territorial y adyacente a este, los derechos de la soberanía y las Jurisdicciones que determinen las Leyes del

Congreso. La zona económica exclusiva se extenderá a doscientas millas náuticas medidas a partir de la línea de base la cual se mide el mar territorial. En aquellos casos en que esas extensión produzca superposición con las zonas económicas -- exclusivas de otros Estados, la delimitación de las receptoras zonas se hará en la medida en que resulte necesario mediante acuerdo con estos Estados.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras -- y agua de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

1.- Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización -- y las Sociedades Mexicanas tienen derecho a adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener -- concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá -- conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que con-- vengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como -- nacionales respecto a dichos bienes y en no invocar por lo --- mismo la protección de sus Gobiernos por lo que se refiere a -- aquellos bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder -- en beneficio de la Nación los bienes que hubieren adquirido en -- virtud del mismo. En una franja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo --- podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las -- tierras y aguas.

El Estado de acuerdo con los intereses públicos-internos y los principios de reciprocidad, podrá a -- juicio de la Secretaria de Relaciones conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran -- en el lugar permanente de los Poderes Federales, la -- propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus Embajadas o Legaciones.

II.- Las Asociaciones Religiosas, que se constituyan en los términos del Artículo 130 y su Ley Reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la Ley Reglamentaria.

III.- Las Instituciones de beneficencia, pública o -- privada que tengan por objeto el auxilio de los necesitados, la investigación científica, la difusión de la enseñanza, la ayuda recíproca de los asociados o -- cualquier otro objeto lícito, no podrá adquirir más -- bienes raíces que los indispensables para su objeto -- inmediata o directamente destinados a él, con sujeción a lo que determine la Ley Reglamentaria.

IV.- Las Sociedades Mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su -- objeto.

En ningún caso las Sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veintiocho veces los límites señalados en la Fracción XV de este Artículo. La Ley Reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas Sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la Sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo la Ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas Sociedades.

La propia Ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción.

V.- Los bancos debidamente autorizados, conforme a las Leyes de Instituciones de crédito, podrán tener capitales e impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas Leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

VI.- Los Estados y el Distrito Federal, lo mismo que los Municipios de toda la República, tendrán plena capacidad

para adquirir y poseer todos los bienes y raíces necesarios para los servicios públicos.

Las Leyes de la Federación y de los Estados en sus respectivas Jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas Leyes la Autoridad administrativa hará la declaratoria correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure --- en las Oficinas Catastrales o Recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución Judicial, -- esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor este fijado en las Oficinas Rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponde a la -- Nación, por virtud de las disposiciones del presente Artículo, se hará efectivo por el procedimiento Judicial pero -- dentro de este procedimiento y por orden de los Tribunales

correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las Autoridades Administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trata y todas sus acciones, sin que en ningún caso pueda revocarse la hecho por las mismas autoridades antes de que se dicte Sentencia Ejecutoriada.

VII.- Se reconoce personalidad Jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el Asentamiento Humano como para actividades productivas.

La Ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

La Ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.

La Ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela.

Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la Asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas respetará el derecho de preferencia que prevea la Ley.

Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la Fracción XV.

La Asamblea General es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la Ley señala. El Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, electo democráticamente en los términos de la Ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la Asamblea.

La restitución de tierras, bosques y aguas a los --

núcleos de población se hará en los términos de la Ley Reglamentaria.

VIII.- Se declararán nulas:

a).- Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los Jefes políticos, Gobernadores de los Estados, o cualquiera otra Autoridad Local en contravención a lo dispuesto en la Ley del 25 de Junio de 1956 y demás Leyes y disposiciones relativas.

b).- Todas las concesiones, composiciones o ventas de -- tierras aguas o montes, hechas por las Secretarías de -- Fomento, Hacienda o cualquiera otra Autoridad Federal, -- desde el 1o. de diciembre de 1986 hasta la fecha, con -- las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los -- ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera --- otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, -- congregaciones o comunidades, y núcleos de población.

c).- Todas las diligencias de apeo y Deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la Fracción anterior -- por compañías, Jueces y otras Autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido o -- ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los eji--

dos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la Ley del 25 de Junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

IX.- La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos.

X, XI, XII, XIII Y XIV.- Derogados.

XV.- En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios.

Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o húme

dad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monete o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad la superficie que no exceda por individuo de ciento -- cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, -- vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para -- mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su -- equivalente en ganado menor, en los términos que fije -- la Ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de -- una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de --

sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña -- propiedad, aún cuando, en virtud de la mejora adquirida se rebasen los máximos señalados por esta Fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la Ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera -- se realicen mejoras en sus tierras y estas se destinen -- a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin -- no podrá exceder, según el caso, los límites a que se -- refieren los párrafos segundo y tercero de esta Fracción que corresponden a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora.

XVI.- Derogado.

XVII.- El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados en sus respectivas Jurisdicciones, expedirán -- Leyes que establezcan los procedimientos para el funcionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren -- a exceder los límites señalados en las Fracciones IV, y -- XV de este Artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado -- por el propietario dentro de un plazo de dos años con -- tando a partir de la notificación correspondiente. Si -- transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, -- la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En --

igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la Ley Reglamentaria.

Las Leyes Locales organizarán el patrimonio de la familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno.

XVIII.- Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los Gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación, por una persona o Sociedad, y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

XIX.- Con base en esta Constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la Justicia Agraria, con objeto de garantizar la seguridad Jurídica en la Tenencia de la Tierra Ejidal, Comunal y de la Pequeña Propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos.

Son de Jurisdicción Federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos, se hallen pendientes o se

susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la Tenencia de la Tierra de los -- ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general-- para la administración de Justicia Agraria, la Ley ins-- tituirá Tribunales dotados de autonomía y plena Jusris-- dicción integrados por Magistrados propuestos por el -- Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senado-- res o, en los rrceros de esta por la Comisión Permanen-- te.

La Ley establecerá un Órgano para la procuración -- de Justicia Agraria.

XX.- El Estado promoverá las condiciones para el desa-- rrollo Rural integral, con el propósito de generar em-- pleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo Na-- cional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestruc-- tura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asis-- tencia técnica.

Asimismo expedirá la Legislación Reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria su indus-- trialización y comercialización, considerándolas de inte-- res público.

TRANSITORIOS:

ARTICULO PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor - al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial - de la Federación.

ARTICULO SEGUNDO.- A partir de la entrada en vigor de este Decreto y en tanto no se modifique la Legislación Reglamentaria en Materia Agraria, continuarán aplicándose las disposiciones, incluidas las relativas a las Autoridades, e Instancias competentes y a la organización interna de los ejidos y comunidades, siempre que no se opongan a lo establecido en este mismo Decreto.

ARTICULO TERCERO.- La Secretaría de la Reforma Agraria, el Cuerpo Consultivo Agrario, las Comisiones Agrarias Mixtas y las demás Autoridades competentes, continuarán desahogando los asuntos que se encuentren actualmente en trámite -- en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques -- y aguas; creación de Nuevos Centros de Población, y restitución, reconocimiento y Titulación de Bienes Comunales, -- de conformidad con las disposiciones legales que reglamentan dichas cuestiones y que estén vigentes al momento de entrar en vigor el presente Decreto.

Los expedientes de los asuntos arriba mencionados, --

sobre los cuales no se haya dictado resolución definitiva al momento de entrar en funciones los Tribunales Agrarios se pondrán en estado de resolución y se turnarán a éstos para que, conforme a su Ley Orgánica, resuelvan en definitiva, de conformidad con las disposiciones legales a que se refiere el párrafo anterior.

Los demás asuntos de naturaleza agraria que se encuentren en trámite o se presenten a partir de la entrada en vigor de este Decreto, y que conforme a la Ley --- que se expida deban pasar a ser de la competencia de los Tribunales Agrarios, se turnarán a estos una vez que --- entren en funciones para que resuelvan en definitiva, (11)

4.3 SOCIEDADES COOPERATIVAS.

4.3.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.

En principios del siglo pasado cuando los Socialistas llamados Utópicos, al intentar la empresa comunitaria inician el "Cooperativismo", siendo entre otros Robert -- Owen, Charles Fourier, William King.

En 1844 se crea la primera Cooperativa de consumo con éxito, siendo la de Rochdale, pequeña propiedad situada a 20 Kilómetros de Manchester Inglaterra. El 11 de -- agosto del mismo año, en el local de la "Social Institución" se celebró la Primera Asamblea General y se eligieron los cargos. La Cooperativa fue inscrita en el Registro de las Sociedades el 24 de octubre, con la denominación de Rochdale Society of equitable Rioners. Su actividad primordial fue la venta de comida. En 1850 la Sociedad llegó a tener 600 socios y un capital de 2,300 Libras Esterlinas. En 1851 abre su cobertura creando los Departamentos de sastrería, zapatería, llegando a tener 1850 -- socios y un capital arriba de las 15,000 libras, con beneficios anuales que superaron las 5,000 libras, con un volúmen de ventas semanal de casi 1,500 libras.

A esta Cooperativa sucedieron otras como la Asociación Cooperativa Internacional del Petróleo y Alianza Cooperativa Internacional.

En México también tenemos nuestros antecedentes Cooperativistas. Los tenemos en la época precortesiana en la estructura del Calpulli o Barrios específicos de producción o actividad; lo encontramos en la explotación de la tierra por los Mayas, pero principalmente lo observamos luego de la Conquista de México en los "pueblos hospitales" creados por Vasco de Quiroga, --- quien participando en el proceso de Colonización y al darse cuenta de los excesos que cometían los conquistadores con la población indígena e indignado por la suerte que pasaban éstos postrados hasta la miseria -- más atroz, fundó en los suburbios de la Ciudad de México el primer pueblo hospital de Santa Fe, en el que a un grupo de 120 familias de origen Nahuatl y Otoml-- en el que se establecen reglas especiales que determinaban la enzañanza, la salud, la educación cívica, la lectura y la escritura; la crianza de aves y ganado -- el cultivo de la tierra y la organización artesanal -- para repartir en la colectividad todas las actividades los ahorros y el abastecimiento que necesitaran.

Entrando ya a los antecedentes Jurídicos de las Cooperativas en México, tenemos que en el año de 1926-

a iniciativa de Plátarco Elías Calles, el Congreso decretó la Primera Ley General de Sociedades Cooperativas ; posteriormente en 1929 la Ley fué reformada por el Presidente Portés Gil, hasta que 1938 el Congreso decreta la Ley vigente enviada por el Presidente Lázaro Cárdenas quien de hecho ha sido el que más impulso ha dado a las actividades Cooperativas.

A partir de la fecha de promulgación de la Ley vigente, continuaron emitiéndose diversas disposiciones complementarias, como son:

- 1.- Reglamento del 16 de junio de 1938
- 2.- Decreto del 17 de diciembre de 1938, que las exentaba de diversos impuestos.
- 3.- Reglamento del Registro Cooperativo Nacional del 2 de agosto de 1938.
- 4.- Reglamento de Cooperativas Escolares del ---
16 de marzo de 1962 (12)

Nuestra actual Ley Federal de Sociedades Mercantiles, en su Capítulo VII, Artículo 212 se concreta -- a establecer, "Las Sociedades Cooperativas se registrarán por su Legislación Especial". (13)

4.3.2. MARCO CONCEPTUAL .

La Sociedad Cooperativa es la asociación de personas físicas o morales que por voluntad propia unen sus -- esfuerzos y recursos para un fin específico.

Existen tres tipos de Sociedades Cooperativas:

- a).- Sociedades Cooperativas para el aprovechamiento e -- industrialización de materias primas.
- b).- Sociedades Cooperativas de aprovechamiento, comercialización e Industrialización de los recursos agropecuarios, forestales, turísticos, pesqueros etc.
- c).- Sociedades Cooperativas prestadoras de Bienes y Servicios.

En cuanto a las Sociedades Cooperativas señaladas en el inciso b), esta figura viene a ser complementaria al -- abanico de alternativas que considera la Legislación Agraria, sin menoscabo de la Ley de Sociedades Mercantiles; prevee para la organización de los recursos naturales. Para beneficios de los productores. De esta manera se puede ver en el -- agro funcionando Sociedades Cooperativas pesqueras, forestales, turísticas y otras en las que se ven involucradas como socios Cooperativistas ejidatarios, colonos y pequeños pro-- pietarios.

El marco legal que sustenta esta figura va desde la Ley de Sociedades Mercantiles, Leyes, Reglamentos y Normas de funcionamiento que conforman su instrumento Jurídico; - la Ley Agraria, la Ley Federal del trabajo; la Ley Federal de Hacienda y Crédito Público; Ley de Secretaría de Estado, Reglamento de la Ley Pública Federal y demás disposiciones legales en la Materia.

Estando ya en el comentario de la Ley General de -- Sociedades Cooperativas encontramos que no hace una defini ción de lo que es la Sociedad Cooperativa, como consecuencia recurri al Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas, que las define "Asociación -- indefinida de individuos de la clase trabajadora, animados por las ideas de ayuda mutua y equidad, que mediante la -- eliminación de intermediarismos buscan, sin afán de lucro -- obtener y repartir directamente y a prorrata entre los --- socios beneficios extracapitalistas, variando el capital - y el número de socios.

En tales circunstancias y una vez explicados los -- antecedentes históricos del Cooperativismo en México, así como vista la definición obtenida por el expositor del Dic cionario Jurídico Mexicano trato de seguir estos lineamien tos, buscando una que se ajuste al presente trabajo, de -- ahí diré que las Sociedades Cooperativas de vivienda, es - una Asociación de personas que se reúnen, con el fin de --

afrentar en común su necesidad de vivienda.

Por lo anterior la Cooperativa de vivienda se complementará como la mejor forma de que la población que habita en zonas sub-urbanas y ejidales del país, produzcan sus propias casas, participando activamente en las tres fases primordiales de la construcción en el diseño, construcción y el mantenimiento de sus viviendas.

Las características esenciales son que esta Asociación surja como factor importante en la reducción de costos, en cuanto a la obtención de un financiamiento - y en cuanto al mantenimiento de la vivienda.

Que sirva como un instrumento de participación-organizada de la población, y en sí, los directamente-beneficiados.

Que opere sin fines de lucro, ya que contempla a la vivienda como una necesidad básica a resolver. ---

Permita que libremente los Asociados seleccionen la forma de construcción de sus viviendas, autoconstrucción de sus viviendas por terceros o mixta.

Homogeneidad en el grupo, esto es, deberá estar organizada por personas que tengan aproximadamente un -

socio-económico semejante. (11)

OBJETIVOS DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA.

Las Cooperativas de vivienda en virtud de ser consideradas como organismos que fomentan la creación de la vivienda de interés social conlleva en su misma realización la búsqueda de un grupo de objetivos: En primera instancia, sociales, y en segundo plano económicos. Para ser más explícitos se detallan a continuación:

A).- OBJETIVOS SOCIALES:

- Busca la participación organizada de la población y en sí de los directamente afectados con el problema habitacional.
- Es una organización que no persigue un lucro sino cubrir una necesidad básica.

B).- OBJETIVOS ECONÓMICOS.

- Lograr una reducción de los costos, que implica la realización del proyecto, dado que actúan en forma de grupo.
- Busca financiamiento en las diversas Instituciones indicadas para tal fin através de la personalidad Jurídica de la Cooperativa. (14)

Por lo que retomando el tema que nos ocupa y con -- el objeto de ubicar la Sociedad en su función establecemos las clases de Cooperativas que existen y que se reconocen como las de "Producción" y las de "Consumo", para cuyo objeto las definiremos de la siguiente forma:

COOPERATIVAS DE PRODUCCION.- Aquellas en que los socios se obligan a prestar su servicio en la misma Empresa explotada por la Sociedad y en las que por reglas generales no pueden haber asalariados, sino que todos los trabajadores deben tener en principio el carácter de socios. Las utilidades se repartirán en proporción al trabajo realizado a la Cooperativa, sin atender el capital aportado. Los socios percibirán por concepto de anticipo por sus utilidades, una cantidad determinada por la Asamblea.

COOPERATIVA DE CONSUMO.- Son aquellas cuyos Socios se agrupan con el objeto de obtener en común bienes o servicios-- para ellos, sus hogares o sus actividades individuales de producción. Las utilidades se reparten en proporción a las operaciones celebradas en la Sociedad no al monto de sus aportaciones. No pueden celebrar operaciones con el público solo sus miembros.

Es necesario establecer los fundamentos legales, en que encuentran apoyo legal las Cooperativas de vivienda.

Una de las máximas Constitucionales, y que le da -- perfección a nuestra Carta Magna por la belleza en la --- redacción, y que nos ubica en la realización del presente trabajo, en lo estatuido en la fracción IV del Artículo--- 4° de la Constitución General de la República que a la -- letra dice:

ARTICULO 4°.- "... Toda familia tiene derecho a --- disfrutar de vivienda digna y decorosa la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo...".

El anterior precepto Constitucional es el que da -- vista a la Ley Federal de vivienda, que es la que tiene-- por objeto establecer y regular los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna-- y decorosa.

Esta misma Ley establece las actividades y además - que debe de llevar a cabo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología fundamentalmente en su Artículo 60, que a la letra dice:

ARTICULO 60.-"... El Gobierno Federal gestionará --- ante los Gobiernos de las Entidades Federativas la creación de Comités Estatales de Normas y promoción de vivienda que tendrán por objeto apoyar a la producción y mejoramiento de la vivienda y de sus elementos y la elaboración, registros

y evaluación de las normas y tecnologías para la vivienda.

En dichos Comités participarán las Dependencias y Entidades de la Administración pública Federal y las de los Estados y Municipios, así como las organizaciones de los Sectores privados y Sociales interesados en el desarrollo habitacional que así lo convengan.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, promoverá ante las Autoridades competentes, las adaptaciones de las normas dictadas por los Comités.

Asimismo, por su importancia me permito transcribir los Artículos del 49 al 56, precisamente por tratarse del capítulo de las Sociedades Cooperativas de Vivienda; que contempla la Ley Federal de Vivienda.

ARTICULO 49.- Son Sociedades Cooperativas de Vivienda aquellas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas; o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.

Sólo se considerarán Sociedades Cooperativas de Vivienda, aquellas que funcionen de acuerdo con las disposiciones de este capítulo con las de la Ley General de Sociedades ---

Cooperativas y otros ordenamientos aplicables.

ARTICULO 50.- Las Sociedades Cooperativas de Vivienda podrán ser de los siguientes tipos:

- I.- De producción, adquisición o distribución de --- materiales básicos para la construcción de vivienda.
- II.- De construcción o mejoramiento de un solo proyecto habitacional.
- III.- De promoción, continua y permanente de proyectos-habitaciones que atiendan las necesidades de sus socios organizados en sesiones o en unidades Cooperativas; y
- IV.- De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.

ARTICULO 56.- Para la constitución de las Sociedades Cooperativas de Vivienda y sus modificaciones bastará Asamblea general que celebren los interesados, para establecer las bases constitutivas o sus modificaciones de cuya Asamblea se levantará acta circunstanciada, que deberá remitirse a la Secretaría de trabajo y Previsión Social.

Una vez dicha Dependencia, reciba las Actas de que se trata, hará las inscripciones correspondientes en el Registro Cooperativo Nacional, si existiera anomalía en las Actas, -- lo comunicará a los solicitantes en un lapso no mayor de --- veinte días para que estas se subsanen en un periodo que no exceda de sesenta días. Si los solicitantes no lo hicieran-- se tendrá por cancelado el registro.

ARTICULO 52.- Las Sociedades Cooperativas de Vivienda sólo podrán adquirir los bienes estrictamente necesarios -- para la consecución de sus fines.

ARTICULO 53.- Las Sociedades Cooperativas de Vivienda podrán constituir las comisiones y fondos sociales que considere necesarias la Asamblea General.

ARTICULO 54.- Las Sociedades Cooperativas existentes - podrán acordar la organización y la constitución de unidades o secciones Cooperativas de Vivienda.

Las Unidades o secciones Cooperativas de Vivienda solo podrán realizar los actos que se refieren las Fracciones II - y IV del Artículo 50 de esta Ley, pudiendo adquirir los ma--- teriales necesarios.

ARTICULO 55.- Las Sociedades Cooperativas de Vivienda- solo podrán entregar las viviendas que produzcan a sus socios

y podrán utilizar para ello, la forma que determine la Asamblea.

En las bases constitutivas de las Sociedades Cooperativas de vivienda, se podrán establecer que la administración y mantenimiento de la vivienda o conjuntos habitacionales que transmiten, queden a cargo de la Sociedad. Las Sociedades Cooperativas de Vivienda podrán realizar operaciones prestar sus servicios y enajenar los materiales que produzcan a los organismos públicos de vivienda y a otras Sociedades Cooperativas.

ARTICULO 56.- La Secretaría de Trabajo y Previsión Social tendrá a su cargo vigilar el cumplimiento de las Normas a que se refiere este capítulo.

La mencionada Ley Federal de Vivienda en el capítulo que se denomina Las Sociedades Cooperativas de Vivienda, que transcrito se ajusta a las manifestaciones que se vertirán con posterioridad, [12]

OTRO FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL.- El Artículo 123 de la Constitución General de la República en su apartado A, Fracción XXX, señala: "...Así será considerada la utilidad social de las Sociedades Cooperativas, para la construcción de casas baratas higiénicas...". [15]

LA LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES.- En esta Ley se aprecia en su Artículo 1º, Fracción I al VI, que se establece los tipos de Cooperativa, y así sucesivamente -- en su Artículo 5º, se determina que las Sociedades se -- constituirán ante el Notario; y en el Artículo 6º se establece que la escritura constitutiva de una Sociedad -- deberá contener lo siguiente:

- I.- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las -- personas física o morales que constituyan las -- Sociedades.
- II.- El objeto de la Sociedad.
- III.- Su razón social o denominación;
- IV.- La expresión de lo que cada socio aporte en -- dinero o en otros bienes; el valor atribuido -- a estos y el criterio seguido para su valorización.

Cuando el capital sea variable, así se expresará -- indicándose el mínimo que se fije;

- V.- El domicilio de la Sociedad;
- IV.- La manera conforme a la cual haya de administr

trarse la Sociedad cuyas facultades de los --
administradores.

VII. El nombramiento de los administradores y la--
designación de los que han de llevar la firma
social;

VIII. La manera de hacer la distribución de las uti--
lidades y pérdidas entre los miembros de la -
Sociedad;

IX. El importe del fondo de reserva.

X. Los casos en que la Sociedad haya de disolver
se anticipadamente; y

XI. Las bases para practicar la liquidación de la
Sociedad y el modo de proceder a la elección--
de los liquidadores cuando no hayan sido desig--
nados anticipadamente.

Todos los requisitos a que se refiere este ---
Artículo y las demás reglas que se establezcan en la--
escritura sobre organización y funcionamiento de la--
Sociedad, constituirán los Estatutos de la misma. (15)

LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS.- En su -
Artículo 1º, Fracción 1ª, sostiene principios básicos ---
en los que deben sustentarse todas las Cooperativas que--
deben de contener lo siguiente:

- I. Denominación y domicilio Social de la Sociedad.
- II. Objeto de la Sociedad, expresando concretamente cada una de las actividades que deberá desarrollar, así como las reglas a que deban sujetarse -aquellas y su posible campo de operaciones;
- III. Régimen de responsabilidad que se adopte.
- IV. Forma de constituir o incrementar el capital -- social; expresión del valor de los certificados de aportación, forma de pago y devolución de -- su valor, así como la valuación de los bienes-- y derechos en caso de que se aporten;
- V. Requisitos para la admisión, exclusión y separación voluntaria de socios;
- VI. Forma de constituir los fondos sociales, su monto, su objeto y reglas para su aplicación.

VII.- Secciones especiales que vayan a crearse y reglas para su funcionamiento.

VIII.- Duración del ejercicio Social que no deberá ser mayor de un año;

IX.- Reglas para la disolución y liquidación -- de la Sociedad.

X.- Forma en que deberá caucionar su manejo -- el personal que tenga fondos y bienes a su cargo.

IX.- Las demás estipulaciones, disposiciones -- y reglas que se consideren necesarias para el buen funcionamiento de la Sociedad, siempre que no se opongan -- a las disposiciones de esta Ley.

Y los Artículos 52 y 53 de dicha Ley, definen a las Cooperativas de productores y consumidores. Por sus características, estableciendo a las Cooperativas de -- vivienda como sociedades que se integran por personas -- que persiguen resolver en común sus propias necesidades de vivienda. En México, se les clasifica como Coopera-- tivas de consumo, y están por tanto sujetas a regulari-- zaciones de clasificación general.

Así sucesivamente existe una serie de Organismos-- con atribuciones en la materia, con las suficientes facultades y promoción para la planeación y coordinación del sistema Cooperativo, facultades que son puestas en práctica por diferentes Instituciones, como en el caso de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que fomenta a la vivienda Cooperativa através de sus programas de estímulos fiscales; como también los Organismos de vivienda que -- operan como promotores de proyectos Cooperativos, tanto para sus derechohabientes o población atendida, como en el caso del Fondo de habitantes regulares; el Fovi-Fogay otros Organismos de Asentamientos Urbanos, que prestan este servicio a personas no asalariadas, ya que para los asalariados existe el Infonavit, Fovissste y otros. (12)

Encontramos que los Estados y Municipios son importantes promotores de proyectos de vivienda Cooperativa, ya que es la instancia de Gobierno más interesada con la población en desarrollarla y la que puede estimular más fuertemente su organización, mediante distintos apoyos, tales como asignación de terrenos, dotación de servicios públicos y otorgamiento de servicios.

Por lo que teniendo ya en el presente estudio la definición de una Cooperativa de Vivienda, características, tipología y sus fundamentos legales, debemos de -- establecer el alineamiento para la formación de una Coo--

perativa de vivienda, estableciendo en primer lugar, la forma de tenencia de terrenos de la Cooperativa, pues pudiera ser el caso de que el inmueble sea propiedad de la misma Cooperativa, en el caso que se adquieran y construyan viviendas, --- en este caso, mediante un contrato respectivo se adjudicarán las viviendas a los socios.

Si la propiedad privada es individual, la Cooperativa otorgará la propiedad de la vivienda a su socio, en la modalidad de propietario en condominio.

Si se opta por la Cooperativa de arrendamiento, esta retiene la propiedad de la vivienda, transfiriéndola en la vía de arrendamiento, delegando en ello la administración de los mismos, repartiendo las ganancias en forma equitativa -- entre sus socios.

Es necesario promover y organizar en diversas etapas -- este tipo de viviendas, puesto que primero se requiere de un grupo o de una comunidad con necesidades concretas de vivienda, realizándose una investigación previa, con el objeto de detectar el área susceptible de realizarse, ya sea esta ejidal sub-urbana, por lo que en primera instancia y analizando el grado de necesidad de vivienda, se deberá buscar la posibilidad de -- obtener el terreno si es ejidal se tendrá que detectar los posibles problemas que se pudiesen presentar, por lo que se debe-

rá de regularizar esta situación que es la base fundamental de la creación de la Cooperativa de vivienda.

Una vez realizados los aspectos antes mencionados se tendrán que seleccionar la comunidad, el inmueble relativo a este propósito, establecer las características de la Cooperativa su definición, sus principios y el tipo sobre el cual se va a adoptar, acudir a la Asamblea Ejidal para obtener el consentimiento de ésta en la sección de terreno en que se fincará la Cooperativa, pues para el caso que nos ocupa la formación de cuadros para su inmediata organización será precisamente entre ejidatarios así como avecindados del núcleo de población y proceder a organizar la designación de Comités que requieran el grupo interesado del cooperativismo, para lo cual creemos indispensable la organización de un Comité organizador, quién dirigirá principalmente las actividades, reunirá el grupo interesado, elaborará la lista de éste y participará abiertamente en la discusión del proyecto.

Por otro lado, se elaborará un estudio socio-económico entre los socios de la Cooperativa, para conocer su nivel económico y su necesidad en cuanto a habitación esto es fundamental para la Cooperativa de vivienda, la homogeneidad del grupo de asociados en cuanto a ingresos y aspiraciones en lo que se refiere a la planificación habitacional, deter-

minándose el número de aspirantes, por lo que una vez conocido el número de socios, deberá ser necesario que su nivel socio-económico sea semejante, luego se procede a la etapa de la explicación de la estructura de la Cooperativa, cuales van a ser las funciones de los órganos administrativos, como se integran éstos, cuales son las facultades con lo anterior, se pretende que los socios tengan un amplio conocimiento de la organización interna de la Cooperativa, puesto que si se llegase a participar en una Comisión, tengan en claro cuales van a ser sus funciones y las de sus compañeros.

4.3.3 CONSTITUCION DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA.

DETERMINAR EL OBJETO SOCIAL.- Se deberá de reunir - todos los aspirantes o socios, en la que se discutirá --- la determinación de actividades que deba realizar la Sociedad Cooperativa, esto es, determinar su objeto social- y así compensar sus metas y estrategias.

Es recomendable en la misma reunión se seleccionen-- cuatro posibles nombres para la Cooperativa de vivienda,- para que la Secretaría de Relaciones Exteriores seleccio- ne la que considere más conveniente.

En la misma reunión a que nos referimos, se deberá- resolver el valor de los certificados y de la forma de- cubrirlos, desde luego, considerando que la cantidad que se asigne no sea gravosa a las posibilidades de los so- cios. Los proyectos que se dispungan a la Cooperativa, - será tomado en cuenta la cantidad aportada, que será --- proporcional al monto de cada proyecto, formando el total del capital social, con el 10% del total de la cooperación requerida, iniciándose así el proceso de integración, --- pués aprobado el objeto social el Presidente del Comité-- organizador deberá solicitar el permiso de la constitución cooperativa, ante la Secretaría de Relaciones Exteriores,- incluyendose la cláusula de extrajería que le correspondie se aprobar su objeto social y el nombre de la Cooperativa.

Enseguida se iniciará el proceso de constitución -- formulando para esto la documentación constitutiva, relativa a la Asamblea constitutiva, que celebrarán los interesados, previa convocatoria para este efecto, en donde quedarán integrados el número de socios fundadores y la elección de los primeros consejos y convicciones. Todo esto insertado en el texto de sus bases constitutivas.

Considerando que el número de socios tendrán que -- ser desde mi muy particular punto de vista 50 y 70, lo -- ideal serían 50.

No es por demás, considerar que para su desarrollo se busquen los aspectos técnicos y la asesoría de las -- diferentes etapas de la construcción, del mantenimiento -- y administración de vivienda, al igual que se requiere -- la asesoría legal y administrativa, puesto que para la -- elaboración de la documentación constitutiva de la Cooperativa del Registro respectivo, autorización y registro de los libros contables y social, la elaboración de un -- Reglamento Interno. Todo esto requiere, como ya se dijo, -- de la asesoría técnica, legal y administrativa de personas con conocimientos al respecto.

Ya integradas de tal forma las Cooperativas, inclusive podrán promover a través de sus dirigentes, el financiamento de su proyecto habitacional, y sin necesidad --

de recurrir a intermediarios o promotores privados de crédito, pues adquieren personalidad jurídica propia y capacidad para poder enfrentar el otorgamiento de créditos.

Hemos establecido en las Cooperativas de Vivienda-- que se establezcan en terrenos ejidales, puesto que pueden aprovechar la ventaja y desventaja de su organización --- se evita regularización en los terrenos de vivienda, pues además permite su realización sin necesidad de trámites -- largos y costosos la brevedad y flexibilidad en la creación de esta, dentro de un mismo conducto de acuerdo a la dinámica de la misma familia, se reducen costos, ya que -- únicamente se tiene una escritura y hasta se pudiese aprovechar los estímulos fiscales.

En el Estado de Jalisco, aproximadamente existen --- 1,365 ejidos, de los cuales podemos establecer con certeza, que posiblemente algunos tres, de todos los mencionados, tengan regularizada su situación de vivienda, en --- cuanto a la tenencia legal de la superficie de terreno -- que ocupa su vivienda y la que se encuentra jurídicamente regularizada, se debe fundamentalmente a la participación de la Comisión Regularizadora de la Tenencia de la Tierra (C.O.R.E.T.T.) quienes les han proporcionado esa seguridad jurídica de la que adolecían, al extenderles las escrituras que amparan sus respectivos predios, al extenderles las -- escrituras que los amparan, previo el trámite expropiato--

rio iniciado en su núcleo de población, no obstante que la Ley Federal de Reforma Agraria, de los Artículos del 90 al 100 establece un procedimiento para regularizar la situación sub-urbana ejidal; estos trámites nunca se han llevado a cabo y los que se han intentado han quedado a medio procedimiento por apatía o por falta de interés o asesoría en los trámites, resultando que la vivienda en los ejidos-comunidades agrarias, atraviezan por una situación totalmente irregular y de constante inseguridad porque sus lotes donde se asientan sus viviendas, carecen del instrumento público que dé la tranquilidad jurídica que requieren, inclusive para acudir a diversas instituciones a que les proporcionen financiamiento adecuado.

Por otro lado, cabe destacar que se iniciaron algunas acciones del Gobierno, tendientes a proporcionar y dar seguridad al desarrollo de Fraccionamientos populares de vivienda de interés social, que se crearon para garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios, mediante los requisitos que se establecen a los programas habitacionales señalados en los Artículos 26 y 27 de la Ley Federal de vivienda.

Como era el caso del extinto INDECO (Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular), quien en la práctica recibía solicitud por parte de algún ejido, con necesidad de otorgarle vivienda a la

gente más necesitada de su comunidad para lo cual, en primer término se buscaba el terreno más apropiado para hacer el fraccionamiento, el cual debería tener los requisitos mínimos que hicieran posible la presencia inmediata de los indispensables servicios colectivos Municipales es decir, que el terreno tenía que estar preferentemente cerca o a inmediaciones de las Zonas Metropolitanas o Urbanas para de esta forma proporcionarle a la mayor brevedad posible el agua potable, electricidad y los demás servicios.

Determinada ya la zona a fraccionar, se hacía el estudio socioeconómico de las personas que iban a beneficiar con este programa, pasando inmediatamente y tomando en consideración los estudios realizados y las necesidades elementales de los ejidatarios beneficiados, se recababa en la Asamblea general de ejidatarios, la autorización del inmueble ejidal en donde se realizaría el fraccionamiento, en el cual inmediatamente después se levantaban planos; los que contenían el tipo de habitación que se otorgaría. Posteriormente se sacaban los costos y se establecía el término en que deberían de pagar su vivienda los beneficiados con ella, que por desgracia en el Estado de Jalisco, la gran cantidad de programas que se iniciaron a este respecto quedaron en proyecto, porque no encontraron ni en las inmobiliarias del Gobierno del Estado, ni en las Instituciones Especiales para estos casos, el financiamiento --

requerido, posiblemente por la falta de credibilidad en ello o la falta de interés en algunos de los funcionarios, como era de la Delegación del Fondo Nacional de Habitación popular quien era la encargada de apoyar estos financiamientos, pues nunca llegaron a los interesados quedando en el papel la proyección de enormes esfuerzos que ativiaban el gran peso de la vivienda como es el caso, de la Ejidal en que viven personas totalmente apartadas y sin esperanzas de alcanzar una vivienda media digna.

Todo lo anterior y como acción de Gobierno, es -- precisamente las sociedades cooperativas de vivienda, -- que se deben realizar bajo los mismos pasos y con la modalidad que la ley sanciona y que hemos considerado con fundamento que se deben aplicar de acuerdo a las disposiciones contenidas en las leyes que hemos señalado, al -- igual que los preceptos en que encuentran su fundamento legal.

La nueva ley agraria, establece en su sección septima del capítulo segundo, un apartado que se refiere - a las tierra ejidales en zonas urbanas, desprendiéndose en su artículo el que por su importancia y trascendencia no puedo pasar por alto su transcripción.

ARTICULO 87.- Cuando los terrenos de un ejido se encuentran 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 de desarrollo urbano deberá sujetarse a las Leyes, reglamentos y planes -- vigentes en materia de asentamientos humanos.

ARTICULO 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 contrapongan a lo previsto en la declaración respectiva.

ARTICULO 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 establecidos por la ley general de asentamientos humanos.

Y así mismo en la sección cuarta del mismo capítulo 63 al 72 de la Ley Agraria, se establece el proceso de -- las tierras del asentamiento humano, que se regieren al -

espacio que deberán tener todos los ejidos, para el desarrollo de su vida comunitaria, así como las tierras que ya constituido el ejido destina la asamblea de asentamientos humanos, considerándose estas superficies como un área del ejido inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo el caso de las aportaciones al Municipio o a la Entidad correspondiente que se dedicará a los servicios públicos, desde luego quedando en la vigilancia y protección de los fundos legales de los ejidos a las autoridades federales, estatales y Municipales y, en especial, a la Procuraduría Agraria.

Ahora bien la población ejidal este asentada en tierras incorporadas a este régimen jurídico, la asamblea podrá resolver que se delimite su zona de urbanización, así como la reserva de tierras por el crecimiento del poblado, teniendo intervención para el deslinde y fraccionamiento de las zonas de urbanización y su reserva las autoridades Municipales y las normas técnicas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, desde luego, tendrán que constituir una separación y las superficies necesarias para los servicios públicos comunitarios.

Se establece que los solares serán de propiedad plena de sus titulares, los ejidatarios tendrán los derechos de recibir gratuitamente lo que les correspon

de, cuya superficie la determinará la asamblea con la participación del municipio y de acuerdo a los usos y costumbres de cada región. Esta asignación se hará ante la representación de la procuraduría Agraria y de acuerdo al plano aprobado inscribiéndose en el Registro Agraria Nacional el lote asignado, quien le expedirá el certificado respectivo, que constituirá el título oficial que lo ampara; en caso de exceder los solares, estos serán arrendados o enajenados por el núcleo ejidal a personas que desean avasindarse. Cuando ya este constituida la zona urbana, se expedirán los títulos en favor de los legítimos poseedores.

Los títulos a los que nos hemos referido, serán el documento jurídico que acredite la propiedad del solar, el que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.

En los tres últimos artículos a los que se refiere esta sección, se trata del establecimiento de la parcela escolar, de la granja agropecuaria o de industrias rurales aprovechadas por las mujeres mayores de 16 años del núcleo de población, y de la integración de una parcela para constituir la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, buscándose con ello la investigación, la enseñanza, la divulgación de prácticas agrícolas y la pro-

tección de la mujer campesina como en la realización de actividades productivas, culturales y recreativas; la capacitación para el trabajo, para los hijos de -- ejidatarios, comuneros y avencidados mayores de 16 -- años y menores de 24 años.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

- 1.- La creación de Sociedades Cooperativas de Vivienda, traería como consecuencia, acabar con la -- especulación de terrenos ejidales y regularizar la tenencia de los mismos.
- 2.- Con la creación de Sociedades Cooperativas de -- vivienda se ayudaría a aliviar el problema habi -- tacional que aqueja al País.
- 3.- La constitución de un documento de Sociedad -- Cooperativa de Vivienda, sería comparable al -- título que ampare a ejidatarios y habitantes -- de las Zonas Suburbanas, dándoles seguridad -- Jurídica en el goce de sus viviendas, instru -- mento que evitaría complicaciones legales.
- 4.- Con la creación de las Sociedades Cooperativas de Vivienda, se podrá planear y programar el -- crecimiento de cualquier localidad urbana.
- 5.- Evitar los Asentamientos Humanos Irregulares -- que representan un costo sumamente elevado, -- tanto al Gobierno Estatal como Federal, con -- la introducción de los servicios básicos.

- 6.- Se formarían Empresas que permitan a los ejidatarios utilizar la gran concentración urbana, como mercado-- de productos y servicios.
- 7.- Se evitará el establecimiento de cultivos agrícolas-- donde pocos siembran y muchos cosechan; y, por conse-- cuencia , el único afectado es invariablemente el -- ejidatario.
- 8.- Asimismo, se puede evitar el crecimiento desordenado-- de las localidades, motivado por los Asentamientos -- humanos irregulares, lo cual se puede constatar en -- la zona conurbada de la Ciudad de Guadalajara: Ha de-- saparecido la mayor parte de la superficie ejidal, --- cuyo sistema de regularización de la Tenencia de la-- Tierra ha sido por la vía de expropiación a favor de-- C.O.R.E.T.T. u otras Dependencias Estatales o Federa-- les, donde los titulares de las parcelas han sido --- blanco de las expropiaciones por el tipo de avalúo -- y la forma de pago.

VI LITERATURA CITADA.

- 1.- S.R.A Oficina de Estadística (S/A)
- 2.- INEGI 1950, 1960, 1970, 1980 y 1990 Censos Generales de Población y Vivienda VII, VIII, IX, X y XI.
- 3.- INEGI 1991 Censo General de Población y Vivienda. 1990. Perfil Sociodemográfico. Jalisco.
- 4.- INEGI 1970, 1980 y 1990. Censos Generales de Población y Vivienda IX, X XI
- 5.- MENDIETA y Núñez Lucio. El problema Agrario en México P. 3
- 6.- ALONSO de Zurita. Breve y Sumaria relación en Nueva -- Colección de documentos para la Historia de México. (S/A) pp 105
- 7.- Este documento puede verse en el Cedulaario de Puga, - México MDLXIII (S/A).
- 8.- CHAVEZ P. de Veldzquez Martha. Op.Cit y Rev. (S/A).
- 9.- DE LORETO Elvira y Sotelo Inclán Jesús. Historia -- de México. (S/A) pp 344-366.

- 10.- LEY I Tit. Lib. IV Recopilación de las Leyes --
de Indias. (S/A).
- 11.- SOLIDARIDAD. 1992 Nueva Legislación Agraria, --
Ley Agraria, Ley Organica de los Tribunales ---
Agrarios.
- 12.- LEY GENERAL de Sociedades Cooperativas. 1991. -
Primera Edición Abril de 1992. Edición 45a. --
Editorial Porrúa.
- 13.- LEY DE SOCIEDADES MERCANTILES. 1991. 45a Edición
Editorial Porrúa.
- 14.- LEY FEDERAL DE vivienda. 1990. Décima Edición --
Editorial Porrúa.
- 15.- CONSTITUCION General de la República 1993 94a --
Edición Editorial Porrúa.