

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIO NARRO**  
**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIOECONÓMICAS**



Procesos de regularización en la tenencia de la tierra en el Ejido  
Rincón de los Pastores, Municipio de Saltillo, Coahuila

Por:

**VÁZQUEZ RODRÍGUEZ ADDY ALEJANDRA**

TESIS

**Presentada como requisito parcial para obtener el título de:**

**INGENIERO AGRÓNOMO EN DESARROLLO RURAL**

Buenavista, Saltillo, Coahuila, México.

Junio 2025

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIO NARRO**

**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIOECONÓMICAS**

Procesos de regularización en la tenencia de la tierra en el Ejido  
Rincón de los Pastores, Municipio de Saltillo, Coahuila

POR:

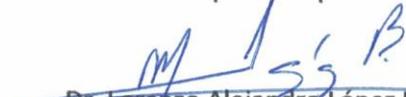
**VÁZQUEZ RODRÍGUEZ ADDY ALEJANDRA**

TESIS

**QUE SOMETE A LA CONSIDERACIÓN DEL H. JURADO EXAMINADOR COMO  
REQUISITO PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**INGENIERO AGRÓNOMO EN DESARROLLO RURAL**

Aprobada por:

  
Dr. Lorenzo Alejandro López Barbosa  
Asesor Principal

  
Lic. Norma Eugenia Sánchez García  
Coasesora

  
MC. Selene Yañez Martínez  
Coasesora

  
Lic. Norma Eugenia Sánchez García  
Coordinadora de la División de Ciencias Socioeconómicas



Buenavista. Saltillo, Coahuila, México.

Junio 2025

Buenavista. Saltillo, Coahuila, México.

Junio 2025

## DECLARACIÓN DE NO PLAGIO

El autor que es responsable directo, jura bajo protesta de decir verdad que no se incurrió en plagio o conducta académica incorrecta en los siguientes aspectos:

Reproducción de fragmentos o textos sin citar la fuente o autor original (corta y pega); reproducir un texto propio publicado anteriormente sin hacer referencia al documento original (auto plagio); comprar, robar o pedir prestados los datos o la tesis para presentarla como propia; omitir referencias bibliográficas o citar textualmente sin usar comillas; utilizar ideas o razonamientos de un autor sin citar, utilizar material digital como imágenes, videos, ilustraciones, gráficas, mapas o datos sin citar al autor original y/o fuente, así mismo tengo conocimiento de que cualquier uso distinto de estos materiales como lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por las autoridades correspondientes.

Por lo anterior nos responsabilizamos de las consecuencias de cualquier tipo de plagio en caso de existir y declaramos que este trabajo es original.

Pasante

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Vázquez Rodríguez Addy Alejandra'. There are some small marks and a cross-like symbol above the signature.

Vázquez Rodríguez Addy Alejandra

## **AGRADECIMIENTOS**

### **A DIOS:**

En primer lugar, doy gracias a Dios por haberme guiado en cada paso de este camino, por darme fortaleza en los momentos difíciles y por permitirme alcanzar esta meta. Sin Su amor y sabiduría, nada de esto habría sido posible.

### **A MIS PADRES**

Sr. Rosember Vázquez López

Sra. Elvia Rodríguez Alfaro

Quienes con su esfuerzo, apoyo incondicional y amor han sido mi mayor inspiración. Gracias por creer en mí, por sus sacrificios y por ser mi ejemplo de perseverancia. Este logro es también suyo.

### **A LA UNIVERSIDAD AUTONOMA AGRARIA ANTONIO NARRO**

Por haberme abierto la puerta de esta gran casa de estudios, por brindarme las herramientas académicas y profesionales para mi formación. Agradezco la oportunidad de haber sido parte de esta gran comunidad universitaria.

## **A MIS MAESTROS**

Dr. Lorenzo Alejandro López Barbosa

Lic. Norma Eugenia Sánchez García

MC. Selene Yáñez Martínez

Por acompañarme en este proyecto de tesis, por compartir sus conocimientos, despertar mi curiosidad intelectual y guiarme con paciencia y dedicación. Cada enseñanza ha dejado una huella en mi formación humana y profesional.

Ing. Carmen Leticia Ayala López

MC. Rafael De La Rosa González

Por compartirme sus conocimientos, apoyarme académicamente y de los cuales me llevo un gran aprendizaje.

## **A MIS AMIGOS**

Ana Ruiz, Lizbeth Cruz, Elías Dávila, Iván Paredes, quienes fueron compañeros de viaje en esta etapa universitaria, gracias por su apoyo, risas y momentos inolvidables. Han sido mi familia lejos de casa y parte fundamental de esta experiencia.

## **DEDICATORIAS**

### **A MIS PADRES**

Sr. Rosember Vázquez López

Sra. Elvia Rodríguez Alfaro

A ustedes que han sido mi mayor motivación y motor para concluir esta meta en mi vida, agradezco por haberme dado la oportunidad de estudiar una carrera profesional. Por todos los esfuerzos y sacrificios hechos durante todo este tiempo, por la confianza y por el gran apoyo que me brindaron desde el primer momento. Por siempre reconfortarme y darme palabras de aliento cuando lo necesitaba, por darme sus sabios consejos de vida. Deseo de todo corazón que mi triunfo como mujer y profesionista lo sientan como el suyo propio. Siendo no solo mi sueño cumplido, sino nuestro sueño cumplido. Los amo a los dos.

### **A MI HERMANO**

Carlos Daniel Vázquez Rodríguez, quien me acompañó en gran parte de este recorrido, siendo mi compañía y sustento en muchos momentos de debilidad y tristeza. Gracias por todo tu apoyo.

### **A MI PAREJA**

Ing. Eduardo de Jesus de la Torre Solano, que la misma universidad me permitió conocer, y desde ese momento me brindaste tu amor, compañía y apoyo incondicional. Gracias por tu paciencia, motivación y por nunca dejar de creer en mí.

## **A MIS ABUELOS**

Sr. Alvaro Vázquez Alfaro

Sra. Roselía López Velasco

Sr. Rogelio Rodríguez López

Sra. Maria del Carmen Alfaro López

A los cuales les tengo un gran respeto y los considero mis segundos padres. Son parte fundamental de esta meta cumplida por todo el amor y apoyo incondicional que siempre me dieron. Gracias por todo. Y espero se sientan orgullosos.

## **A MI FAMILIA MATERNA**

Sr. Víctor Manuel Rodríguez Alfaro y familia.

Lic. Luis Enrique Rodríguez Alfaro

Sr. Jorge Gabriel López Velázquez y familia.

## **A MI FAMILIA PATERNA**

Ing. Aron Vázquez López y familia.

Lic. Jorge Vázquez López y familia.

Lic. Yansi del Rosio Vázquez López y familia

Sra. Bella Suceli Vázquez López y familia.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN .....	14
1.1	Objetivo General .....	15
1.2	Objetivos Específicos .....	15
1.3	Justificación .....	16
II.	METODOLOGIA.....	17
III.	REVISIÓN DE LITERATURA .....	18
3.1	Marco regional .....	18
3.2	Ubicación Geográfica.....	18
3.3	Aspectos Naturales y Climáticos.....	19
3.4	Aspectos Sociales y Culturales.....	19
3.5	Aspectos Económicos .....	20
3.6	Infraestructura y Conectividad .....	20
3.7	Historia y desarrollo de Coahuila, México.....	21
3.8	Tierras ejidales.....	22
3.9	Colonias asentadas en ejidos .....	23
3.10	Dependencias que participan en la regularización de tenencias de las tierras .....	23
3.10.1	Nivel Federal.....	24
3.10.2	Nivel Estatal: .....	24
3.10.3	Nivel Municipal:.....	25
3.11	Artículos legales o leyes que intervienen en la resolución de problemas en la regularización de tenencias de las tierras.....	25
3.11.1	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Artículo 27).....	25
3.11.2	Ley Agraria (1992, última reforma en 2023) .....	25
3.11.3	Sobre Regularización y Certificación .....	26
3.11.4	Ley General de Bienes Nacionales.....	26
3.11.5	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano .....	26
3.11.6	Códigos civiles y leyes locales.....	27
3.12	Plan Nacional De Desarrollo Urbano.....	27
3.12.1	Diagnóstico General .....	28
3.12.3	Objetivos del Plan.....	28

3.12.4 Ejes Estratégicos .....	28
3.12.5 Infraestructura y Servicios .....	29
3.12.6 Aspectos Sociales y Económicos .....	29
3.13 Tenencia de las tierras ejidales.....	30
3.13.1 Ordenamiento del asentamiento urbano.....	31
3.13.2 Impacto del ordenamiento urbano .....	32
3.14 Importancia de las autoridades ejidales .....	33
3.15 Origen de pueblos desde haciendas y ranchos .....	34
IV. RESULTADOS .....	36
4.1 Antecedentes del ejido.....	36
4.2 Diagnóstico del ejido .....	37
4.3 Organización del ejido .....	39
4.4 La participación de las mujeres en el proceso de regularización y su impacto en la igualdad de género .....	40
4.5 Dependencias u organizaciones que participan en mejoras del ejido .....	41
4.5.1 El Registro Agrario Nacional (RAN).....	41
4.5.2 La Procuraduría Agraria (PA) .....	41
4.5.3 Comisión para la Regularización de Tenencia de la Tierra (CoReTT).....	41
4.5.4 Gobierno Municipal.....	42
4.5.5 secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) .....	42
4.5.6 Cero Pobreza Saltillo.....	42
4.6 Servicios públicos .....	42
4.7 Comparación de los datos oficiales (INEGI) y la realidad del Ejido Rincón de los Pastores ....	44
4.8 Proceso de la regularización de tenencia de la tierra .....	45
4.9 Descripción de la problemática de la tenencia de la tierra en el ejido .....	48
4.10 Ocupación de los ejidatarios .....	49
4.11 Análisis de los actores involucrados.....	49
4.12 Historia “Ruta del Pulque” .....	51
4.13 Situación social e inseguridad .....	52
V. CONCLUSIONES .....	53
5.1 Situación actual del ejido Rincón de los Pastores .....	53
5.2 Impacto de la regularización de tierras ejidales.....	53
5.3 Participación de las Mujeres .....	53

5.4 Falta de servicios públicos.....	54
5.5 Discrepancias en páginas oficiales .....	54
5.6 Marco legal e institucional .....	54
5.7 Conclusión general .....	54
5.8 Recomendaciones .....	55
VI. LITERATURA CITADA O BIBLIOGRAFÍAS .....	56
VII. ANEXOS .....	59

## Índice de imágenes

Imagen 1: Censo 2020. INEGI .....	37
Imagen 2. Escuela de preescolar del ejido Rincón de los Pastores. ....	38
Imagen 3. Escuela primaria del ejido Rincón de los Pastores. ....	38
Imagen 4. Organización del ejido. ....	39
Imagen 5. Calle s/n del ejido Rincón de los Pastores. ....	43
Imagen 6: Calle s/n del ejido Rincón de los Pastores. ....	44
Imagen 7. Datos obtenidos de la página oficial del INEGI. ....	45
Imagen 8: Proceso de regularización de tenencia de la tierra .....	47

## Índice de gráficas

Gráfica 1: Participación de la mujer en tenencia de la tierra .....	40
Gráfica 2. Problemáticas de tenencia de la tierra en el ejido Rincón de los Pastores. ....	48
Gráfica 3: Ocupaciones.....	49

## RESUMEN

El propósito principal de la investigación fue analizar el proceso de regularización de la tenencia de las tierras ejidales en el ejido Rincón de los Pastores, ubicado en el municipio de Saltillo, Coahuila, y su impacto en la planificación urbana. La investigación responde a los procesos que han favorecido la necesidad de dotar de certeza jurídica a los poseedores de terrenos, facilitar el acceso a servicios básicos y mejorar la infraestructura de la comunidad.

El estudio se apoya en una metodología mixta, con entrevistas, visitas de observación y encuestas aplicadas a ejidatarios y vecindados, además de observación directa en reuniones comunitarias. Se identificaron las carencias en cuanto a la organización ejidal, falta de servicios públicos y una venta irregular de terrenos que obstaculiza la regularización. También se destaca la participación de las mujeres en el proceso, ante la ausencia de autoridades ejidales.

Se presenta un marco legal que abarca la Constitución, la Ley Agraria y la normatividad aplicable para el ordenamiento de desarrollo urbano, así como la intervención de instituciones como el Registro Agrario Nacional que se encarga del control de la tenencia de la tierra ejidal y comunal y de brindar la seguridad jurídica documental, derivada de la aplicación de la Ley Agraria, la Procuraduría Agraria que se dedica a la defensa de los derechos de los sujetos agrarios, brinda servicios de asesoría jurídica, arbitraje agrario y representación legal y promueve la conciliación de intereses, la SEDATU en el nivel federal que tiene como misión contribuir al desarrollo nacional y sectorial, mediante el diseño, elaboración, instrumentación y difusión de políticas públicas y estratégicas que consideren criterios de innovación, calidad de vida sustentabilidad y certeza jurídica y la Dirección de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana, que se encarga de regularizar la situación jurídica de los predios, con el objetivo de dar certeza legal a los habitantes sobre su patrimonio inmobiliario.

El proceso de regularización se detalla paso a paso, desde convocatorias hasta la subdivisión formal de los terrenos. Finalmente, se identifican discrepancias entre los datos oficiales del INEGI y los observados en campo, lo que refuerza la necesidad de estudios locales actualizados.

**Palabras Clave:**

- Tenencias
- Artículos
- Regularización
- Procesos
- Tramites
- Organismos

# CAPITULO I

## I. INTRODUCCIÓN

En México, la tenencia de la tierra ha sido históricamente un tema central en el desarrollo rural, especialmente en regiones donde predomina la propiedad social como los ejidos. El ejido Rincón de los Pastores, ubicado en el municipio de Saltillo, Coahuila, es un claro ejemplo de cómo la falta de certeza jurídica sobre la posesión de tierras puede afectar el desarrollo urbano, la infraestructura y el bienestar social de sus habitantes. A pesar de contar con una población significativa y una ubicación estratégica, este ejido enfrenta diversas problemáticas derivadas de la venta irregular de terrenos, la deficiente organización agraria y la ausencia de servicios públicos básicos como luz, agua y drenaje.

Esta investigación surge de la necesidad de comprender y documentar los procesos de regularización de tenencia de la tierra en dicho ejido, así como proponer alternativas viables que permiten a los ejidatarios y avecindados acceder a sus derechos de propiedad de forma legal y ordenada. A través de una mixología mixta, que combina enfoques cualitativos y cuantitativos, se recabo información clave mediante entrevistas, encuestas y observación directa en reuniones comunitarias.

Esta tesis pretende ser un aporte académico y practico al conocimiento sobre la gestión del territorio rural en México, y una herramienta útil para quienes, desde el ámbito técnico, jurídico, comunitario, trabajan en favor del ordenamiento territorial y la justicia agraria.

## **1.1 Objetivo General**

Describir y analizar el proceso regularización de la tenencia de las tierras ejidales en el ejido Rincón de los Pastores y su impacto en la planificación urbana.

## **1.2 Objetivos Específicos**

1. Reconocer y determinar la situación actual de la tenencia de la tierra en el ejido Rincón de los Pastores
2. Identificar las dependencias involucradas en los tres niveles de gobierno que favorecen la regularización de la tierra en el ejido Rincón de los Pastores.
3. Contribuir a diseñar una estrategia de asesoría legal y técnica a los ejidatarios y avecindados, y analizar sus resultados.
4. Identificar los obstáculos en el proceso de regularización de las tierras ejidales.

### **1.3 Justificación**

El ejido Rincón de los Pastores, se encuentra ubicado en el suroeste del municipio de Saltillo, estado de Coahuila, fundado desde hace aproximadamente 40 años, las personas que forman el ejido migraron del municipio de Parras, General Cepeda, Paila, entre otros lugares cercanos. Este ejido no cuenta con una organización agraria apropiada lo que impide que se desarrolle adecuadamente en cuestiones de infraestructura y servicios básicos, como la falta de luz, agua, drenaje y transporte público, la tenencia de la tierra es fundamental para garantizar el aprovechamiento adecuado de los recursos naturales, el bienestar social y económico de los ejidatarios, así como la preservación de la armonía del entorno comunitario. Además de impulsar el desarrollo adecuado para la obtención de servicios.

En el ejido se encuentran también palapas para eventos sociales, lo que influye en la inseguridad del lugar, esto dificulta la creación de espacios recreativos para las personas en general.

La venta irregular de terrenos a dificultado la regularización de tenencias, ya que personas que no cuentan con el título de propiedad venden terrenos, sin un contrato notariado.

En este contexto, la regularización y reconocimiento de la tenencia de las tierras tiene como finalidad otorgar certeza jurídica a los poseedores, evitar cualquier tipo de conflictos externos o internos y permitir el acceso a programas de apoyo gubernamentales que son destinados a la mejora productiva y social del ejido.

Por lo antes mencionado esta investigación tiene como objetivo analizar el proceso de regularización de tenencias de las tierras mediante algunas instituciones gubernamentales como la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional, además de contribuciones testimoniales de ejidatarios pertenecientes.

## **CAPITULO II**

### **II. METODOLOGIA**

Las metodologías empleadas en la presente investigación, consisten en un enfoque mixto, combinando técnicas, cualitativas y cuantitativas desde una perspectiva de investigación acción-participativa, ya que se participó con los sujetos sociales del estudio en la asesoría y construcción de una estrategia para enfrentar la problemática detectada. Lo anterior, permitió obtener una visión integral de los procesos de regularización de tenencias de las tierras.

El enfoque cualitativo tiene como objetivo comprender en profundidad, las percepciones, experiencias, problemáticas y expectativas de las personas involucradas.

Una de técnica utilizada son las entrevistas semiestructuradas, estas se realizaron a 3 ejidatarios y 12 vecindados del ejido Rincón de los Pastores. Se anexa formato de entrevistas en el apartado de anexos.

Además, se realizó trabajo de observación: se participó en reuniones ejidales y recorridos de campo para registrar dinámicas, conflictos y que tipo de acuerdos comunitarios comparten.

El enfoque cuantitativo busca medir y describir numéricamente aspectos clave de los procesos de regularización para obtener datos generalizados del ejido. Como saber con cuantos solares o parcelas cuenta el ejido, cuántos de ellos cuentan con subdivisión.

Otra técnica utilizada son las encuestas estructuradas, reuniendo datos más específicos como: tipo de problema, tipo de trámites, número de parcelas pertenecientes a cada ejidatario, que tipo de proceso necesita, costo asociado, en qué situación se encuentra sus parcelas o solares, si ya cuentan con subdivisión, a cuentas personas le vendieron lotes, etc.

## **CAPITULO III**

### **III. REVISIÓN DE LITERATURA**

#### **3.1 Marco regional**

Saltillo es la capital y ciudad más poblada del estado mexicano Coahuila de Zaragoza, además de ser la cabecera del municipio de Saltillo. Cuenta con una población de 864,431 habitantes, lo que la convierte en la decimocuarta ciudad más poblada de México. Se localiza a poco más de 220 km de la frontera con Texas, Estados Unidos y se encuentra rodeada por altas montañas de la Sierra Madre Oriental.

#### **3.2 Ubicación Geográfica**

Saltillo es la capital del estado de Coahuila, ubicada en el noreste de México. Se sitúa a una altitud de aproximadamente 1,600 metros sobre el nivel del mar, en el Valle de Saltillo, rodeada por la Sierra Madre Oriental.

- Coordenadas: 25°25'N 100°59'O

Colinda con:

- Al norte: Ramos Arizpe
- Al sur: Arteaga
- Al este y oeste: zonas montañosas y otros municipios del estado.

### **3.3 Aspectos Naturales y Climáticos**

Saltillo tiene un clima semiárido, con inviernos frescos y veranos calurosos. La temperatura media anual ronda los 18°C.

- Flora: Matorral xerófilo, pinos y encinos en zonas serranas.
- Fauna: Coyotes, liebres, aves como halcones y gavilanes.
- Recursos naturales: Agua de manantiales, piedra caliza, mármol.

### **3.4 Aspectos Sociales y Culturales**

Saltillo es reconocido por su rica herencia cultural, donde se mezcla la tradición del norte de México con una fuerte influencia mestiza y española.

- Población: Aproximadamente 950,000 habitantes (2025, estimado).
- Tradiciones: La danza del matachín, festividades religiosas, Semana Santa.
- Cultura: Destaca la elaboración del sarape de Saltillo, considerado un símbolo nacional.
- Educación: Sede de universidades importantes como el Tecnológico de Monterrey (campus Saltillo) y la Universidad Autónoma de Coahuila.

### **3.5 Aspectos Económicos**

Saltillo es una de las ciudades más industrializadas del norte de México.

- Principales actividades económicas:
  - Industria automatiz (General Motors, Daimler Trucks).
  - Manufactura y metalurgia.
  - Agricultura: manzana, nuez, vid.
  - Turismo: arquitectura colonial, museos y zonas naturales.

### **3.6 Infraestructura y Conectividad**

Saltillo cuenta con una buena red de carreteras y servicios.

- Carreteras: Conectada a Monterrey, Torreón y la frontera con Texas
- Aeropuerto: Aeropuerto Internacional Plan de Guadalupe
- Servicios: Salud, educación, transporte público, parques y centros comerciales.

Saltillo es una de las ciudades más competitivas de todo México, fue nombrada como la ciudad capital más segura de México por el INEGI 2025. También es una de las ciudades más industrializadas de México. Cuenta con una de las industrias automotrices más grandes del país.

El estado de Coahuila cuenta con un total de 852 ejidos y comunidades agrarias, representando el 3.0% del total nacional. El 67.6% de estos ejidos y comunidades agrarias se ubican en la zona 3, que incluye a Saltillo.

El municipio de Saltillo en Coahuila cuenta con 84 ejidos.

Saltillo se ubica en la zona 3 de Coahuila, que tiene el mayor número de ejidos y comunidades agrarias.

### **3.7 Historia y desarrollo de Coahuila, México**

Origen del nombre "Coahuila" este nombre proviene de la tribu coahuilteca que habitaba la región. Existen diversas interpretaciones etimológicas, como "lugar donde se arrastran las culebras" (náhuatl) o "abundancia de árboles", esta última adoptada oficialmente en el escudo del estado.

Primeros pobladores: La región fue habitada por grupos nómadas cazadores-recolectores, como los coahuiltecas, tobosos y huachichiles. Estos grupos dejaron vestigios como petroglifos y pinturas rupestres, pero no desarrollaron asentamientos permanentes.

Conquista y colonización: La colonización española comenzó en el siglo XVI con la fundación de Saltillo (1577) y Parras (1598). A pesar de los conflictos con los indígenas, misioneros como fray Juan Larios lograron establecer poblaciones permanentes. Los tlaxcaltecas, traídos como colonos, jugaron un papel clave en la transmisión cultural.

Reformas borbónicas y Provincias Internas: En el siglo XVIII, las reformas borbónicas reorganizaron el territorio novohispano, creando las Provincias Internas de Oriente, que incluían Coahuila, Nuevo León y Texas. Saltillo y Parras se convirtieron en centros importantes de población.

Miguel Ramos Arizpe y la Constitución de Cádiz: Ramos Arizpe, diputado en las Cortes de Cádiz (1812), promovió ideas federalistas y la creación de ayuntamientos. Su influencia fue crucial en la redacción de la Constitución de Cádiz, que sentó bases para el federalismo en México.

Independencia y formación del estado: Tras la independencia, Coahuila se unió a Texas en un solo estado (1824). Sin embargo, la separación de Texas en 1836 y la adopción de un sistema centralista redujeron a Coahuila a departamento. En 1846, recuperó su estatus de estado.

Conflictos y reorganización territorial: Coahuila enfrentó anexiones y conflictos, como su unión forzada con Nuevo León (1856-1864). Benito Juárez decretó su separación y restituyó su soberanía, adoptando el nombre "Coahuila de Zaragoza" en honor al héroe de la Batalla de Puebla.

Desarrollo moderno: Tras la Revolución Mexicana, Coahuila se convirtió en un centro industrial, con ciudades como Saltillo, Monclova y Torreón impulsando la economía. Figuras como Francisco I. Madero y Venustiano Carranza, originarios de Coahuila, destacaron en la política nacional.

Denominación actual: El nombre "Coahuila de Zaragoza" fue oficializado en 1868 y ratificado en constituciones locales. Recientemente, se propuso modificar el artículo 43 de la Constitución mexicana para incluir el nombre completo, en reconocimiento a su historia e identidad.

### **3.8 Tierras ejidales**

Los ejidos y comunidades agrarias son la forma de tenencia de la tierra que abarca mayor superficie en el campo mexicano; ellos ofertan una importante producción agropecuaria. Estos tipos de propiedad tienen un gran potencial económico y ecológico, sin embargo, la mayoría tiene grandes carencias que dificultan la producción agropecuaria y forestal. Además, no son homogéneos, pues presentan diferencias sustanciales en su dotación de recursos, al grado que solo una cuarta parte de ellos dispone de condiciones adecuadas productivas, siendo los ejidos y comunidades la principal forma de tenencia de la tierra en México; asimismo, alberga la mayor parte de la población rural.

En el campo mexicano la tenencia de la tierra está conformada por las propiedades privadas individuales llamadas pequeña propiedad, y los ejidos y las comunidades agrarias, designándose a estos dos últimas como propiedad social o núcleos agrarios. Los ejidos y comunidades constituyen modalidades de propiedad de la tierra exclusivas del país y son producto de la reforma agraria, existen también los terrenos baldíos (sin dueño formal) y los nacionales (propiedad de la Nación)

### **3.9 Colonias asentadas en ejidos**

Las colonias asentadas en ejidos, también conocidas como colonias dentro de ejidos o asentamientos humanos en ejidos, son áreas residenciales que se encuentran ubicadas dentro de los límites de un ejido. Estas colonias pueden ser legales o no, dependiendo de si fueron reconocidas por la asamblea ejidal y siguen las regulaciones de la Ley Agraria. Estas colonias han surgido debido a varios factores como el crecimiento urbano descontrolado, falta de acceso a una vivienda formal y una de las causas más constantes, la venta informal o ilegal de terrenos ejidales.

Esto trae varios problemas comunes como lo es la falta de regularización jurídica, los servicios públicos limitados y riesgos legales y ambientales.

### **3.10 Dependencias que participan en la regularización de tenencias de las tierras**

La regularización de tenencias de la tierra en México implica la participación de diversas dependencias gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal. Estas instituciones trabajan juntas para otorgar certeza jurídica sobre la propiedad de la tierra, especialmente en asentamientos irregulares o zonas ejidales.

### **3.10.1 Nivel Federal**

Registro Agrario Nacional (RAN): Trabajos técnicos y cartográficos, análisis y calificación registral de todos los documentos que conforme a la Ley deban de inscribirse, así como la elaboración y entrega de planos, certificados y títulos, entre otros, que permitan dotar de certeza jurídica a la tenencia de la tierra ejidal y comunal, y la obtención de insumos técnicos para la actualización del mosaico catastral de la propiedad social, de conformidad al PGO establecido en el Manual de Operación.

Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (Corett): Organismo público descentralizado encargado de regularizar la tenencia de la tierra en asentamientos irregulares, especialmente en zonas ejidales, comunales y de propiedad federal.

Procuraduría Agraria (PA): Trabajos de sensibilización, conciliación de intereses sociales, capacitación, asesoría jurídica, realización de convocatorias, asistencia a las asambleas de ejidatarios y comuneros, y verificación de la legalidad en los acuerdos, actualización de reglamentos internos y estatutos comunales e integración documental.

Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI): Interviene por necesidad técnica en los procesos de regularización.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU): Como entidad normativa, elabora, apoya y ejecuta programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de reservas territoriales.

### **3.10.2 Nivel Estatal:**

Autoridades estatales involucradas en los procesos de regularización, particularmente en la evaluación de las propuestas de expropiación presentadas por la CORETT.

### **3.10.3 Nivel Municipal:**

Autoridades municipales involucradas en los procesos de regularización, particularmente en la evaluación de las propuestas de expropiación presentadas por la (CORETT).

## **3.11 Artículos legales o leyes que intervienen en la resolución de problemas en la regularización de tenencias de las tierras**

La regularización de la tenencia de la tierra es un proceso legal complejo que puede involucrar varias leyes y artículos dependiendo del lugar, el tipo de propiedad (urbana o rural), y si se trata de tierras privadas, ejidales, comunales o fiscales.

### **3.11.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Artículo 27)**

- Establece que la propiedad original de tierras y aguas corresponde a la Nación.
- Define los derechos de ejidos y comunidades agrarias.
- Permite la regularización y certificación de derechos ejidales.

### **3.11.2 Ley Agraria (1992, última reforma en 2023)**

Regula la propiedad ejidal y los procesos de regularización:

- Artículo 9º: Los ejidos tienen personalidad jurídica y son propietarios de las tierras que les fueron dotadas o adquiridas.
- Artículo 10: Los ejidos operan bajo un reglamento interno, que debe inscribirse en el Registro Agrario Nacional (RAN) y contener normas sobre organización, admisión de nuevos ejidatarios y uso de tierras comunes.

- Artículo 11: Permite la explotación colectiva de tierras ejidales si la asamblea lo aprueba, estableciendo reglas para el trabajo, reparto de beneficios y fondos comunes.
- Artículo 17: Los ejidatarios pueden designar sucesores de sus derechos (cónyuge, hijos, ascendientes u otras personas).

### **3.11.3 Sobre Regularización y Certificación**

- Artículo 80: El RAN lleva el control de las tierras ejidales.
- Artículo 81: Los certificados parcelarios (ahora Títulos de Concesión) acreditan la propiedad ejidal.
- Artículos 84-87: Regulan procedimientos de regularización y resolución de conflictos por tenencia de la tierra.

### **3.11.4 Ley General de Bienes Nacionales**

- Aplica cuando se trata de tierras de propiedad federal.
- Define qué bienes pertenecen a la Nación y los mecanismos para su ocupación legal o regularización.

### **3.11.5 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

- Regula el crecimiento urbano y la ocupación del suelo en zonas urbanas.
- Define criterios para la regularización de colonias irregulares y asentamientos en suelo no urbanizado.

### **3.11.6 Códigos civiles y leyes locales**

Cada estado puede tener sus propios:

- Códigos civiles.
- Leyes de desarrollo urbano.
- Reglamentos municipales que intervienen en la regularización de predios.

### **3.12 Plan Nacional De Desarrollo Urbano**

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) es un instrumento de planeación estratégica a nivel nacional que guía el desarrollo urbano sostenible, ordenado e inclusivo del territorio de un país. Aunque cada país puede tener su propio PNDU con enfoques y prioridades distintas, en general, estos planes tienen elementos comunes y cumplen funciones similares.

El objetivo principal es establecer las políticas, estrategias y acciones para orientar el crecimiento y transformación de los asentamientos humanos, promoviendo ciudades más equitativas, resilientes, competitivas y sostenibles.

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano no es específico para Saltillo, sino que se aplica a nivel nacional y estatal. El plan municipal de desarrollo urbano de Saltillo, el cual es la base para el desarrollo urbano a nivel local, es elaborado por el IMPLAN (Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo de Saltillo). Este plan municipal se alinea con el plan nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Saltillo ha experimentado una transformación acelerada impulsada por su ubicación estratégica, el crecimiento industrial y las políticas de inversión. Esto ha generado una expansión urbana significativa, lo que plantea desafíos importantes para la planeación territorial y la calidad de vida.

### **3.12.1 Diagnóstico General**

**(Coahuila, 2019)**

- Crecimiento urbano disperso y de baja densidad, lo que eleva los costos de los servicios públicos y dificulta la accesibilidad.
- Alta concentración poblacional en la cabecera municipal (97.8%).
- Problemas ambientales: mala calidad del aire, escasez de áreas verdes y riesgos por invasión de cauces de arroyos.
- Infraestructura urbana desigual: deficiencias en drenaje pluvial, calles sin banquetas ni rampas, y transporte público ineficiente.

### **3.12.3 Objetivos del Plan**

- Fomentar un desarrollo urbano eficiente, compacto y conectado.
- Impulsar la equidad social, la accesibilidad y la calidad de vida.
- Preservar el medio ambiente y el patrimonio histórico.
- Mejorar la imagen urbana y promover la movilidad sostenible.

### **3.12.4 Ejes Estratégicos**

- Densificación de la ciudad y mejor uso del suelo urbano.
- Accesibilidad y equidad de género, infraestructura en zonas marginadas.
- Fomento a la vivienda de calidad.
- Conservación del patrimonio histórico.

- Mejoramiento de imagen urbana.
- Preservación ambiental.
- Movilidad sostenible.
- Gestión eficiente de la política pública urbana.

### **3.12.5 Infraestructura y Servicios**

- Mejoras en el sistema de agua potable gracias a la empresa mixta Aguas de Saltillo.
- Cobertura casi total de electrificación y recolección de residuos.
- Necesidad de modernizar el transporte público y la vialidad urbana.

### **3.12.6 Aspectos Sociales y Económicos**

- Saltillo es una de las ciudades más competitivas del país, con baja marginación y alto índice de desarrollo humano.
- Alta concentración de servicios educativos, culturales, de salud y comerciales en la cabecera.
- Se requiere fortalecer la eficiencia administrativa y la mejora regulatoria para atraer más inversiones.

### **3.13 Tenencia de las tierras ejidales**

La tenencia de la tierra se refiere al vínculo legal o tradicional que establecen las personas, ya sea como individuos o grupos, con la tierra y otros recursos naturales como el agua y los árboles. Este concepto constituye una institución social, es decir, un sistema de normas creadas para regular el uso y la gestión de estos recursos. Estas reglas establecen como se distribuyen los derechos de propiedad, definiendo quien puede acceder, controlar, transferir o aprovechar la tierra, así como las obligaciones y restricciones asociadas. En esencia los sistemas de tenencias regulan el acceso a los recursos, estableciendo condiciones sobre su uso, duración y alcance.

Además, la tenencia de la tierra desempeña un papel clave en las dinámicas sociales, políticas y económicas. Su naturaleza es compleja, ya que involucra factores sociales, técnicos, económicos, jurídicos y políticos, aspectos que suelen ser subestimados pero que resultan fundamentales.

Algunas de las características de la Tierra ejidal en México son:

**Propiedad Social:** Los ejidos, como núcleos de población tienen personalidad jurídica y patrimonio propio, incluyendo las tierras ejidales.

**Derechos de uso:** Los ejidatarios tienen derechos de uso sobre las tierras que se le han asignado, incluyendo derechos a la herencia a la exclusión de otros ejidatarios y a la toma de decisiones sobre la tierra.

**Restricción de la Propiedad:** las tierras ejidales no pueden ser vendidas ni transferidas a personas ajenas al ejido, a menos que siga un procedimiento en específico establecido por la Ley Agraria.

**Derechos y Obligaciones:** Los ejidatarios tienen derechos y obligaciones relacionados con la gestión y uso de las tierras ejidales, incluyendo la participación en la asamblea ejidal, el pago de cuotas y la realización de trabajos en beneficio del ejido.

En las sociedades coexisten diversas formas de propiedad de la tierra, es común encontrar pastizales de uso colectivo, terrenos privados para vivienda o cultivo, bosques bajo administración estatal, entre otros. En los sistemas tradicionales suele darse una combinación de derechos: mientras los pastos son de aprovechamiento comunal, las parcelas agrícolas y residenciales tienen dueños particulares.

El derecho de propiedad sobre la tierra es un concepto amplio que abarca desde bienes tangibles hasta creaciones intelectuales. Cuando se habla específicamente de tenencia de la tierra, este derecho se manifiesta en dos categorías principales: los bienes inmuebles (como terrenos y construcciones fijas) y los bienes muebles (como el ganado u otros activos no vinculados permanentemente al suelo).

En la realidad, sobre un mismo terreno pueden converger múltiples derechos ejercidos por distintos actores. Cada uno de estos derechos, como la facultad de vender, arrendar o permitir el paso, funciona como un componente independiente dentro de un sistema integral.

### **3.13.1 Ordenamiento del asentamiento urbano**

Implica la planificación y regularización del crecimiento de las ciudades para garantizar el desarrollo sostenible, equitativo y eficiente. Algunos de los aspectos clave son:

Tipos de tenencia de la tierra:

- Propiedad privada: Terrenos legalmente registrados, pero personas o empresas
- Propiedad pública: Tierras administradas por el estado (nacionales, regionales o municipales).
- Tenencia comunal: tierras gestionadas por comunidades indígenas o campesinas por sistemas colectivos.
- Posesión informal: Asentamientos irregulares, sin derechos legales reconocidos.

### **3.13.2 Impacto del ordenamiento urbano**

Regularización de asentamientos informales: Programas para legalizar la tenencia y mejorar infraestructura.

Planificación territorial: Uso de planes urbanísticos, zonificación y catastro para evitar expansión descontrolada.

Acceso a servicios básicos: La tenencia formal permite mayor inversión en agua, electricidad y transporte.

Instrumentos de gestión urbana:

Catastro y registro de propiedad: Sistemas actualizados para garantizar seguridad jurídica.

Políticas de suelo urbano: impuestos prediales, captura de plusvalías y participación ciudadana.

Programas de vivienda social: Reduce el déficit habitacional y previenen ocupaciones ilegales.

En términos generales, los derechos relacionados con la tenencia de la tierra suelen clasificarse como formales o informales, no obstante, esta clasificación puede generar confusión, ya que algunos derechos considerados informales pueden ser bastante sólidos y estar firmemente establecidos en su contexto local. Aun así, esta diferenciación puede resultar muy útil.

Se entiende por derechos formales aquellos que están explícitamente reconocidos por el Estado y respaldado por mecanismos legales de protección. Por el contrario, los derechos informales carecen de dicho reconocimiento oficial. En algunos casos, incluso se consideran ilegales, lo que significa que infringen la ley. Un ejemplo extremo sería de personas que ocupan terrenos a pesar de haber recibido una orden de desalojo. Esta situación suele derivarse de fallas en el marco legal vigente.

En otros contextos, existen formas de propiedad consideradas extralegales, es decir, no están prohibidas por la ley, pero tampoco están reconocidas por ella. Este

es el caso de muchas tierras pertenecientes a comunidades indígenas, donde los derechos tradicionales no siempre están contemplados en el sistema legal formal.

### **3.14 Importancia de las autoridades ejidales**

Las Autoridades agrarias ejidales son las encargadas de impartir justicia relacionada con los derechos del hombre de campo, sobre la tierra y sus frutos. Es decir, se ocupan de garantizar el bienestar a la familia rural y de establecer una relación más equitativa entre los sectores de la sociedad.

En cuestión de la administración del ejido las autoridades ejidales, como el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia, son responsables de gestionar los bienes comunes del ejido, organizar asambleas, y asegurar que las decisiones se tomen de manera democrática y legal.

En temas de representación legal, actúan como representantes del ejido ante autoridades gubernamentales, instituciones agrarias y otros organismos. Esto es esencial para defender los derechos de los ejidatarios y gestionar trámites legales o administrativos.

Además, intervienen en la solución de conflictos internos entre ejidatarios o con terceros, lo que ayuda a mantener la paz social y la cohesión comunitaria.

También son responsables de cuidar y vigilar que el uso de la tierra ejidal se realice conforme a la ley, evitando invasiones, ventas ilegales u otros actos que pongan en riesgo la propiedad comunal. Fomentan proyectos productivos, de infraestructura o sociales que beneficien al ejido, buscando mejorar la calidad de vida de sus integrantes.

### 3.15 Origen de pueblos desde haciendas y ranchos

El documento analiza el surgimiento de nuevas poblaciones en los estados de Nuevo León y Coahuila durante el siglo XIX, a partir de la transformación de haciendas y ranchos. El autor, Alejandro González Milea, explora cómo estas estructuras agrarias evolucionaron hacia núcleos urbanos, destacando la conservación de las casas principales de las haciendas como centros de nuevas villas. El estudio se centra en áreas cercanas a Monterrey y Saltillo, así como en la región carbonífera de Coahuila, donde se observa la persistencia de formas de vida comunal y el surgimiento de asentamientos vinculados a la industria.

Algunos de los puntos más importantes son:

- La hacienda y su relación con el urbanismo: Se describe cómo las haciendas, tradicionalmente vinculadas a la producción rural, adoptaron roles urbanos al convertirse en núcleos de nuevas poblaciones. Se mencionan proyectos de colonización impulsados por hacendados, como el de Luis de la Rosa en Zacatecas, que buscaban crear comunidades organizadas.
- El contexto de Nuevo León y Coahuila: Se contrastan dos modelos de hacienda: una más centralizada y fortificada, y otra dispersa, similar a congregaciones. Se destaca la influencia de la propiedad comunal y la fragmentación de tierras en la formación de villas.
- Casos de estudio:
  - En Monterrey y Saltillo, se examinan valles como Santa Catarina y San Francisco de Cañas, donde las comunidades agrícolas evolucionaron hacia villas, a veces con apoyo de empresarios industriales.
  - En Coahuila, se analiza el latifundio de la familia Sánchez Navarro, donde ranchos como San Felipe y La Agujita se transformaron en

colonias, a menudo con intervención de compañías mineras o ferroviarias.

El autor concluye que estos procesos urbanos reflejan una continuidad entre las estructuras agrarias y las nuevas villas, influenciadas por intereses económicos y sociales. También subraya la necesidad de más estudios para comprender la transición del campo a la ciudad en el norte de México durante el siglo XIX.

## CAPITULO IV

### IV. RESULTADOS

#### 4.1 Antecedentes del ejido

La resolución emitida por el Poder Ejecutivo Federal de México el 19 de junio de 1970, publicada en el Diario Oficial. Se trata de una decisión sobre la dotación de tierras ejidales para el poblado Rincón de los Pastores, ubicado en el municipio de Saltillo, Coahuila.

- En 1940, los vecinos del poblado solicitaron tierras al gobierno estatal por carecer de recursos suficientes para subsistir. La Comisión Agraria Mixta inició el proceso, realizó un censo en 1941 que identificó a 25 personas con derecho a recibir tierras, y evaluó predios afectables dentro de un radio de 7 kilómetros.
- En 1942, el Gobernador del Estado negó la solicitud alegando que no había tierras legalmente afectables en el área. Sin embargo, se preservaron los derechos de los 25 beneficiarios identificados.

#### Revisión y Nueva Decisión:

En el año 1942 tras analizar el caso, se determinó que existían 366 hectáreas afectables en el predio "Rincón de los Pastores", propiedad de la Sucesión de Agustín Moreno. Estas tierras se consideraron aptas para la dotación ejidal.

De las 366 hectáreas, 360 se asignarían a 17 beneficiarios (20 hectáreas cada uno) y a la escuela local, mientras que las 6 hectáreas restantes se destinarían a la zona urbana del poblado. Los 8 beneficiarios restantes mantendrían sus derechos, pero no recibirían tierras en esta etapa.

#### Resolución Final:

- Se revocó la decisión del Gobernador de 1942.
- Se concedieron 366 hectáreas del predio mencionado al poblado Rincón de los Pastores, distribuidas como se describió.

- La selección de los 17 beneficiarios se realizaría en una Asamblea General de Ejidatarios, conforme al Código Agrario.
- Se emitieron certificados de derechos agrarios a los beneficiarios y a la escuela.
- Se preservaron los derechos de los 8 beneficiarios no incluidos en esta dotación.
- Se ordenó publicar la resolución en los diarios oficiales y registrarla en los sistemas correspondientes para su validez legal.

## 4.2 Diagnóstico del ejido

para la obtención de los resultados se realizó un diagnóstico con la participación de los actores clave de la comunidad y con acompañamiento de personas externas a la comunidad las cuales han venido trabajando por el bien de la comunidad, lo cual nos permitió obtener los siguientes resultados: en cuanto a la población existen un aproximado de 300 familias dando un total de 1100 habitantes, contando niños, adultos y personas de la tercera edad, en comparación con lo que reporta el INEGI en el último censo del año 2020.

<b>Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)</b>	
<b>México en Cifras (Localidades)</b>	
Fecha de consulta: 19/06/2025 11:01:14	
<b>Entidad federativa</b>	Coahuila de Zaragoza (05)
<b>Municipio</b>	Saltillo (05030)
<b>Localidad</b>	Ampliación Rincón de los Pastores (050300960)
<b>Es cabecera municipal</b>	No
<b>Cabecera municipal</b>	Saltillo (050300001)
<b>Viviendas y población total</b>	
Población total:	15
Total de viviendas:	36
Viviendas particulares habitadas:	9
Tamaño de localidad:	1 a 99 habitantes
Localidad con 40% y más de población hablante de lengua indígena:	Localidad con menos de 40% de población hablante de lengua indígena

Imagen 1: Censo 2020. INEGI

En cuanto a la infraestructura con la que cuenta el ejido hay escuelas desde el nivel preescolar, primaria, secundaria, hasta el nivel preparatoria, aunque el nivel medio superior está en riesgo que este 2025 sea su último ciclo escolar, ya que no cuenta con instalaciones propias y su sede está actualmente en la primaria del ejido.



*Imagen 2. Escuela de preescolar del ejido Rincón de los Pastores.*



*Imagen 3. Escuela primaria del ejido Rincón de los Pastores.*

### 4.3 Organización del ejido

En el ejido Rincón de los Pastores en la actualidad existe como autoridad ejidal la comisariada ejidal y un consejo de vigilancia, sin embargo, no cumplen con las funciones que deberían, en base a las entrevistas realizadas los mismos ejidatarios y vecindados hacen mención que a pesar de contar con esas autoridades, no realizan las actividades correspondientes como; es la gestión de recursos, administración de bienes, convocatoria y organización de asambleas, defensa de los intereses ejidales y la gestión de trámites, estas actividades son fundamentales para mejora de la comunidad de sus habitantes, sin embargo estas actividades las realizan otras personas que buscan el bien comunitario, buscando mejorar la calidad de vida de las personas.

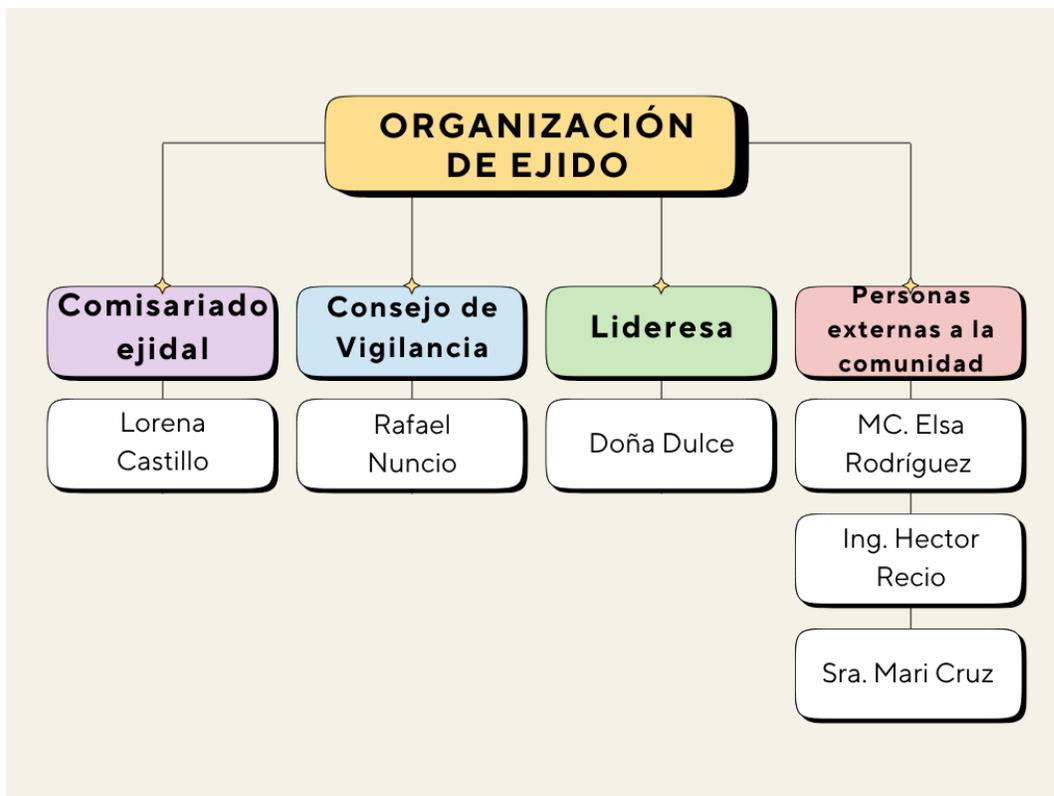
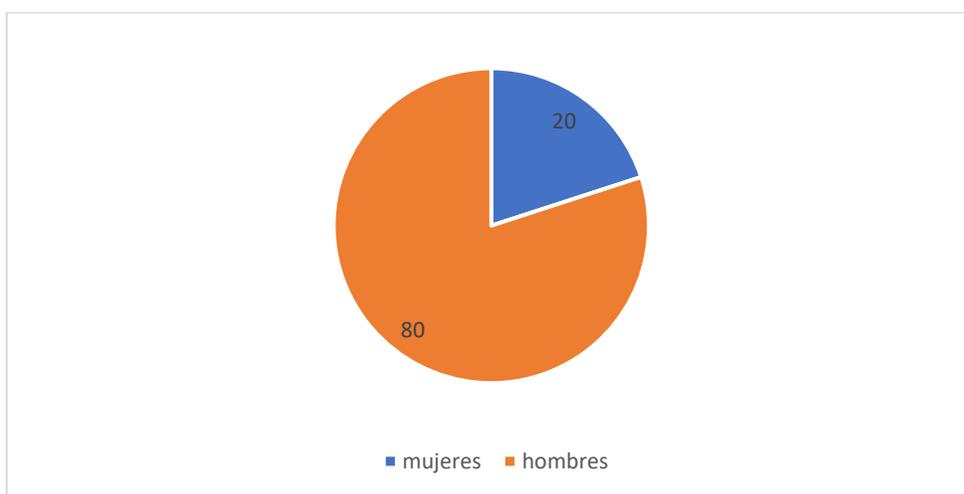


Imagen 4. Organización del ejido.

#### 4.4 La participación de las mujeres en el proceso de regularización y su impacto en la igualdad de género

Las mujeres rurales son agentes clave para conseguir los cambios económicos, ambientales y sociales necesarios para el desarrollo sostenible pero su acceso limitado al crédito, la asistencia sanitaria y la educación se encuentra entre los muchos retos a los que se enfrentan, en este contexto en el ejido Rincón de los Pastores la participación de las mujeres forma parte fundamental de la regularización de tenencias de las tierras, ya que el 20% son ejidatarias o son dueñas de parcelas o solares, por lo que su participación en la realización de trámites para regularización es importante para el cumplimiento de los procesos.



Gráfica 1: Participación de la mujer en tenencia de la tierra

En vista que las autoridades legales no cumplen con sus funciones, una mujer tomo la batuta para contribuir al bien de la comunidad, asiéndose cargo de realizar trámites, solicitar apoyo o aportaciones ante instituciones gubernamentales.

## **4.5 Dependencias u organizaciones que participan en mejoras del ejido**

Las dependencias u organizaciones que tienen participación en las mejoras del ejido son, por ejemplo:

### **4.5.1 El Registro Agrario Nacional (RAN)**

Que tiene como función principal dar certeza jurídica a la propiedad ejidal y comunal, llevando el control de la tenencia de la tierra en el ejido. Algunas de sus funciones son la inscripción de actos jurídicos relacionados con la propiedad de la tierra, la emisión de planos y certificados, así como la asistencia técnica a los sujetos agrarios.

### **4.5.2 La Procuraduría Agraria (PA)**

Se enfoca en proteger los derechos de los sujetos agrarios y promover el desarrollo rural. Sus funciones principales incluyen: asesoría jurídica, arbitraje agrario, representación legal, promoción de conciliación y regularización de la propiedad rural. Además de fomentar la organización agraria y colaborar en el desarrollo rural sostenible.

### **4.5.3 Comisión para la Regularización de Tenencia de la Tierra (CoReTT)**

Tiene como función principal la regularización de la tenencia de la tierra en predios ejidales, comunales y de propiedad federal, donde existan asentamientos humanos irregulares. Esto implica otorgar certeza jurídica a través de la escrituración de predios, buscando ordenar y regular la propiedad rural urbana.

#### **4.5.4 Gobierno Municipal**

Tiene la función de prestar servicios públicos municipales y administrar los bienes del ejido, además de participar en la planificación y desarrollo del territorio ejidal.

#### **4.5.5 secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**

Tiene diversas funciones en el ejido, incluyendo el diseño e implementación de políticas públicas para el desarrollo agrario, la promoción de la certeza jurídica en la tenencia de la tierra, la regularización de asentamientos humanos y el fomento de la vivienda rural. Además, trabaja en la coordinación de acciones con otras dependencias gubernamentales y en la gestión de programas para mejorar la calidad de vida en los núcleos agrarios.

#### **4.5.6 Cero Pobreza Saltillo**

Desarrolla un modelo integral que permite implementar proyectos de desarrollo en comunidades que viven en situación de pobreza, para mejorar las condiciones de alimentación, salud, servicios básicos, infraestructura, educación, vivienda y empleo.

#### **4.6 Servicios públicos**

El desarrollo urbano en Rincón de los Pastores ha sido limitado debido a su ubicación geográfica y falta de servicios básicos. Muchas viviendas están en proceso de construcción, y algunas carecen de infraestructura adecuada. Según datos recabados en la investigación los habitantes de la comunidad han solicitado mejoras en pavimentación, drenaje, alumbrado y agua potable, lo cual no ha sido

posible, solo se ha logrado obtener tambos de 10000 los cuales han sido colocados en la calle principal y es la manera en que las familias obtienen agua potable que utilizan en el hogar.

El ejido Rincón de los Pastores, aunque cuenta con un gran número de familias y gran extensión de terreno, la falta de regularización de tenencias de las tierras trae consigo más de un problema.

En principio afecta en la obtención de los servicios públicos básicos como luz, agua y drenaje, ya que como no cuentan con los respectivos títulos de propiedad, no puedes solicitar estos servicios.

El único acceso pavimentado al ejido es a través del camino vecinal a General Cepeda, lo que limita la conectividad con el resto de la ciudad. El transporte público es escaso, y los residentes a menudo deben caminar largas distancias para acceder a servicios básicos o comunicarse con el exterior , por otro lado la entrada al ejido de transporte de personal para las personas que trabajan en los corredores industriales de saltillo y Ramos Arizpe.



*Imagen 5. Calle s/n del ejido Rincón de los Pastores.*



*Imagen 6: Calle s/n del ejido Rincón de los Pastores.*

#### **4.7 Comparación de los datos oficiales (INEGI) y la realidad del Ejido Rincón de los Pastores**

Buscando información más precisa del ejido en la página del INEGI se observó que parte de la información encontrada no concuerda con la recabada en campo. Ya que el INEGI menciona que cuenta con 90 habitantes, aunque la realidad es que cuenta con más de 1000 habitantes. También se observa gran discrepancia en datos que ahí se mencionan, ya que en la realidad no cuentan con transporte público, no cuentan con servicios de salud, al mismo tiempo que no cuentan con servicios básicos como agua, luz y drenaje.

<b>Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)</b>	
<b>México en Cifras (Localidades)</b>	
Fecha de consulta: 19/06/2025 11:01:14	
<b>Entidad federativa</b>	Coahuila de Zaragoza (05)
<b>Municipio</b>	Saltillo (05030)
<b>Localidad</b>	Ampliación Rincón de los Pastores (050300960)
<b>Es cabecera municipal</b>	No
<b>Cabecera municipal</b>	Saltillo (050300001)
<b>Transporte público</b>	
Transporte público:	Sí
Autobús o camión:	Sí
Micro, combi o taxi colectivo:	Sí
Camión de redilas o troca:	No
Taxi libre o de sitio:	Sí
Bicitaxi o mototaxi:	No
Barco, panga o lancha colectiva:	No
Autobús o camión directo a la cabecera municipal:	Sí
Micro, combi o taxi colectivo directo a la cabecera municipal:	Sí
Camión de redilas o troca directo a la cabecera municipal:	*
Taxi libre o sitio directo a la cabecera municipal:	Sí
Bicitaxi o mototaxi directo a la cabecera municipal:	*
Barco, panga o lancha colectiva directo a la cabecera municipal:	*

Imagen 7. Datos obtenidos de la página oficial del INEGI.

#### 4.8 Proceso de la regularización de tenencia de la tierra

La incertidumbre jurídica en los ejidos de México se manifiesta en la falta de claridad sobre la propiedad y los derechos sobre la tierra, así como en la gestión y administración de los recursos ejidales. Esta situación genera problemas en la toma de decisiones, conflictos internos entre ejidatarios, y dificultades para acceder a financiamiento y desarrollar proyectos productivos, (Procuraduría Agraria 2024).

El principal desafío que enfrenta el Ejido Rincón de los Pastores en cuanto a la tenencia de la tierra radica en la incertidumbre jurídica y la falta de regularización de la propiedad ejidal.

Que se clasifica de la siguiente manera:

- Ausencia de títulos de propiedad formalizados: Muchos ejidatarios y poseedores carecen de documentos legales que avalen su derecho sobre la tierra que ocupan.
- Confusión en los linderos y delimitaciones imprecisas: Las fronteras entre predios a menudo no están claramente definidas, lo que genera disputas internas y con terceros.
- Falta de actualización en los registros agrarios: Los datos sobre los poseedores y las características de las tierras no siempre están al día, lo que dificulta procesos de regularización y resolución de conflictos.

Esta situación ha llevado a que comunidades como Rincón de los Pastores enfrenten riesgos de despojo de tierras por parte de actores externos, como empresas o desarrolladores urbanos, que buscan aprovechar la falta de documentación formal para apropiarse de terrenos. Además, la falta de certeza jurídica limita el acceso a programas de apoyo gubernamentales y obstaculiza el desarrollo económico local.

Para abordar esta problemática, es esencial que las autoridades agrarias y municipales implementen procesos de regularización de la tenencia de la tierra, proporcionando a los ejidatarios y poseedores los medios legales para formalizar su propiedad y garantizar su seguridad jurídica.

Durante el desarrollo de la investigación se participó en la implementación del proceso de regularización de la tenencia de las tierras ejidales, a continuación, se presenta un diagrama en donde observamos, cuáles fueron los pasos a seguir por los habitantes de la comunidad y las instancias gubernamentales que participaron.

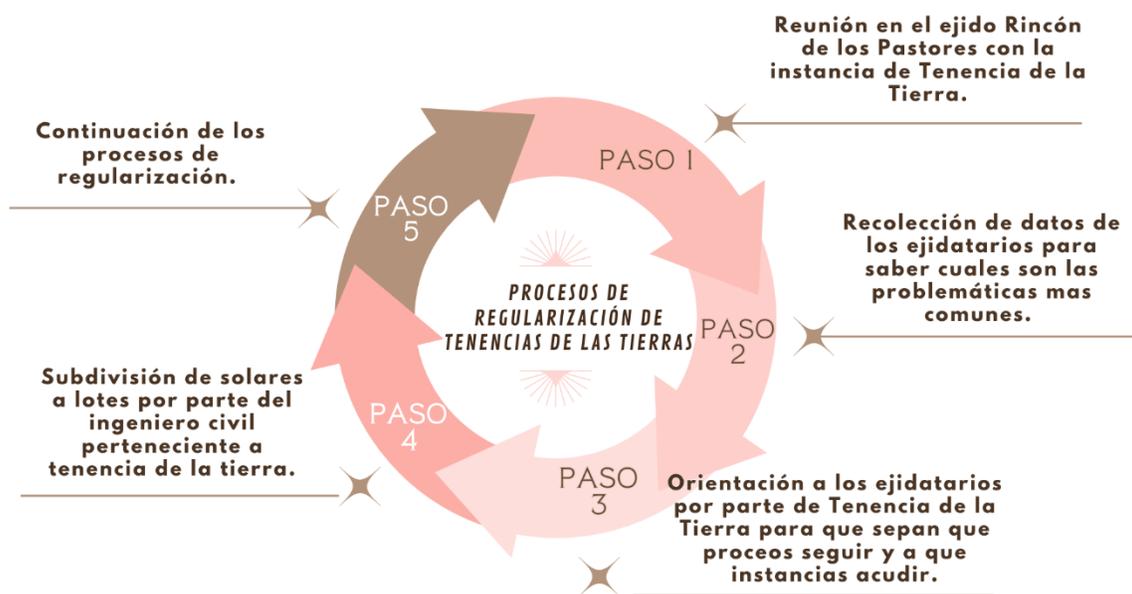


Imagen 8: Proceso de regularización de tenencia de la tierra

**Paso 1:** Se convocó a una reunión a todo el ejido Rincón de los Pastores en un área pública, junto con la instancia de Tenencia de la Tierra, para darse a conocer ante los ejidatarios, mencionando su propósito, que tramites realizan, cuáles son sus procesos, etc.

**Paso 2:** En esa misma reunión se registraron los datos de cada persona, como, por ejemplo; si es ejidatario, vendedor o comprador de terreno, con que documentos avala que es propietario del terreno, etc.

**Paso 3:** Ya con los datos obtenidos, se hizo un resumen de las principales problemáticas que hay en el ejido en cuestión de regularización de tenencia de la tierra, para así poder orientar a cada persona en los procesos a seguir y a que instancias acudir para hacer los trámites correspondientes.

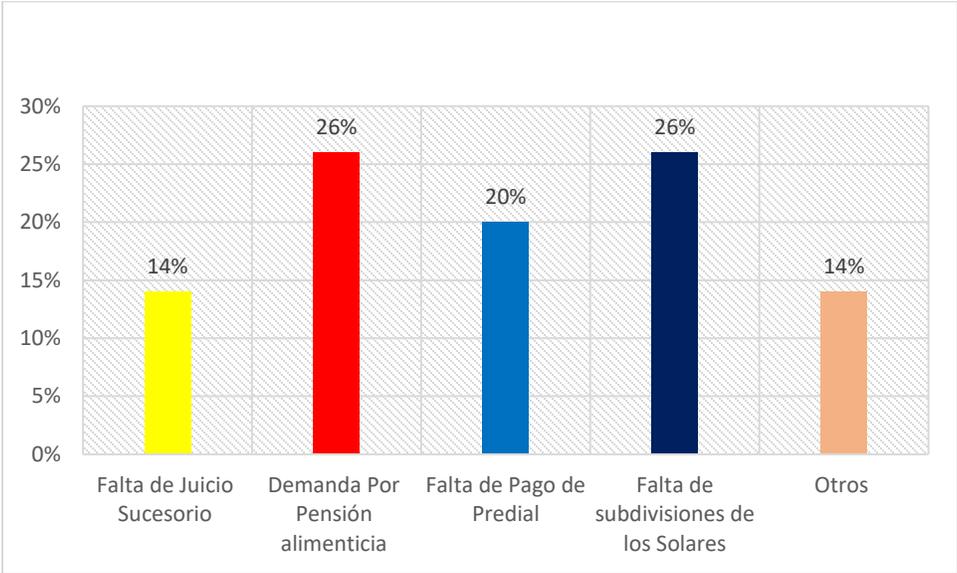
**Paso 4:** Acudió el Ingeniero Civil perteneciente a Tenencia de la Tierra al ejido a hacer las subdivisiones correspondientes de los solares para convertirlos en lotes y seguir con el proceso. G

**Paso 5:** En este paso los ejidatarios y vecindados siguen con el debido proceso en las instancias adecuadas para terminar sus trámites necesarios.

#### 4.9 Descripción de la problemática de la tenencia de la tierra en el ejido

En la gráfica 2 se pueden observar las problemáticas más comunes, el caso más grave es la **demanda por pensión alimenticia (26%)**, un litigio de 30 años que ha paralizado la regularización de tierras, impidiendo que un ejidatario y sus compradores obtengan títulos de propiedad. Esta situación legal se agrava por las **subdivisiones de solares sin regularizar (26%)**, ya que, al no dividirse los terrenos en lotes individuales, los nuevos dueños no pueden tramitar documentos ni acceder a servicios básicos como agua y luz.

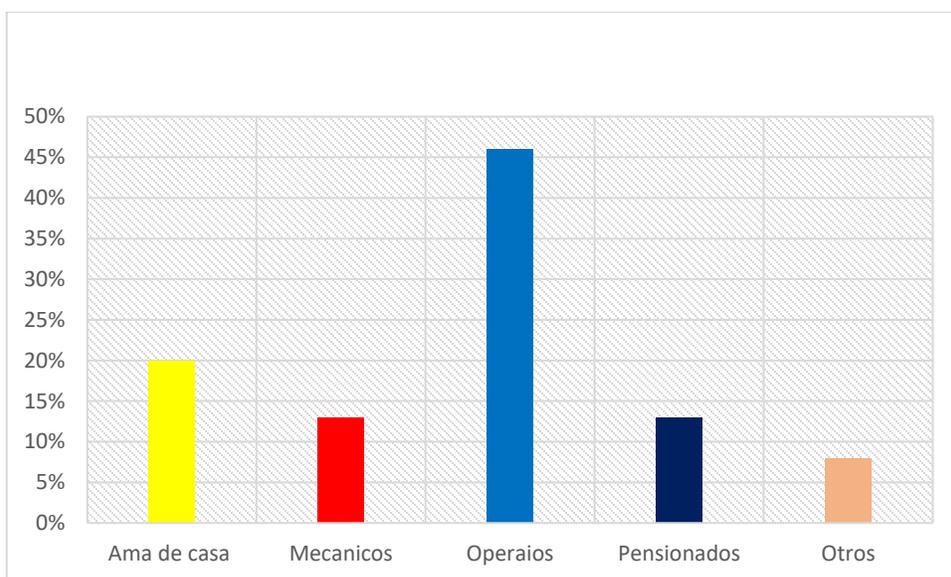
A esto se suma la **falta de pago del predial (20%)**, donde los dueños originales acumulan deudas excesivas al tener que cubrir impuestos de terrenos completos, volviendo el pago impagable y bloqueando cualquier trámite posterior. Por último, los **juicios sucesorios (14%)** complican aún más el panorama, pues ejidatarios mayores no han transferido legalmente sus derechos, retrasando subdivisiones y ventas hasta que un juez o notario resuelva la sucesión.



Gráfica 2. Problemáticas de tenencia de la tierra en el ejido Rincón de los Pastores.

#### 4.10 Ocupación de los ejidatarios

Se realizó una entrevista en el ejido para saber cuáles son las ocupaciones más comunes, y los datos que se obtuvieron se reflejan en la gráfica 3, por lo que se puede deducir que el 46% de las personas entrevistadas trabajan de operarios en las fábricas ubicadas en Ramos Arizpe o la zona industrial de Derramadero, situación que resalta la preocupación de resolver problemas como la infraestructura de las calles, y la entrada de transporte de personal al ejido. El 13% de las personas encuestadas son mecánicos, otro 13% ya son personas de la tercera edad por lo que ya son pensionados.



Gráfica 3: Ocupaciones

#### 4.11 Análisis de los actores involucrados

Durante la investigación en el ejido Rincón de los Pastores, pude observar la intervención de personajes, asociaciones y organismos gubernamentales como los siguientes:

La señora Dulce: Considerada la lideresa del ejido, buscando el desarrollo y bienestar del ejido, solicitando apoyo ante diversas instituciones para solucionar

algunos de los varios problemas que persisten en el lugar, pidiendo apoyo de la CFE para resolver el problema de la falta de luz eléctrica en el ejido que es vital para diversas actividades que se llevan a cabo. Además de solicitar la intervención del presidente municipal para que se les pueda otorgar pipas de agua, ya que el ejido no cuenta con ningún tipo de tuberías. Siendo doña Dulce la persona que intervino para solucionar uno de los problemas principales, que es la escrituración correcta y legal de los lotes del ejido. Pidiendo la participación de la Dirección de Tenencia de la Tierra Urbana de Saltillo y comenzar con los procesos de obtención de títulos de propiedad para cada avecindado.

Grupo Independiente: Encabezado por la maestra Elsa Rodríguez García, y demás personas pertenecientes al ejido Rincón de los Pastores y Puente Moreno, realizaron varias visitas y recorridos, para observar cuales son las problemáticas en las cuales ellos pudieran ayudar. Solicitaron apoyo a la policía municipal para que interviniera en el ejido, y que hagan rondines más consecutivos para prevenir algún tipo de violencia o inseguridad. Asistieron también al Foro Ciudadano “Construyendo Juntos el Plan Municipal de Desarrollo de Saltillo 2025 – 2027” para tomar participación por parte del ejido, mencionando los problemas que existen y la forma en la cual el gobierno pueda ayudar.

Cero Pobreza: Iniciaron su participación en el ejido hace 3 años, visitando, haciendo recorridos y realizando un diagnóstico para saber en qué forma ellos pudieran contribuir al desarrollo del lugar. Realizan talleres de integración social, también talleres de auto emprendimiento con la elaboración de postres.

Dirección de Tenencia de la Tierra Urbana de Saltillo: Su participación en el ejido fue fundamental para comenzar a solucionar uno de los problemas más grandes que es la falta de títulos de propiedad de los avecindados, apoyando a las personas y acompañándolos en él o además de orientarlos en los tramites y a las instituciones que deben acudir para concluir el proceso de forma satisfactoria.

#### **4.12 Historia “Ruta del Pulque”**

Los tlaxcaltecas del pueblo de San Esteban de la Nueva Tlaxcala fueron los pioneros en cultivar magueyes para producir aguamiel y pulque, una bebida fermentada de origen mexicano. Durante la época virreinal y los primeros años de la Independencia, el pulque ganó popularidad entre las clases populares. Tras la Independencia, la región experimentó cambios significativos: Saltillo fue elevada a ciudad y renombrada en honor a Leona Vicario, mientras que San Esteban se convirtió en Villa Longuín. Siete años después, ambas localidades se unieron bajo el nombre de Saltillo, lo que aceleró la mezcla cultural.

El pulque, heredado de los tlaxcaltecas, se comercializaba principalmente en ferias y calles, donde mujeres trabajadoras lo vendían. Sin embargo, las autoridades prohibieron su venta en la vía pública para regular su consumo, obligando a los comerciantes a establecerse en locales fijos llamados "pulcatas", que operaban bajo estrictos horarios.

Estos establecimientos fueron escenario frecuente de escándalos y violencia, lo que llevó a los vecinos a pedir su clausura o reubicación. En 1928, se formó la Sociedad Cooperativa de Pulqueros de Saltillo para defender la industria. El aguamiel llegaba a la ciudad por el antiguo Camino Real, transportado en burros desde zonas como Rincón de los Pastores y Palma Gorda.

El último lugar donde se elaboró y vendió pulque en Saltillo fue "La Tina Verde", ubicada cerca de la iglesia Nuestra Señora del Refugio, regentada por Josefa Méndez hasta su muerte en la década de 1970. Con su fallecimiento, se cerró un capítulo importante de la cultura del pulque en la ciudad. El documento agradece a la cronista Esperanza Dávila Sota y al fotógrafo Juan García Olvera por su contribución a esta historia.

#### **4.13 Situación social e inseguridad**

La comunidad enfrenta desafíos en términos de seguridad. El cerro de Los Vigías, que rodea la zona, ha sido utilizado por grupos delictivos para vigilar y controlar el área. Los residentes han reportado incidentes de inseguridad y han solicitado una mayor presencia policial y mejoras en la infraestructura para garantizar su bienestar.

## **CAPITULO V**

### **V. CONCLUSIONES**

#### **5.1 Situación actual del ejido Rincón de los Pastores**

El ejido enfrenta una grave falta de organización agraria, lo que ha generado problemas en la regularización de las tierras, acceso a servicios básicos (luz, agua, drenaje) y desarrollo de infraestructura. La venta irregular de terrenos sin títulos agrava la situación, dificultando la certeza jurídica y el acceso a programas gubernamentales.

#### **5.2 Impacto de la regularización de tierras ejidales**

La regularización de las tierras ejidales es fundamental para otorgar certeza jurídica a los poseedores, evitar conflictos y permitir el acceso a servicios y programas de apoyo. Sin embargo, el proceso es complejo y requiere la participación activa de instituciones como el RAN, la Procuraduría Agraria y la Corett.

#### **5.3 Participación de las Mujeres**

Las mujeres desempeñan un papel crucial en el proceso de regularización, representando el 20% de los ejidatarios y liderando tramites y gestiones comunitarias. Su participación promueve la igualdad de género y fortalece la cohesión social.

#### **5.4 Falta de servicios públicos**

La ausencia de títulos de propiedad impide a los habitantes solicitar servicios básicos, lo que afecta su calidad de vida. Además, la infraestructura vial deficiente limita el transporte público y el acceso a oportunidades laborales en zonas industriales cercanas.

#### **5.5 Discrepancias en páginas oficiales**

Existe una gran diferencia entre los datos reportados por el INEGI y la realidad, lo que refleja la necesidad de actualizar la información para mejor planeación y asignación de recursos.

#### **5.6 Marco legal e institucional**

La regularización está respaldada por leyes como el Artículo 27 de la Constitución y la Ley Agraria, pero su aplicación efectiva depende de la coordinación entre dependencias federales, estatales y municipales, así como de la voluntad política para agilizar los trámites.

#### **5.7 Conclusión general**

La investigación sobre los procesos de regularización de la tenencia de la tierra en el ejido Rincón de los Pastores, Saltillo, Coahuila, revela una problemática multifacética que impacta directamente en el desarrollo comunitario y la calidad de vida de sus habitantes. El ejido enfrenta desafíos significativos, como la falta de organización agraria, la venta irregular de terrenos y la ausencia de servicios básicos, lo que obstaculiza la certeza jurídica y el acceso a programas

gubernamentales. La participación de instituciones como el RAN, la Procuraduría Agraria y la SEDATU es crucial, pero se requiere mayor coordinación y voluntad política para agilizar los trámites. Destaca el rol activo de las mujeres, quienes representan el 20% de los ejidatarios y lideran gestiones comunitarias, promoviendo la igualdad de género. Además, las discrepancias entre los datos oficiales del INEGI y la realidad evidencian la necesidad de actualizar la información para una planeación efectiva. La regularización de la tierra no solo otorgaría seguridad jurídica, sino que también facilitaría el acceso a servicios esenciales y mejoraría la infraestructura, sentando las bases para un desarrollo sostenible. Esta tesis subraya la importancia de abordar estos problemas con un enfoque integral, combinando marcos legales, participación comunitaria y apoyo institucional, para transformar Rincón de los Pastores en un modelo de justicia agraria y bienestar social.

## **5.8 Recomendaciones**

- El ejido debería de ser más organizado.
- Deberían de elegir a otras autoridades ejidales que pongan en práctica sus obligaciones.
- Hacer asambleas para elegir a las autoridades.
- Aser asambleas para discutir y resolver problemáticas.

## CAPITULO VI

### VI. LITERATURA CITADA O BIBLIOGRAFIAS

**FAO.** (s.f.). *Reforma agraria en México*. Recuperado de <https://www.fao.org/4/y4307s/y4307s05.htm>

**Gobierno de México.** (2006, 20 de octubre). *Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 12-57-55 hectáreas de agostadero de uso común, de terrenos del ejido El Rodeo, municipio de Tepic, Nay. Diario Oficial de la Federación*. Recuperado de <https://www.dof.gob.mx>

**Gobierno de México.** (s.f.). *Ley Agraria. Orden Jurídico Nacional*. Recuperado de <https://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Federal/pdf/wo6027.pdf>

**Gobierno de México.** (s.f.). *Regularización y Registro de Actos Jurídicos Agrarios (RRAJA)*. Recuperado de <https://www.gob.mx/ran/acciones-y-programas/regularizacion-y-registro-de-actos-juridicos-agrarios-rraja>

**González Milea, A.** (2008). *Origen de los pueblos a partir de haciendas y ranchos: Nuevo León y Coahuila en el siglo XIX. Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño*, (15), 265–291. Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM. ISSN: 2448-8828.

**Implán Saltillo. (s.f.).** *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Saltillo 2015–2040.* Recuperado de

[https://www.implansaltillo.mx/files\\_publicaciones/archivo\\_publicacion\\_1.pdf](https://www.implansaltillo.mx/files_publicaciones/archivo_publicacion_1.pdf)

**Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020).** *Estudio sociodemográfico del área rural del municipio de Saltillo.* Saltillo, Coahuila. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020.

**Pueblos América. (s.f.).** *Saltillo, Coahuila de Zaragoza.* Recuperado de <https://mexico.pueblosamerica.com/coahuila-de-zaragoza/saltillo/>

**SciELO. (2017).** *El poblamiento del noreste mexicano: ranchos, haciendas y comunidades.* *Revista Relaciones,* El Colegio de Michoacán. Recuperado de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-54722017000100125](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-54722017000100125)

**Secretaría de Educación Pública. (1994).** *Coahuila. Historia de las instituciones* (2.ª ed.). México: Secretaría de Educación Pública.

**Vanguardia. (s.f.).** *Drenaje y electrificación, Rincón de los Pastores.* Recuperado de <https://vanguardia.com.mx/coahuila/saltillo/drenaje-y-electrificacion-rincon-de-los-pastores-JSVG3468054>

**Vanguardia. (s.f.).** *Relatos y retratos de Saltillo: Las pulquerías y sus encantos.* Recuperado de <https://vanguardia.com.mx/coahuila/saltillo/relatos-y-retratos-de-saltillo-las-pulquerias-y-sus-encantos-GQVG3553702>

**Zócalo.** (s.f.). *Rincón de los Pastores, un recoveco de inseguridad.* Recuperado de <https://www.zocalo.com.mx/rincon-de-los-pastores-un-recoveco-de-inseguridad/>

**CONAFOR.** (s.f.). *Manual de Comisariado Ejidal.* Recuperado de <http://www.conafor.gob.mx:8080/documentos/docs/37/4019Manual%20de%20Comisariado.pdf>

**IFAD.** (s.f.). *Mujeres de las zonas rurales.* Recuperado de <https://www.ifad.org/es/mujeres-de-las-zonas-rurales>

**Omunur.** (s.f.). *Liderazgo femenino en el ámbito rural.* Recuperado de <https://omunur.com/liderazgo-femenino-ambito-rural/#:~:text=Las%20mujeres%20I%C3%ADderes%20rurales%20pueden>

**Procuraduría Agraria.** (s.f.). *Diagnóstico del Nuevo Derecho Agrario Mexicano.* Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/415202/Diagnostico parte 3 de 5.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/415202/Diagnostico_parte_3_de_5.pdf)

**ONU Mujeres.** (s.f.). *Empoderamiento económico de las mujeres rurales.* Recuperado de <https://www.unwomen.org/es/what-we-do/economic-empowerment/rural-women>

# CAPITULO VII

## VII. ANEXOS

### **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIO NARRO**

ESTA ENCUESTA SE REALIZARÁ SIN FINES DE LUCRO, SOLAMENTE PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS Y SER UTILIZADOS PARA FUNDAMENTOS DE UNA TESIS PROFESIONAL.

Nombre:

Edad:

Hombre o mujer:

Cuántos integrantes conforman su hogar:

Ocupación:

Hace cuanto pertenece al ejido:

Es ejidatario: sí (  ) no (  )

Es dueño(a) de solar o comprador (a):

Tipo de problema que tiene con tenencia de la tierra:

Solución al problema: |

Conoce el tipo de problema que tiene y sabe a qué dependencia dirigirse:

Retos o desafíos que enfrentan al realizar este tipo de procesos:

Con que documentos se ampara que es dueño de la parcela o solar:

OBSERVACIONES:





