

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

RESOLUCIÓN que declara como terreno nacional el predio Rancho Casa de Piedra con una superficie de 19-80-33.563 hectáreas, ubicado en el Municipio de Tecate, B.C.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Desarrollo Territorial.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.- Subsecretaría de Ordenamiento Agrario e Inventarios de la Propiedad.- Dirección General de Terrenos Nacionales.- Dirección de Terrenos Nacionales.

EXPEDIENTE: DGARPR.SOTN.02BC/003.2019
PREDIO: RANCHO CASA DE PIEDRA
MUNICIPIO: TECATE
ESTADO: BAJA CALIFORNIA
SOLICITANTE: JOSÉ RAMÓN ZAMORA DE LA MORA
SUPERFICIE ANALÍTICA: 19-80-33.563 HECTÁREAS

RESOLUCIÓN DE DECLARATORIA DE TERRENO NACIONAL

Vistas las constancias de autos del expediente en que se actúa, tramitado ante la entonces Dirección General de Ordenamiento de la Propiedad Rural (DGOPR) de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), es de dictar resolución con base en los siguientes:

RESULTANDOS

1. El 22 de julio de 2014, José Ramón Zamora de la Mora, presentó en la Oficina de Representación de Baja California de la SEDATU, la solicitud de enajenación onerosa respecto del predio "**Rancho Casa de Piedra**", con una superficie de 20-00-00 (veinte hectáreas), ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, anexando Acta de Nacimiento, copia simple de la Credencial para Votar, Acta Circunstanciada de levantamiento topográfico, contrato de promesa de compraventa e Instrumento Notarial Número 36,375 con un plano topográfico, del referido predio (fojas 1 a 18).

2. El 11 de agosto de 2014, Fernanda Elvira Villafranca Aguirre en su calidad de Delegada Estatal en Baja California de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, emitió Acuerdo de Radicación, respecto a la solicitud de enajenación onerosa de José Ramón Zamora de la Mora referente al predio denominado "**Rancho Casa de Piedra**" (foja 19).

3. A efecto de determinar la naturaleza jurídica del predio, en términos del artículo 102 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, se ordenó la investigación de antecedentes registrales y catastrales (fojas 20 a 22).

4. El 4 de septiembre de 2014, el Departamento de Catastro y Control Inmobiliario del H Ayuntamiento Constitucional de Tecate, Baja California, indicó: "**...que en nuestros archivos no existe registro del predio con superficie y nombre...**" (foja 27). El 3 de octubre de 2014, El Registro Agrario Nacional, contestó por oficio No. DNR/2882/2014, que: "**...no se localizaron Antecedentes Registrales del Predio de referencia, ni de dicha persona.**" (foja 28); el 10 de octubre de 2014, por oficio 687, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, manifestó que: "**... no se localizó registro alguno ...**" (foja 25).

5. El 11 de mayo de 2017, por oficio No. II-210-DGPR-DGARPR-DIA-02629, Luis Armando Bastarrachea Sosa, el entonces Director General de la Propiedad Rural, autorizó los Trabajos Técnicos de Medición y Deslinde, del predio "**Rancho Casa de Piedra**", ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con número de folio **24494** (fojas 32 a 33). En cumplimiento al artículo 105 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el 15 de agosto de 2017, el Ingeniero Jesús Ernesto Jiménez Casanova (comisionado) elaboró el Aviso de Medición y Deslinde del predio de presunta propiedad Nacional, denominado "**Rancho Casa de Piedra**", con una superficie aproximada de 20-00-00.00 (veinte hectáreas), ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California (foja 35).

6. El 29 de junio de 2017, por oficios números: I/122/TN/001393/2017, I/122/TN/001394/2017 y I/122/TN/001395/2017, se comisionó al Ingeniero Jesús Ernesto Jiménez Casanova y a los licenciados Carlos Alejandro Lara Ortiz y Manuel Islas Barrera, para la realización de los trabajos de medición y deslinde del predio "**Rancho Casa de Piedra**" (fojas 43 a 48).

7. El 21 de mayo de 2018, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, el Aviso de Medición y Deslinde (foja 36), en el Diario de mayor circulación local, denominado "loseconomicos.com" de fecha 23 de agosto de 2017 (foja 37), en el Periódico Oficial, el 24 de agosto de 2018 (fojas 40 a 42), y en los parajes cercanos y estrados de la delegación el 14 de junio de 2018 (foja 67). Asimismo, con fundamento en el artículo 105 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, se notificó en tiempo y forma el 14 de junio de 2018, a los CC. José Ramón Zamora de la Mora, en su carácter de promovente (foja 49), al Presidente José Javier Verdugo Estrada, a la Secretaria María Lilia Cárdenas Carrasco y Antonio Vázquez Regalado, Tesorero del Ejido Lic. Benito Juárez García (foja 53), Carlos Eduardo Ascolani Borquez en calidad de colindante (foja 59), y a la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (foja 63).

8. De conformidad con los artículos 160 de la Ley Agraria, 104, 105 y 106 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el 21 de junio de 2018, se realizaron los trabajos técnicos de medición y deslinde del predio de mérito, situación que se comprueba con el Acta de Deslinde (fojas 73 a 76); y la Conformidad de Colindantes (foja 91 a 93).

9. El 7 de septiembre de 2018, el Ingeniero Jesús Ernesto Jiménez Casanova y los licenciados Carlos Alejandro Lara Ruiz y Manuel Islas Barrera, respectivamente, rindieron informe respecto de los trabajos técnicos de medición y deslinde, señalando que: **"...NO SE ENCUENTRA DENTRO NINGUNA DECLARATORIA DE TERRENOS NACIONALES POR LO QUE SE TRATO COMO TERRENO BALDÍO..."** (fojas 123 a 128).

10. El 2 de octubre de 2018, el Licenciado José Lauro Arestegui Verdugo, en su calidad de Delegado Estatal en Baja California de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, emitió la opinión de procedencia para la continuidad del trámite del predio **"Rancho Casa de Piedra"** (fojas 141 a 148).

11. El 27 de septiembre de 2022, el Ingeniero Jorge Eduardo San Pedro Flores elaboró la cédula de información del predio (fojas 286 a 296).

12. El 13 de julio de 2023, el Área Técnica de la entonces Dirección General de Ordenamiento de la Propiedad Rural, elaboró el dictamen técnico de clase y tipo de tierra, con número de folio 0570 (fojas 330 a 331).

13. El 13 de julio de 2023, el Área Técnica de la entonces Dirección General de Ordenamiento de la Propiedad Rural, realizó el Dictamen Técnico Definitivo con número de folio 0569, señalando en el numeral 3 de la conclusión técnica que: *"De acuerdo a la Información Topográfica de la carta I11D64, La Salada, escala 1:50,000 serie III del INEGI, año 2015, se observa la existencia de una vereda que atraviesa el polígono, por lo que se excluyó una superficie de 00-22-76.969 ha del polígono resultante de los trabajos técnicos de medición y deslinde, los cuales arrojaron una superficie de 20-03-10.532 ha, quedando una superficie susceptible a regularizar de 19-80-33.563 ha."* (fojas 320 a 323). Asimismo, se desprende lo siguiente: (fojas 320-324):

a) Ubicación geográfica:

El predio **"Rancho Casa de Piedra"** se localiza en el municipio de **Tecate**, estado de **Baja California**, se ubica geográficamente en los **32** grados, **34** minutos, **09.36** segundos de Latitud Norte y **115** grados, **55** minutos, **03.57** segundos de Longitud Oeste, coordenadas situadas al centro del polígono.

b) Superficie real delimitada:

El predio denominado **"Rancho Casa de Piedra"**, ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con una superficie analítica de **19-80-33.563 (diecinueve hectáreas, ochenta áreas, treinta y tres, punto quinientos sesenta y tres centiáreas)**, no se encuentra dentro de alguna Declaratoria de Terrenos Nacionales; por lo tanto, es considerado como **Terreno Baldío** y es **susceptible de declararlo como Terreno Nacional**.

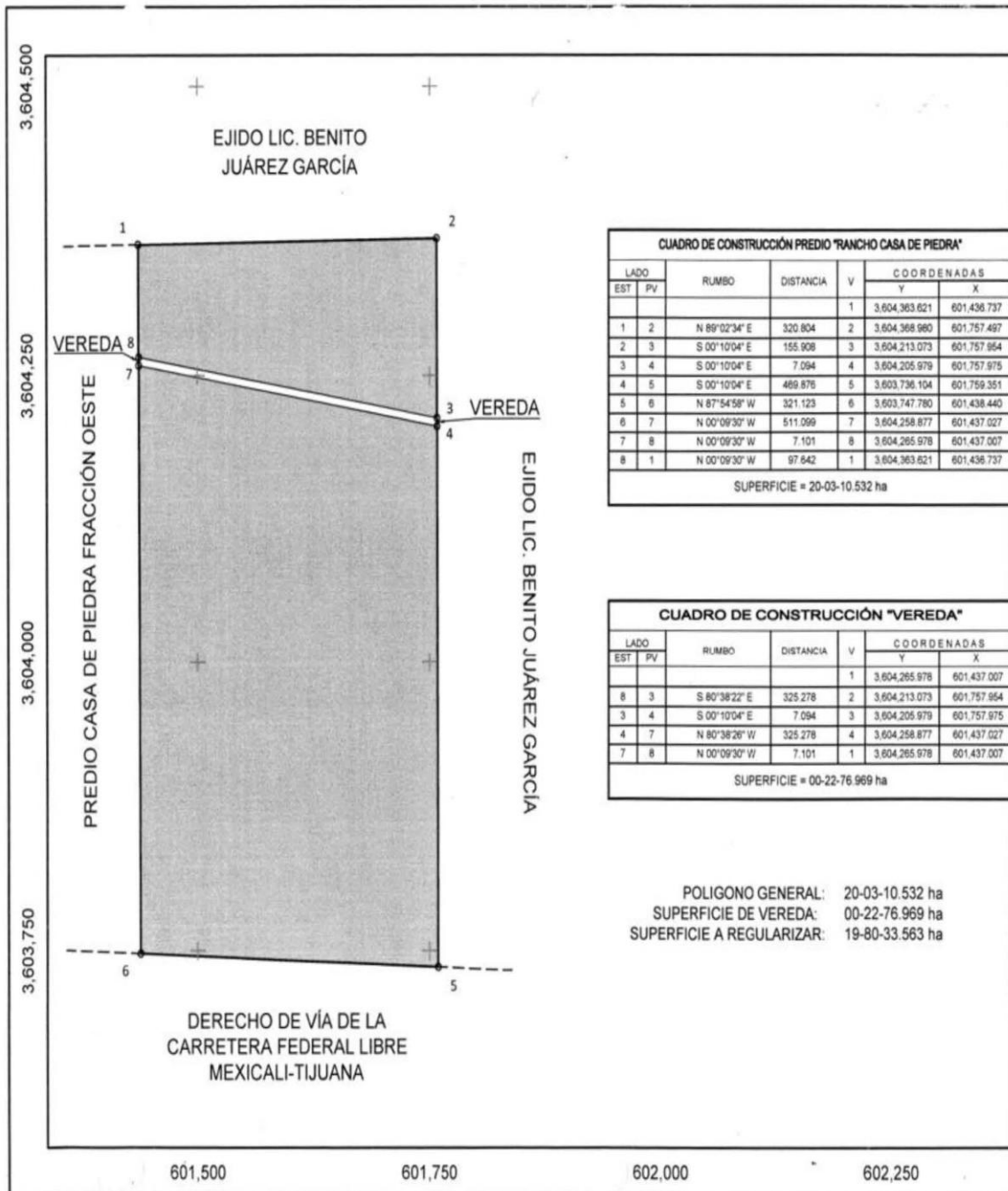
c) Vértices de Colindancias:


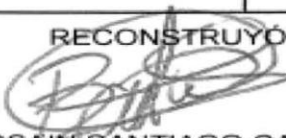

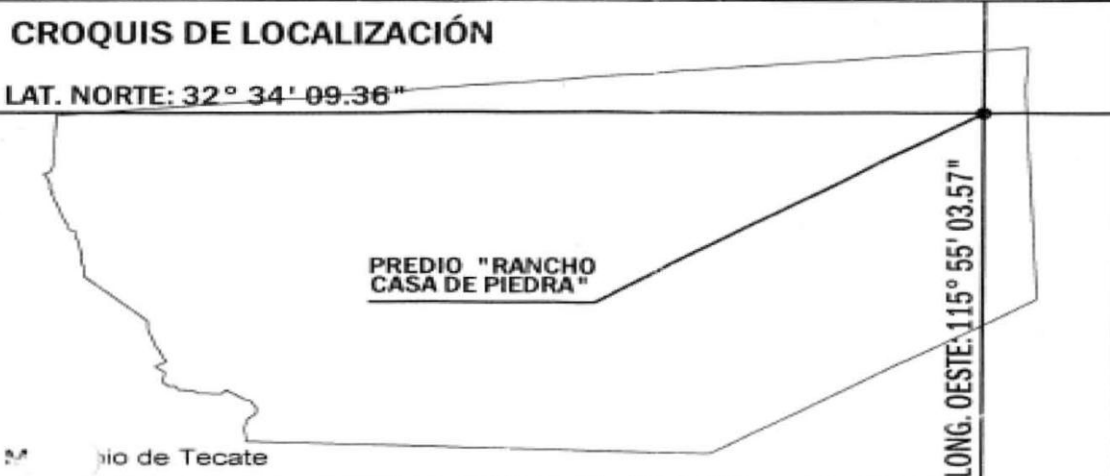
Vértices	Colindante	Distancia (m)
1 al 2	Ejido Lic. Benito Juárez García	320.804
2 al 3	Ejido Lic. Benito Juárez García	155.908
3 al 4	Vereda	7.094
4 al 5	Ejido Lic. Benito Juárez García	469.876
5 al 6	Derecho de Vía de la carretera Federal Libre Mexicali-Tijuana	321.123
6 al 7	Predio casa de piedra fracción Oeste	511.099
7 al 8	Vereda	7.101
8 al 1	Predio casa de piedra fracción Oeste	97.642

d) Colindancias orientadas por cuadrante de origen al centro del polígono:

CUADRANTE	COLINDANTES	DISTANCIAS (m)
Noroeste	Predio Casa de Piedra fracción oeste, vereda y ejido Lic. Benito Juárez García	471.54
Noreste	Ejido Lic. Benito Juárez García y vereda.	473.66
Sureste	Ejido Lic. Benito Juárez García y Derecho de vía de la carretera Federal Libre Mexicali-Tijuana	478.72
Suroeste	Derecho de vía de la Carretera Federal Libre Mexicali-Tijuana y predio Casa de Piedra fracción oeste.	466.72

e) Dicho dictamen arrojó la siguiente superficie, plano y cuadros de construcción (foja 329):



 <h2 style="margin: 0;">DESARROLLO TERRITORIAL</h2> <p style="font-size: small; margin: 0;">SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y AGRARIO DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO DE LA PROPIEDAD RURAL ÁREA TÉCNICA</p>		
PLANO DEFINITIVO		
000329		
PREDIO: RANCHO CASA DE PIEDRA SOLICITANTE: JOSÉ RAMÓN ZAMORA DE LA MORA SUPERFICIE: 19-80-33.563 HECTÁREAS MUNICIPIO: TECATE ESTADO: BAJA CALIFORNIA		
NÚMERO DE EXPEDIENTE DGAPR.SOTN.02BC/003.2019	MARCO GEODÉSICO DE REFERENCIA WGS 84	ZONA UTM 11
ESCALA 1: 5,000	FECHA DEL PLANO 13 DE JULIO DE 2023	PLANO 1/1
RECONSTRUYÓ  BERSAIN SANTIAGO CALVO	REVISÓ  JOSÉ HERNANDO GIRÓN RÍOS	
OBSERVACIONES - PLANO RECONSTRUIDO CON BASE AL ACTA DE DESLINDE Y PLANO DE FECHA 21 DE JUNIO DE 2018.		
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN LAT. NORTE: 32° 34' 09.36"		
 <p style="text-align: center;">PREDIO "RANCHO CASA DE PIEDRA"</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold;">LONG. OESTE: 115° 55' 03.57"</p> <p>Municipio de Tecate</p>		

Por lo que,

CONSIDERANDO

I. Que en términos de los artículos 27 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 41 fracciones I, II y IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 160 de la Ley Agraria; 2, fracción II, 28 fracción IV de la Ley General de Bienes Nacionales; 108, 109 y 111 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; así como los artículos 2 apartado A, fracción I, inciso a), fracción III, inciso b), 6 fracción XIII, 13 fracción I, inciso a), b) y d) del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el diecisiete de enero de dos mil veinticinco, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano por conducto de la Dirección General de Terrenos Nacionales, es competente para llevar a cabo el procedimiento de declaratoria de terreno nacional respecto del predio a que se refiere el expediente en que se actúa.

II. Que analizadas las constancias de autos, se ha demostrado que no existe título de propiedad privada, comunal o ejidal, ni antecedente catastral o registral sobre el Predio "**Rancho Casa de Piedra**"; por lo que, se concluye que, dicho predio no ha salido del dominio de la Nación; con fundamento en los artículos 157 de la Ley Agraria y 108 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, es procedente declarar Terreno Nacional el **predio "Rancho Casa de Piedra"**, con la superficie, colindancias y coordenadas expresadas en el resultando número 13 de esta resolución, en consecuencia debe ordenarse su inscripción en el Registro Público de la Propiedad Federal, en el Registro Público del estado de Baja California, y en el Registro Agrario Nacional, de conformidad con el artículo 111 del citado Reglamento. Por lo tanto, al concluirse que es Terreno Nacional dicho predio, queda bajo el dominio directo de la Nación.

Por lo expuesto y fundado, se emite la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERO. Se declara Terreno Nacional el predio "**Rancho Casa de Piedra**" con una superficie real delimitada de **19-80-33.563 (diecinueve hectáreas, ochenta áreas, treinta y tres, punto quinientos sesenta y tres centiáreas)**, ubicado en el municipio de **Tecate**, del estado de **Baja California**, cuyas coordenadas y colindancias están descritas en el resultando número 13 de esta resolución.

SEGUNDO. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial de la Federación, y comuníquese al Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; y notifique personalmente a los interesados, dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha de su publicación, lo anterior de conformidad con el artículo 109 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

TERCERO. De conformidad con el artículo 41 y 42 fracción III de la Ley de Bienes Nacionales; 111 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad rural, escríbase la presente resolución en el Registro Público de la Propiedad Federal a través del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales; en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California y en el Registro Agrario Nacional, lo anterior, con el objeto de hacer los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales propiedad del Gobierno Federal.

Dado en la Ciudad de México, a 29 de abril de 2025.- Así lo proveyó y firma: Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, **Edna Elena Vega Rangel**.- Rúbrica.- Subsecretaria de Ordenamiento Agrario e Inventarios de la Propiedad, **Griselda Martínez Vázquez**.- Rúbrica.- Directora General de Terrenos Nacionales, **Irene Graciela Correa Pérez**.- Rúbrica.

AVISO de medición y deslinde del predio de presunta propiedad nacional denominado Repuchi, con una superficie aproximada de 1,091-04-72 hectáreas, ubicado en Nonoava, Chih.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de México.- Desarrollo Territorial.- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

AVISO DE DESLINDE

AVISO DE MEDICIÓN Y DESLINDE DEL PREDIO DE PRESUNTA PROPIEDAD NACIONAL DENOMINADO "REPUCHI", CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 1,091-04-72 HECTÁREAS, UBICADO EN NONOAVA, CHIHUAHUA.

La Dirección General de Ordenamiento de la Propiedad Rural, de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, mediante oficio núm. II.210.DGOPR.ORG.23471.2024 de fecha 05 diciembre del 2024, autorizó el deslinde y medición del predio presuntamente propiedad de la nación, arriba mencionado. Mediante oficio II.210.DGOPR.ORG.23471.2024 de fecha 05 diciembre del 2024 se autorizó al suscrito Juan Carlos De La Rosa Saucedo a llevar a cabo la medición y deslinde del citado predio, por lo que, en cumplimiento de los artículos 14 Constitucional, 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, 160 de la Ley Agraria, 101, 104 y 105 Fracción I, del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, se publica, por una sola vez, en el Diario Oficial de la Federación, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Chihuahua, en el periódico de información local de mayor circulación con efectos de notificación a los propietarios, poseedores, colindantes y todo aquel que considere que los trabajos de deslinde lo pudiesen afectar a efecto de dentro del plazo de 30 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Aviso en el Diario Oficial de la Federación, comparezcan ante el suscrito para exponer lo que a su derecho convenga, así como para presentar la documentación que fundamente su dicho en copia certificada o en copia simple, acompañada del documento original para su cotejo, en términos de la fracción II del artículo 15-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo. Así mismo, en su comparecencia deberán señalar domicilio cierto para oír y recibir notificaciones. El croquis se encuentra a la vista de cualquier interesado correspondiente en la oficina ubicada en C. 18 de marzo 3107, 2 piso, Col. Centro, Chihuahua, Chih., CP. 31000.

Se hace saber que dicho aviso con el croquis respectivo se fijará a su vez, en los parajes cercanos al predio.

A las personas que no presenten sus documentos dentro del plazo señalado, o que habiendo sido notificadas a presenciar el deslinde no concurran al mismo, se les tendrá como conformes con sus resultados.

Las medidas, colindancias y coordenadas de ubicación geográfica (latitud norte, longitud oeste al centro del predio) son las siguientes:

AL NORTE: En 4,206.24 mts., Pred. La Madera.

AL SUROESTE: En 7,106.36 mts., Jose Eulogio Ronda.

AL ESTE: En 6,288.17 mts., Benitu Nuñez, Jose Eulogio Ronda, Federico Romero, Ernesto Corral, Ramon H. Caros.

COORDENADAS.

latitud norte: 27°21'05.23" N

longitud oeste: 106°53'45.76" O

Chihuahua, Chih., a 13 de diciembre de 2024.- El Comisionado, Ing. **Juan Carlos De La Rosa Saucedo**.- Rúbrica.