



REGLAMENTO PARA ADQUISICIÓN, USO Y GOCE DE DERECHOS POSESIONARIOS DE BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL FUNDO LEGAL PARA CASA - HABITACION EN EL MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

Artículo 1.- Las disposiciones de este reglamento son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer las normas relativas al uso, goce, conservación y ocupación a que están obligados los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles del Municipio de Champotón.

Artículo 2.- El fondo legal será administrado por el H. Ayuntamiento y se destinará preferentemente a reservas territoriales, provisiones para la creación de nuevos centros de población, espacios naturales o zonas de reserva ecológica, atendiendo a las disposiciones legales aplicables, planes y programas de desarrollo urbano.

Artículo 3.- El H. Ayuntamiento es un cuerpo colegiado deliberante y autónomo que representa a la Autoridad Superior del Municipio y es quien creará una Comisión de "Bienes Municipales" integrada por la mayoría de Regidores y Síndicos, que con apego a los diferentes ordenamientos legales inherentes al Municipio otorgará facultades de decisión.

Artículo 4.- La aplicación del presente reglamento le compete al H. Ayuntamiento de Champotón, máxima autoridad en el Municipio por conducto de la Comisión de "Bienes Municipales".

Artículo 5.- La Dirección de Catastro Municipal, será quien recepcione y envíe a La Comisión de "Bienes Municipales" los expedientes de todas las solicitudes recibidas, para que sean estudiadas, analizadas y que por mayoría o unanimidad de votos nominales en Sesión Ordinaria de Cabildo, aprueben o desechen el o los dictámenes respecto a las solicitudes de Contrato de Derechos Posesionarios de Bienes Inmuebles pertenecientes al Fondo Legal para Casa – Habitación del Municipio de Champotón.

Artículo 6.- Para los efectos de este reglamento se entiende por:

Bien Inmueble.- Son bienes inmuebles sujetos a adquisición del presente Reglamento:

I.- El suelo y las construcciones adheridas a él, pertenecientes al Fundo Legal del Municipio de Champotón;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

III.- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

Bien Vacante.- los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

Inmueble en uso: aquel predio que este edificado, pero que se encuentre en malas condiciones de limpieza, sanidad y conservación que rige este ordenamiento.

Inmueble en desuso: Aquel predio que esté edificado o no, que no esté ocupado y que no cumpla las condiciones de limpieza, sanidad y conservación, señalados en este ordenamiento.

Inmueble ruinoso: Aquel predio que este edificado, ocupado total, parcialmente o sin uso, que su estructura este en malas condiciones o en riesgos de desplomarse.

Dirección Jurídica: A la Dirección de Asuntos Jurídicos.

Inspector: A la persona designada por la Comisión De "Bienes Inmuebles" y la Dirección de Asuntos Jurídicos para notificar, vigilar la observancia y hacer cumplir el presente Reglamento.

Propietarios: Son las personas físicas o morales que detentan la propiedad de un bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Campeche.

Poseedores: Son las personas físicas o morales que de buena o mala fe, sin legítimo título poseen un bien inmueble.

Fundo Legal.- Se considera fundo legal aquella porción de suelo asignada por el H. Congreso del Estado, a las ciudades, villas y pueblos del Municipio de Champotón.

Artículo 7.- Son facultades del H. Ayuntamiento.

I.- Vigilar el cumplimiento del presente ordenamiento para proteger los intereses de la colectividad;

II.- Aplicar las sanciones que tendrán lugar por la violación de las disposiciones señaladas en el presente reglamento,

III.- Realizar inspecciones en los bienes inmuebles del Municipio para efecto de verificar las condiciones de limpieza, sanidad, conservación y posesión que se exigen en el reglamento;

IV.- Ordenar la ocupación y desocupación de los bienes inmuebles que no cumplan con el presente reglamento;

V.- En Coordinación con la Dirección de Asuntos Jurídicos emitir resoluciones administrativas que obliguen a los propietarios o poseedores a cumplir en este reglamento;

VI.- Sancionar el incumplimiento de lo preceptuado en este reglamento;

VII.-Recuperar en su caso los bienes inmuebles de reincidentes en el cumplimiento de este reglamento y demás ordenamientos aplicables.

VIII.- Las demás que le confieran expresamente las disposiciones legales aplicables

Artículo 8.- Los regidores integrantes de La Comisión de "Bienes Inmuebles" le informaran al cuerpo de inspectores que supervisen los bienes inmuebles, verificando en todo caso de limpieza, seguridad, la sanidad, posesión y la funcionalidad de los mismos, así como el cumplimiento de este reglamento, en los términos que señala el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Asimismo será aplicable supletoriamente a este reglamento en todo lo previsto, el Código de Procedimientos Civiles del Estado y el Código Civil del Estado y demás aplicables.

TITULO II DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES DE BIENES INMUEBLES

CAPITULO I DE LOS BIENES INMUEBLES

Artículo 9.- Son obligaciones de los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles ubicados en la zona del Fundo Legal del Municipio de Champotón:

I.- Posesionarse en ellos construyendo una vivienda digna y decorosa en un plazo no mayor de seis meses a partir de su constancia de posesión que le otorgue el H. Ayuntamiento de Champotón.

II.- Limpiarlos y conservarlos en buenas condiciones de higiene, salubridad, apariencia y seguridad, para evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas y los bienes;

III.- Edificar y mantener en buen estado de conservación las cercas en cada uno de los lados de los bienes inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del reglamento, e instalarles una reja o puerta de acceso;

IV.- Construir, de acuerdo a los lineamientos que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas manteniendo limpias y en buen estado las escarpas por cada uno de los lados que colindan con la vía pública pavimentada;

V.- Fijar en lugar visible los datos de la nomenclatura que correspondan al predio en cuestión, de conformidad a lo establecido por el Catastro Municipal;

VI.- Evitar que las ramas o raíces de los árboles plantados obstruyan y obstaculicen el libre tránsito de personas o vehículos en la vía pública así como a predios continuos;

VII.- Instalar un letrero visible en el que se consignan los datos del responsable del predio para efectos de localización;

VIII.- Mantener todo el tiempo en buen estado de conservación, aspecto y limpieza los acabados y pintura de la fachada;

IX.- Abstenerse de realizar o de permitir que se hagan instalaciones o construcciones precarias en las azoteas.

X.- Vivir la propiedad en un plazo no menor a seis años a partir de su donación por el H. Ayuntamiento de Champotón, en caso de no cumplir el mismo Ayuntamiento recuperara la propiedad y se la donará a otra familia que demuestre la necesidad de obtenerlo y que cumpla con todos los requisitos que el mismo Ayuntamiento solicite.

CAPITULO II DE LOS REQUISITOS PARA SOLICITAR

Artículo 10.- Requisitos mínimos que deberá contener cada solicitud para ser sujeto a aprobación:

I. Solicitud dirigida al H. Cabildo por los interesados.

II. Copia del acta de nacimiento y credencial de elector del solicitante.

III.- Acta de matrimonio de los solicitantes;

IV.- En caso de no ser casado, constancia de unión libre expedida por el DIF Municipal de Champotón;

V.- Constancia de No Propiedad, expedida por el Registro Público de la Propiedad;

VI.- Constancia de Residencia con una antigüedad mínima de tres años en la ciudad de Champotón, Campeche;

VII.- Antecedentes No Penales;

VIII.- Constancia de ingresos expedida por el H. Ayuntamiento;

Artículo 11.- Son capaces para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Artículo 12.- Son hábiles para contratar todas las personas que no sean exceptuadas por la ley.

Artículo 13.- La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

Artículo 14.- Las medidas máximas autorizadas serán de 312.5 metros cuadrados.

TITULO III DE LAS CAUSALES DE RESCISIÓN DEL CONTRATO.

Artículo 15.- Son causales de rescisión del contrato de donación en posesión o compraventa de los bienes inmuebles del fundo legal:

-
- I.-** Cuando el (los) cesionario (s) comprador (es) abandone (n) el lote de terreno sin causa justificada a juicio de la autoridad competente por mas de un año.
 - II.-** Cuando se ceda o enajene el lote de terreno a terceras personas en todo o en parte con el solo consentimiento del (los) cesionario (s) comprador (es), no habiendo transcurrido el plazo de 6 años a partir de su cesión por el Ayuntamiento.
 - III.-** Cuando el lote cedido o vendido o la vivienda construida se de en arrendamiento en todo o en parte antes del plazo de 6 años.
 - IV.-** Dar el lote cedido – vendido en uso distinto al beneficio social que se persigue, tales como establecimientos de vicio que atenten contra la moral y buenas costumbres, expendio de enervantes o bebidas embriagantes, se almacenen explosivos o substancias toxicas, sea habilitado como basurero y en general cualquier otro uso que cause molestias a los moradores de la colonia.
 - V.-** Que se compruebe que el (los) cesionario (s) comprador (es) ya tenga (n) o hayan tenido con antelación una propiedad o posesión del fundo legal o vivienda en lugar distinto, antes de la fecha de firma del presente contrato o durante los primeros 60 días naturales a partir de la firma del mismo.
 - VI.-** La enajenación total o por fracciones sin la autorización del Ayuntamiento.
 - VII.-** Cualquier otra causa que se considere incumplimiento, de acuerdo a las obligaciones contraídas que se deriven en este contrato.
 - VIII.-** Por resolución judicial.

Artículo 16.- Cuando el Ayuntamiento compruebe de manera fehaciente la imposibilidad material del incumplimiento de las causales señaladas en el artículo anterior, quedando el cesionario (os) comprador (es) impedido (os) de ser beneficiado (os) nuevamente, penalizándose al cesionario (os) comprador (es) con la pérdida del derecho a reclamar cualquier retribución en dinero o especie por los gastos que hubiere efectuado en la construcción de vivienda, quedando lo construido a beneficio del Municipio.

Artículo 17.- En su caso de que el cesionario (os) quiera (n) vender el predio que se le haya cedido en posesión el H. Ayuntamiento tendrá el derecho de preferencia como primer postor.

TITULO IV DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 18.- El incumplimiento de las obligaciones que a los propietarios o poseedores y responsables solidarios les impone el presente Reglamento será sancionado con:

- I.-** Amonestación;
- II.-** Multa.

Artículo 19.- Las sanciones impuestas, así como el costo de las obras llevadas a cabo por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios, poseedores o responsables

solidarios, tendrán el carácter de créditos fiscales de conformidad con lo dispuesto en las leyes respectivas.

Artículo 20.- Al imponerse las multas por infracciones relacionadas con este Reglamento, estas deberán fundarse y motivarse, debiéndose tomar en cuenta:

- I.-** Las condiciones particulares del infractor;
- II.-** La ubicación y superficie del inmueble;
- III.-** El perjuicio causado a la salud pública; y
- IV.-** Se considerará como agravante el hecho de que el infractor sea reincidente.

CAPITULO UNICO DE LOS RECURSOS

Artículo 21.- Contra las resoluciones dictadas conforme a este Reglamento, procederán los recursos establecidos en la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche, mismos que se substanciaran en la forma y términos establecidos por la propia ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- A las personas físicas y morales, se les concederá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en que entre en vigor el presente reglamento para que puedan ajustarse a las disposiciones del mismo. Dado en la Sala de Cabildos del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Champotón, a los dos días del mes de junio del año dos mil seis. Lo que se hace saber para su conocimiento y debida observancia de sus disposiciones.

PRESIDENTE MUNICIPAL, C. JORGE ENRIQUE CASTRO SANDOVAL; C. ALTITA BURGOS ISMAEL, PRIMER REGIDOR; C. MARCOS CORNELIO RODRÍGUEZ, SEGUNDO REGIDOR; C. EVANGELINA TURRIZA CHI, TERCER REGIDOR; ING. LUIS FERNANDO CERVANTES PACHECO, CUARTO REGIDOR; CP. ANA MARÍA ZAVALA PÉREZ, QUINTO REGIDOR; ING. NADIA LIZETH MORENO CHAMIZ, SEXTO REGIDOR; LIC. ERNESTO RAMOS CAHUICH, SÉPTIMO REGIDOR; C. LUZ MARÍA POSADAS CORTÉS, OCTAVO REGIDOR; C. PEDRO CAN WUITZ, SÍNDICO DE HACIENDA; ING. JOSÉ LUIS MEDINA PÉREZ, SÍNDICO JURÍDICO; DRA. ELSA SÁNCHEZ ARJONA. SECRETARIA. RÚBRICAS.--