



---

## REGLAMENTO PARA LA LIMPIEZA, SANIDAD Y CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN.

### Título I Disposiciones preliminares

#### Capítulo Único

**Artículo 1.-** Las disposiciones de este reglamento son de orden público y de interés social y tienen por objeto establecer las normas relativas a la limpieza, sanidad y conservación a que están obligados los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles del municipio de Champotón.

**Artículo 2.-** La aplicación del presente reglamento le compete:

- I.-** Al Presidente Municipal;
- II.-** Al Titular de la Dirección de Gobernación;
- III.-** Al Titular de la Dirección de Asuntos Jurídicos; y
- IV.-** A los demás servidores públicos que se indiquen en el presente reglamento en los ordenamientos legales aplicables.

El regidor o regidores públicos comisionados en materia de salud ejercerán funciones de conformidad con lo que se establece la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche.

**Artículo 3.-** Para los efectos de este reglamento se entiende por:

**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:** A la Dirección de Gobernación

**Dirección Jurídica:** A la Dirección de Asuntos Jurídicos

**Inspector:** A la persona designada por la Dirección y la Dirección Jurídica 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.

**Imagen del predio:** Implica la obligación que tiene todo propietario o poseedor de un bien inmueble en uso o desuso, de proporcionar una imagen físicamente aceptable del inmueble.

**Sanidad en el predio:** Es el conjunto de acciones que obliga a todo propietario o poseedor de un bien inmueble en uso o desuso, a no tener elementos contaminantes que lesionen a la comunidad o que pueda poner en riesgo la salud pública.

#### **Artículo 4.-** Son facultades del Ayuntamiento

- 1.-** Vigilar el cumplimiento del presente ordenamiento para proteger los intereses de la colectividad;
- 2.-** Realizar inspecciones en los bienes inmuebles del municipio para efecto de verificar las condiciones de limpieza, sanidad y conservación que se exigen en el reglamento;
- 3.-** Emitir resoluciones administrativas que obliguen a los propietarios o poseedores a cumplir este reglamento;
- 4.-** Sancionar el incumplimiento de lo preceptuado en este reglamento;
- 5.-** Expropiar en su caso los bienes inmuebles de reincidentes en el cumplimiento de este reglamento, pagando la indemnización correspondiente a la ley de la materia, y
- 6.-** Las demás que le otorgan la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche y demás ordenamientos aplicables.

**Artículo 5.-** El Ayuntamiento de Champotón ejercerá las funciones ejecutoras señaladas en este reglamento a través del Presidente Municipal, por si o por medio de los titulares de la Dirección, auxiliados por un cuerpo de inspectores, quienes tendrán dentro de sus atributos:

- I.-** Aplicar las disposiciones Jurídicas relativas al cumplimiento del presente ordenamiento para proteger los intereses de la colectividad;
- II.-** Vigilar e inspeccionar el cumplimiento del presente reglamento;
- III.-** Aplicar las sanciones que tendrán lugar por la violación de las disposiciones señaladas en el presente reglamento, y
- IV.-** Las demás que le confieran expresamente las disposiciones legales aplicables.

**Artículo 6.-** La Dirección contará con un cuerpo de inspectores que supervisarán los bienes inmuebles, verificando todo caso de limpieza, seguridad, sanidad y funcionalidad de los mismos, así como el cumplimiento de este reglamento, en los

---

términos que señala el artículo 16 de la Constitución Federal. Asimismo será aplicable supletoriamente a este reglamento en todo lo previsto, el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

## **Título II** **De las Obligaciones de los Propietarios o Poseedores** **de Bienes Inmuebles**

### **Capítulo I** **De los Bienes Inmuebles en Desuso o Ruinoso**

**Artículo 7.-** Son obligaciones de los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles en desuso o ruinosos ubicados en la zona urbana del Municipio de Champotón, las siguientes:

- I.-** Limpiarlos o conservarlos en buenas condiciones de higiene, salubridad y seguridad, para evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas y los bienes.
- II.-** 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;
- III.-** Construir, de acuerdo a los lineamientos que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y mantener en buen estado de conservación y limpieza las escarpas por cada uno de los lados que colinden con la vía pública pavimentada.
- IV.-** Fijar en lugar visible los datos de la nomenclatura que correspondan al predio en cuestión, de conformidad a lo establecido por el Catastro Municipal;
- V.-** Evitar que las ramas o raíces de los árboles plantados obstruyan y obstaculicen el libre tránsito de personas o vehículos en la vía pública;
- VI.-** Instalar un letrero visible en el que se consignen los datos del responsable del predio para efectos de localización;
- VII.-** Mantener todo el tiempo en buen estado de conservación, aspecto y limpieza los acabados y pintura de la fachada; y
- VIII.-** Abstenerse de realizar o de permitir que se hagan instalaciones o construcciones precarias en las azoteas.

**Artículo 8.-** La altura de las cercas no será menor de un metro con cincuenta centímetros en la zona urbana, debiendo permitir la visibilidad desde la vía pública hacia su interior. En su construcción deberán emplearse preferentemente bloques y mampostería de cualquier clase, sin perjuicio de que se pueda construir las cercas con materiales propios de la región o mallas ciclónicas; la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Champotón podrá autorizar de manera provisional el uso de otros materiales, excepto alambre de

---

púas, cartón y otros materiales que pongan en peligro la seguridad de las personas y de los bienes.

**Artículo 9.-** Los bienes inmuebles ubicados en la zona rústica deberán estar limitados por cercas o albarradas y en todo caso estas tendrán una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros y los propietarios o poseedores deberán instalar un letrero visible en el que se consignaran los datos del responsable para efectos de localización.

## **Capítulo II De los Bienes Inmuebles en Uso**

**Artículo 10.-** Son obligaciones de los propietarios o poseedores de Bienes Inmuebles en Uso, ubicados en el Municipio de Champotón, las siguientes:

**I.-** Conservar en estado de limpieza e higiene el interior, así como el exterior del inmueble por cada uno de sus lados.

**II.-** Cercarlos en los linderos a la altura reglamentaria;

**III.-** Construir sus escarpas cuando estén sobre la calle pavimentada;

**IV.-** Conservar en perfectas condiciones las escarpas y cercas o muros de albarrada; y

**V.-** Cortar periódicamente las ramas de los árboles que invadan la vía pública y predios colindantes.

## **Capítulo III De los Responsables Solidarios**

**Capítulo 11.-** Serán solidariamente responsables de la limpieza y conservación de los bienes inmuebles a que se refieren los artículos 7 y 10 de este Reglamento, las personas a quienes por cualquier título se otorgue el usufructo temporal o vitalicio, posesión, uso o goce de los mismos.

**Artículo 12.-** De igual manera, las personas a que se refiere el artículo anterior serán solidariamente responsables con los propietarios en lo que se refiere a la construcción de escarpas y cercas, en los siguientes casos:

**I.-** Cuando habiendo sido requeridas por la autoridad, se abstengan de poner en conocimiento de ésta, el carácter con el que ocupan el predio de que se trata; y

**II.-** Cuando, habiéndolo hecho, el propietario no cumpla con esta obligación dentro del plazo señalado y el ocupante continúe en posesión del predio.

## **Título III**

---

## **Capítulo I**

### **Del Procedimiento de Inspección**

**Artículo 13.-** Cualquier persona, bajo su más estricta responsabilidad podrá denunciar por escrito, ante el Ayuntamiento, la Dirección, o la Dirección Jurídica, las violaciones a lo dispuesto en el presente reglamento.

**Artículo 14.-** El presidente Municipal por sí o a través de la Dirección, por oficio en los términos del artículo anterior, tendrán la facultad de mandar a inspeccionar en cualquier tiempo la limpieza de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Champotón, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.

**Artículo 15.-** La Dirección será la receptora de toda queja o reporte respecto de violaciones al presente Reglamento, independientemente del organismo, dependencia o instancia de que provenga.

Una vez recibida la queja o reporte, en el ejercicio de sus facultades, se procederá a una inspección física para verificar la violación a las disposiciones de este Ordenamiento.

El resultado de la inspección se le notificará al presunto infractor, y a la Dirección Jurídica, para que dentro del término de tres días hábiles siguientes a la misma, manifieste el infractor lo que a su derecho convenga, lo cual lo manifestará a la Dirección, con copia a la Dirección jurídica.

**Artículo 16.-** Desahogada la inspección y en su caso la comparecencia del presunto infractor, el titular de la Dirección, dictaminará e impondrá las sanciones correspondientes si estas procedieran, las cuales serán notificadas al infractor, a la dirección jurídica y comunicadas a la tesorería del Ayuntamiento para que inicie el procedimiento administrativo de ejecución.

Para el caso de que el infractor admita su responsabilidad respecto a la limpieza y conservación de sus bienes inmuebles, y acepte tomar las medidas correctivas pertinentes, la Dirección Jurídica otorgará un plazo que no deberá exceder de diez días naturales para la limpieza de sus bienes inmuebles y treinta días naturales para sus construcciones, sin que se le aplique las sanciones establecidas en el presente reglamento. Para el caso de incumplimiento se procederá a la aplicación de las sanciones respectivas, previa inspección que realice la Dirección. De lo anterior se levantará el Acta respectiva.

**Artículo 17.-** El personal autorizado deberá contar con el documento oficial que los acredite o autorice a practicar la inspección o verificación, así como la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por dicha autoridad, en la que

---

se precisará la fecha, el lugar o zona que habrá de inspeccionarse, el objeto de la diligencia y el alcance de esta.

**Artículo 18.-** La persona con quien se entienda la diligencia estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se hace referencia en el artículo anterior.

**Artículo 19.-** La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública en términos de lo señalado por la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen, se opongan a la practica de la diligencia o se encuentre deshabilitado el inmueble, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**Artículo 20.-** La resolución administrativa correspondiente deberá contener, la descripción clara y precisa de los puntos controvertidos así como el examen y valor de las pruebas que en su caso se hubieran aportado; los fundamentos legales en que se apoyen y los puntos resolutivos, señalándose en su caso, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

**Artículo 21.-** Las notificaciones se harán:

**I.-** En forma personal al propietario o poseedor; si éste no se hallare en su domicilio la notificación se entenderá con cualquier otra persona que se encuentre en el mismo;

**II.-** Por correo certificado con acuse de recibido; y

**III.-** En caso de domicilio ignorado, las notificaciones se harán a través de unas publicaciones en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Campeche o en cualquiera de los diarios de mayor circulación en el Estado, estas surtirán sus efectos al día siguiente hábil a su publicación.

**Artículo 22.-** Independientemente de las sanciones impuestas a los propietarios, poseedores o responsables solidarios, la Dirección otorgará un término de diez días naturales para corregir las irregularidades relativas a limpieza y de treinta días naturales para corregir las irregularidades relativas a construcciones previniéndolos en el sentido de que, de no hacerlo, se sancionará la reincidencia. Lo anterior sin perjuicio de que el Ayuntamiento, si lo determinara necesario, pueda realizar las obras que se requieran, las cuales serán con cargo a él o a los responsables.

---

La Dirección Jurídica podrá aumentar hasta por dos tercios los plazos a que se refiere el párrafo anterior, a solicitud expresa del interesado.

**Artículo 23.-** En el supuesto de que no se localice al propietario y se presuma que el inmueble no tiene dueño cierto y conocido, la Dirección Jurídica iniciará el procedimiento relativo a los bienes Vacantes establecido en el Código Civil del Estado de Campeche para los efectos legales correspondientes.

El Ayuntamiento podrá expropiar los bienes inmuebles en uso, desuso o ruinosos cuando sus propietarios o poseedores, hayan reincidido por lo menos cuatro veces, en el cumplimiento de las obligaciones consignadas en los artículos 7 y 10 del presente Reglamento. El procedimiento a seguir será el establecido en la Ley de Expropiación.

**Artículo 24.-** Si transcurridos los plazos concedidos a los responsables para corregir las irregularidades detectadas aquellos que no lo hicieron, la Dirección comunicará al Presidente Municipal, el cual por conducto de la Dirección de Obras Públicas, ira sobreponiendo a la utilidad privada, el interés público, la sanidad y la seguridad de la comunidad, si lo considera pertinente, podrá llevar a cabo por cuenta del propietario o poseedor las obras o acciones que correspondan para corregirlas quedando estos obligados a liquidar el costo de ellas al Ayuntamiento, sin perjuicios de las sanciones que correspondan. El importe de dichas obras o acciones tendrán el carácter que señale la Ley de Hacienda.

## **Capítulo II De las Infracciones y Sanciones**

**Artículo 25.-** 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; y
- III.-** Arresto Administrativo hasta por treinta y seis horas.

**Artículo 26.-** A quien cometa las infracciones a que se refiere este Reglamento se le impondrá las siguientes sanciones:

- I.-** Por incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 7 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII de este reglamento, multa de seis a diez veces el salario mínimo general diario vigente en el Municipio de Champotón;

---

**II.-** Por incumplimiento de las obligaciones contenidas en el artículo 10 fracciones I, II, III, IV y V; de este Reglamento, multa de uno a diez días el salario mínimo general diario vigente en el Municipio de Champotón; y

**III.-** En caso de reincidencia se aplicará arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

**Artículo 27.-** 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 28.-** Al imponerse las multas por infracciones relacionadas con la limpieza, sanidad y conservación de bienes inmuebles, 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 publicada; y

**IV.-** Se considerara como agravante el hecho de que el infractor sea reincidente.

**Artículo 29.-** Tratándose de sanciones que impliquen arresto administrativo, el cual no deberá de exceder de 36 horas, se dará vista a la Autoridad competente para el cumplimiento de la misma.

### **Capítulo III De los Recursos**

**Artículo 30.-** 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 Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Los asuntos relativos a la limpieza, sanidad y conservación de predios o terrenos que estuvieran pendientes de resolver a la fecha en que entre en vigor este reglamento, se seguirán tramitando y se concluirán conforme a las disposiciones del presente ordenamiento.



---

**TERCERO.-** 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 EL PALACIO MUNICIPAL, SEDE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN, ESTADO DE CAMPECHE A LOS TRES DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

C. JORGE ENRIQUE CASTRO SANDOVAL, PRESIDENTE MUNICIPAL; C. ALTITA BURGOS ISMAEL, PRIMER REGIDOR; C. MARCOS CORNELIO RODRÍGUEZ, SEGUNDO REGIDOR; C. EVANGELINA TURRIZA CHI, TERCER REGIDOR; C.P. ANA MARÍA ZAVALA PÉREZ, CUARTO REGIDOR; ING. LUIS FERNANDO CERVANTES PACHECO, 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; PROF. MANUEL ENRIQUE NAVARRO VÁZQUEZ, SECRETARIO. RÚBRICAS.-

