



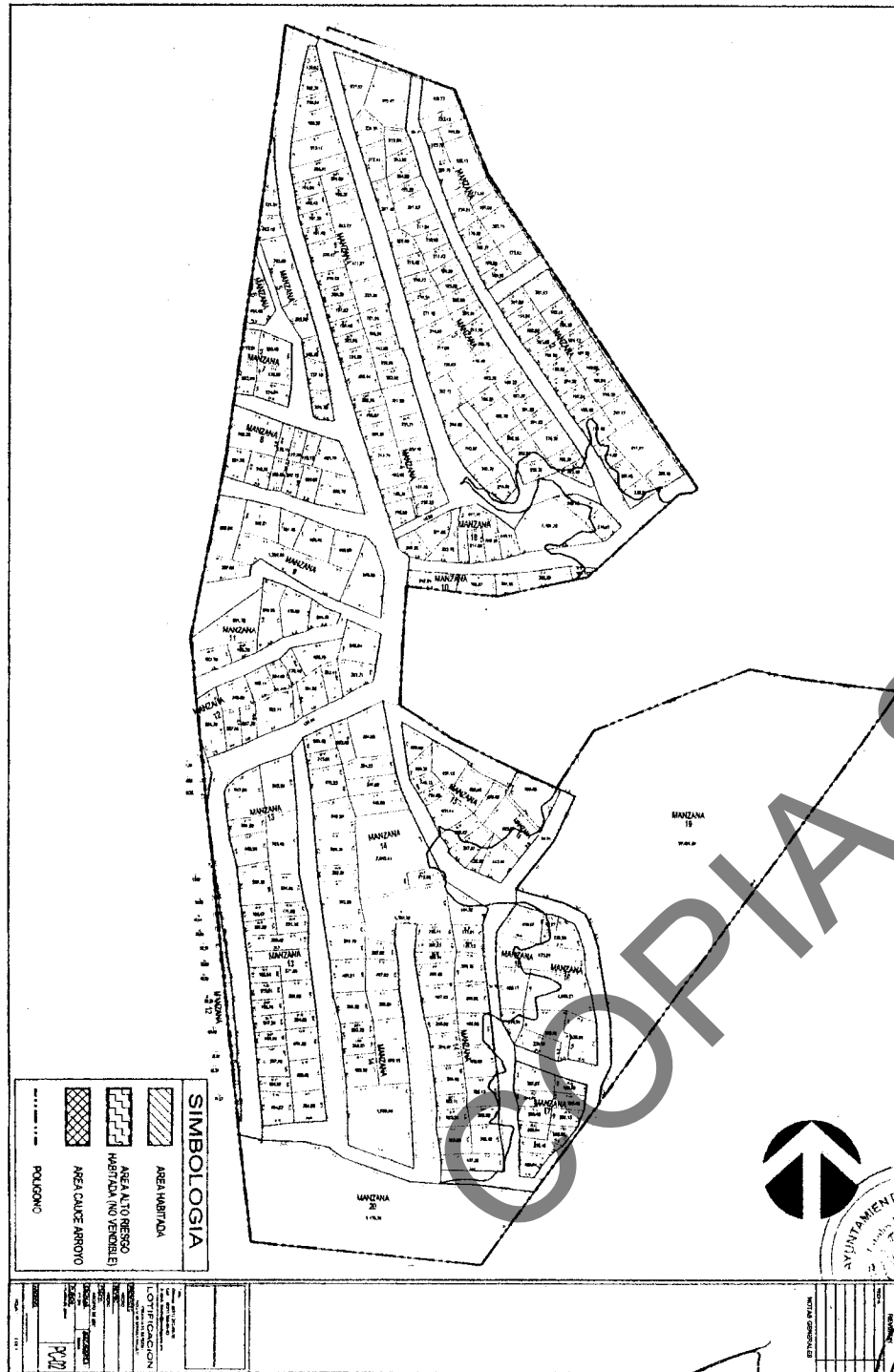
BOLETÍN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General del Boletín Oficial y Archivo del Estado

CONTENIDO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES

Programa para Regularización de los Lotes que Forman parte Integrante del Inmueble Denominado El Represo y su Reglamento



TOMO CLXXX
HERMOSILLO, SONORA

NUMERO 25 SECC. III
LUNES 24 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2007

PROGRAMA PARA REGULARIZACIÓN DE LOS LOTES QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE DENOMINADO "EL REPRESO"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento irregular del centro de población de Nogales, es un problema que reviste condiciones de gravedad extrema. De allí que la presente propuesta se origine del conflicto entre el reclamo por ordenar los asentamientos humanos y la demanda social de los grupos migrantes por disponer de una fracción de terreno donde construir su vivienda.

Ambas demandas se expresan con el anhelo social de vivir en condiciones que permitan la convivencia armónica y solidaria, requisito indispensable del bienestar social, dando lugar a una contradicción que es preciso conciliar dentro de un esquema político responsable y justo.

Esta sindicatura en busca de esquemas que den respuesta a estas demandas, ejercitando un esfuerzo coherente con la planeación del desarrollo urbano, pretende con esta propuesta lograr avanzar en la primera de las prioridades estratégicas de este gobierno que pudieran resumirse en tres direcciones fundamentales:

- 1) El ordenamiento hacia el interior de los asentamientos humanos irregulares.
- 2) La reorientación de las corrientes migratorias hacia nuevos polos de desarrollo.
- 3) El control del crecimiento esperado en las zonas urbanas críticas.

El ejercicio de esta medida propuesta, constituye una acción correctiva, que permitirá a la administración pública alcanzar la realidad que se vive en los asentamientos irregulares, para controlarlos y encauzarlos conforme al interés mayoritario. No obstante lo anterior permanece el compromiso de evitar que en el futuro se cree el círculo vicioso de invasión-expropiación o adquisición por parte del gobierno-regularización, de allí que se propone la presente reglamentación específicamente dirigida a una de las invasiones en la comunidad evitándose que legalmente se solicite su aplicación en otras zonas de la ciudad.

OBJETIVOS

Este PROGRAMA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS LOTES QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE DENOMINADO EL REPRESO tiene como objetivo:

- 1) Regularizar este asentamiento humano. Este objetivo contempla la corrección de la estructura del asentamiento, la provisión al mejoramiento urbano y proveer a la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, a través de la escrituración de los predios irregulares.
- 2) Evitar que en dicha zona se aumente el establecimiento de los asentamientos irregulares.- Se tiene la firme convicción de que no es posible aceptar que se siga lucrando con el sufrimiento de los grupos sociales de menores ingresos que demandan una fracción de terrenos para vivir, a través de la invasión y el fraccionamiento clandestino, por lo que se tendrá como objetivo la aplicación de una acción enérgica para evitar el asentamiento irregular, auxiliando a las autoridades responsables de penalizar los delitos inherentes.

En razón de lo expuesto, esta sindicatura, con apoyo en las facultades que le otorga la Ley de Gobierno y Administración Municipal estima pertinente someter a la consideración de ese H. Cabildo la presente Iniciativa de PROGRAMA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS LOTES QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE DENOMINADO EL REPRESO, a fin de que de una manera eficaz, idónea y adecuada, cumpla con los objetivos que lo motivan:

FUNDAMENTO LEGAL Y ANTECEDENTES DEL PREDIO

En primer lugar cabe señalar que el H. Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora está jurídicamente facultado para proceder a la regularización del asentamiento humano irregular denominado "El Represo", y tal facultad se desprende del artículo 61, fracción III, inciso D, de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, que establece que entre las facultades de los Ayuntamientos está la de "Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana".

Por otro lado, el Municipio de Nogales, adquirió el inmueble denominado El Represo mediante Escritura Publica Numero 7,689 Volumen 136 e inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y de Comercio bajo Numero 55,005 del Volumen 2,691 de fecha 11 de Abril de 2007, que se describe como sigue:

CUADRO DE LOTES COLONIA EL REPRESO

MANZANAS	LOTES									
Nº	DIMENSIONES	AREA M2	TOTAL DE LOTES	Nº	DIMENSIONES	AREA M2	AREA M2	USO DE SUELO	RESERVA	OTRAS
15	IRREGULAR	4,308.89	13	1	IRREGULAR	686.63	686.63	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				2	IRREGULAR	76.81	76.81	DERECHO DE PASO		
				3	IRREGULAR	882.87	882.87	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				4	IRREGULAR	443.08	443.08	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				5	IRREGULAR	172.83	172.83	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				6	IRREGULAR	527.87	527.87	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				7	IRREGULAR	268.17	268.17	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				8	IRREGULAR	430.44	430.44	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				9	IRREGULAR	151.00	151.00	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				10	IRREGULAR	146.13	146.13	HABITACIONAL		
				11	IRREGULAR	189.38	189.38	HABITACIONAL		
				12	IRREGULAR	206.60	206.60	HABITACIONAL		
				13	IRREGULAR	239.12	239.12	HABITACIONAL		
				14	IRREGULAR	453.62	453.62	HABITACIONAL		
				15	IRREGULAR	265.67	265.67	HABITACIONAL		
16	IRREGULAR	4,184.73	10	1	IRREGULAR	839.20	839.20	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				2	IRREGULAR	672.81	672.81	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				3	IRREGULAR	1,030.27	1,030.27	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				4	IRREGULAR	535.88	535.88	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				5	IRREGULAR	315.53	315.53	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				6	IRREGULAR	156.86	156.86	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				7	IRREGULAR	216.24	216.24	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				8	IRREGULAR	488.17	488.17	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				9	IRREGULAR	470.87	470.87	HABITACIONAL		
				10	IRREGULAR	85.27	85.27	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
17	IRREGULAR	2,108.75	10	1	IRREGULAR	188.78	188.78	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				2	IRREGULAR	203.48	203.48	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				3	IRREGULAR	201.12	201.12	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				4	IRREGULAR	160.86	160.86	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				5	IRREGULAR	215.42	215.42	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				6	IRREGULAR	229.64	229.64	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				7	IRREGULAR	186.54	186.54	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				8	IRREGULAR	204.00	204.00	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				9	IRREGULAR	244.01	244.01	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				10	IRREGULAR	387.87	387.87	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
18	IRREGULAR	3,722.75	18	1	IRREGULAR	262.80	262.80	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				2	IRREGULAR	276.07	276.07	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				3	IRREGULAR	1,917.78	1,917.78	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
				4	IRREGULAR	240.11	240.11	HABITACIONAL		
				5	IRREGULAR	245.22	245.22	HABITACIONAL		
				6	IRREGULAR	214.00	214.00	HABITACIONAL		
				7	IRREGULAR	411.41	411.41	HABITACIONAL		
				8	IRREGULAR	322.28	322.28	DERECHO DE PASO		
				9	IRREGULAR	243.22	243.22	HABITACIONAL		
				10	IRREGULAR	321.60	321.60	HABITACIONAL		

CUADRO DE LOTES COLONIA EL REPRESO

MANZANAS	LOTES									
Nº	DIMENSIONES	AREA M2	TOTAL DE LOTES	Nº	DIMENSIONES	AREA M2	AREA M2	USO DE SUELO	RESERVA	OTRAS
15	IRREGULAR	4,308.89	13	1	IRREGULAR	686.63	686.63	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
16	IRREGULAR	4,184.73	10	1	IRREGULAR	839.20	839.20	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
17	IRREGULAR	2,108.75	10	1	IRREGULAR	188.78	188.78	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	
18	IRREGULAR	3,722.75	18	1	IRREGULAR	262.80	262.80	HABITACIONAL	ALTO RIESGO	

CUADRO DE USO DE SUELO COLONIA EL REPRESO

INDICADOR DE USO DE SUELO	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE AREA TOTAL
AREA TOTAL	179,615.00	100.00
AREA HABITADA ACTUAL	101,037.42	56.25
AREA DE ALTO RIESGO (NO VENDIBLE)	17,931.87	9.98
DERECHOS DE PASO (DONACION)	605.23	0.34
CAUCE DEL ARROYO	36,930.85	20.56
VALIUNDES (DONACION)	41,041.40	22.85
AREA VENDIBLE EFECTIVA TOTAL	83,105.55	46.27
AREA DE ALTO RIESGO (NO VENDIBLE)	17,931.87	9.98
AREA DONACION TOTAL	41,646.63	23.19
AREA CAUCE DEL ARROYO	36,930.95	20.56
TOTALES	179,615.00	100.00

CUADRO DE LOTES COLONIA EL REPRESO

Table with columns: MANZANAS, LOTES, AREA, and other details. It lists 28 lots with their respective areas and legal descriptions.

CUADRO DE LOTES COLONIA EL REPRESO

Table with columns: MANZANAS, LOTES, AREA, and other details. It lists 49 lots with their respective areas and legal descriptions.

Inmueble que comprende una superficie total de 17-96-15 Has, con los siguientes rumbos y medidas: Se toma como punto de partida el punto (1), de ahí al punto 2 (dos), con rumbo N16 08' 09.41"W, se miden 310.40mts. (Trescientos diez metros cuarenta milímetros) de ahí al punto 3 (tres), con rumbo NO 2' 18' 01.81"E, se miden 28.875 Mts. (Veintiocho metros ochocientos setenta y cinco milímetros), de ahí al punto 4 (cuatro), con rumbo NO 0' 17' 40.09" W, se miden 40.861 Mts. (Cuarenta metros ochocientos sesenta y un milímetros), de ahí al punto 5 (cinco), con rumbo NO 7' 15' 28.70 W, se miden 45.434 Mts. (cuarenta y cinco metros cuatrocientos treinta y cuatro milímetros), de ahí al punto 6 (seis), con rumbo NO 3' 02' 12.52" W, se miden 246.037 Mts. (doscientos cuarenta y seis metros treinta y siete milímetros), de ahí al punto 7 (siete), con rumbo NO 4' 21' 16.85" W, se miden 23.378Mts. (Veintitrés metros trescientos setenta y ocho milímetros), de ahí al punto 8 (ocho), con rumbo NO 4' 21' 16.85" W, se miden 6.685Mts. (seis metros seiscientos ochenta y cinco milímetros), de ahí al punto 9 (nueve), con rumbo S 79' 50' 42.76" E, se miden 114.412 Mts. (ciento catorce metros cuatrocientos doce milímetros), de ahí al punto 10 (diez), con rumbo S 32' 32' 23.41" E, se miden 57.493 Mts. (cincuenta y siete metros cuatrocientos noventa y tres milímetros), de ahí al punto 11 (once), con rumbo S 45' 00' 49.13" E se miden 165.00 (ciento sesenta y cinco metros), de ahí al punto 12 (doce), con rumbo S 45' 00' 49.13" E, se miden 74.219 Mts. (setenta y cuatro metros doscientos diecinueve milímetros), de ahí al punto 13 (trece), con rumbo S 39' 56' 02.27" W, se miden 3.788 Mts. (tres metros setecientos ochenta y ocho milímetros), de ahí al punto 14 (catorce), con rumbo S 72' 14' 29.07" W, se miden 8.989 Mts. (ocho metros novecientos ochenta y nueve milímetros), de ahí al punto 15 (quince), con rumbo S 37' 10' 07.89" W, se miden 78.889 Mts. (setenta y ocho metros ochocientos ochenta y nueve milímetros), de ahí al punto 16 (dieciséis), con rumbo S 67' 25' 06.54"W, se miden 17.205 Mts. (diecisiete metros doscientos cinco milímetros), de ahí al punto 17 (diecisiete), con rumbo S 67' 12' 34.19"W, se miden 41.459Mts. (Cuarenta y un metros cuatrocientos cincuenta y nueve milímetros), de ahí al punto 18 (dieciocho), con rumbo S 85' 31' 27.66"W, se miden 57.676Mts. (Cincuenta y siete metros seiscientos setenta y seis milímetros), de ahí al punto 19 (diecinueve), con rumbo S 07' 33' 10.43"E, se miden 38.006 Mts. (treinta y ocho metros seis milímetros), de ahí al punto 20 (veinte), con rumbo S 08' 06' 46.24"E, se miden 35.962Mts. (Treinta y cinco metros novecientos sesenta y dos milímetros), de ahí al punto 21 (veintiuno), con rumbo S 69' 39' 37.75"E, se miden 10.009 Mts. (diez metros nueve milímetros), de ahí al punto 22 (veintidós), con rumbo S 68' 06' 01.80"E se miden 29.399Mts. (veintinueve metros trescientos noventa y nueve milímetros), de ahí al punto 23 (veintitrés), con rumbo S 75' 17' 01.68"E, se miden 48.315 Mts. (cuarenta y ocho metros trescientos quince milímetros), de ahí al punto 24 (veinticuatro), con rumbo S 77' 06' 49.42"E, se miden 19.412 Mts. (diecinueve metros cuatrocientos doce milímetros), de ahí al punto 25 (veinticinco), con rumbo S 77' 06' 29.85"E, se miden 5.340 Mts. (cinco metros trescientos cuarenta milímetros), de ahí al punto 26 (veintiséis), con rumbo N 22' 17' 28.23" E, se miden 43.002Mts. (Cuarenta y tres metros dos milímetros), de ahí al punto 27 (veintisiete), con rumbo N 58' 12' 14.86"E, se miden 106.324Mts. (Ciento seis metros trescientos veinticuatro milímetros) de ahí al punto 28 (veintiocho) con rumbo S 89' 42' 47.65"E, se miden 27.860Mts. (veintisiete metros ochocientos sesenta milímetros), de ahí al punto 29 (veintinueve), N 86' 32' 33.91"E, se miden 66.713 Mts. (sesenta y seis metros setecientos trece milímetros), de ahí al punto 30 (treinta), con rumbo S 25' 16' 13.15"W, se miden 449.703 Mts. (cuatrocientos cuarenta y nueve metros setecientos tres milímetros), de ahí al punto 1 (uno), con rumbo N 75' 12' 30.10"W, se miden 170.405 Metros (Ciento Setenta Metros Cuatrocientos Cinco Milímetros).

Dicho inmueble fue adquirido con fundamento en el artículo 196 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, que a la letra dispone en su fracción III, lo siguiente:

ARTÍCULO 196.- Los bienes del dominio privado del Municipio son imprescriptibles e inembargables, y enunciativamente comprenden los siguientes:

III. Los bienes inmuebles que adquiera o ingresen via expropiación por causa de utilidad pública y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional y/o la regularización de la tenencia de la tierra;

De esta forma al haberse adquirido los lotes que constituyen la invasión estos ya no pueden ser prescritos o embargados, garantizándose que la única manera en la que se pueda obtener un título de propiedad en beneficio de un gobernado se de mediante su desincorporación como bien de dominio privado mediante el control del cabildo.

La propia ley establece un control estricto que será ejercido por todos los funcionarios que representan a la ciudadanía, con la finalidad de asegurar que se evite el acaparamiento de tierras, el otorgamiento de privilegios, el lucro indebido y la corrupción con respecto a los bienes objeto de este programa.

Cabe señalar que los inmuebles que ya forman parte de procedimientos de prescripción y de embargo instaurados con anterioridad a la adquisición del predio por parte del ayuntamiento no podrán ser considerados bienes de dominio privado del Ayuntamiento, por lo que no podrán entrar bajo este esquema por encontrarse sub judice.

Es importante señalar en este apartado el fundamento de las reglas operativas de este programa:



ARTÍCULO 204.- En todas las enajenaciones que realice el Ayuntamiento para satisfacer necesidades de suelo para vivienda, quedará constituido de pleno derecho el patrimonio familiar sobre los inmuebles objeto de la enajenación. Para estos efectos, los particulares que deseen adquirir dichos bienes deberán acreditar ante las autoridades municipales:

I. Que es mayor de edad o que está emancipado.

II. Que es vecino del Municipio.

III. La existencia de la familia a cuyo favor se va a constituir el patrimonio. La comprobación de los vínculos familiares se hará con las copias certificadas de las actas del Registro Civil.

IV. El promedio de sus ingresos, a fin de que pueda calcularse, la posibilidad de pagar el precio del inmueble que se le venda.

V. La no propiedad de bienes inmuebles. Si el que tenga interés demuestra que quien hizo la compra era propietario de bienes inmuebles, la enajenación estará afectada de nulidad absoluta.

Cumplidos los requisitos arriba expuestos y mediando su conformidad, el Síndico Municipal podrá celebrar promesas de compra-venta sobre los lotes del patrimonio municipal en tanto el Ayuntamiento autoriza la respectiva enajenación.

ARTÍCULO 207.- Cumplidas las condiciones a que se refiere el artículo 203 de esta Ley, el Síndico Municipal deberá girar oficio al encargado del Registro Público de la Propiedad que corresponda, haciendo de su conocimiento tal situación, para que, previas las anotaciones registrales del caso, surta plenamente sus efectos la enajenación realizada.

ARTÍCULO 208.- El Ayuntamiento, a través de su Síndico Municipal, deberá llevar un registro actualizado de todas las enajenaciones que realice.

BENEFICIOS DE ESTE PROCEDIMIENTO

Este programa otorgará a los ciudadanos importantes beneficios para este tipo de actos dentro de los cuales se encuentran:

1.- La inexistencia de costos de notario con motivo de escrituración y de impuestos.

ARTÍCULO 205.- En las enajenaciones de inmuebles que realice el Ayuntamiento en los términos del artículo anterior, no se requerirá el otorgamiento de escritura ante Notario. El documento que contenga la enajenación tendrá el carácter de escritura pública y deberá ser suscrito por el Presidente Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el Síndico Municipal y el particular respectivo.

El documento que contenga dicha enajenación, deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, dentro de los quince días siguientes a su suscripción, previas las gestiones que para tal efecto deberá realizar el Síndico Municipal. Será causa de responsabilidad del Síndico Municipal, en los términos de Ley, el incumplimiento de lo antes establecido."

2.- El bien enajenado por el H. Ayuntamiento constituirá patrimonio familiar.

ARTÍCULO 204.- En todas las enajenaciones que realice el Ayuntamiento para satisfacer necesidades de suelo para vivienda, quedará constituido de pleno derecho el patrimonio familiar sobre los inmuebles objeto de la enajenación..."

ARTÍCULO 206.- El documento en que conste la enajenación realizada en los términos del artículo 204 de esta Ley, deberá contener la siguiente cláusula: "El inmueble objeto de este acto jurídico, se encuentra destinado al patrimonio de familia, en beneficio de la familia del adquirente, por lo que es inalienable y no puede ser objeto de embargo ni gravamen alguno conforme lo dispone el Código Civil para el Estado de Sonora, de lo cual deberá tomarse nota al hacerse la inscripción en el Registro Público de la Propiedad"."

3.- Que se evite el acaparamiento de suelo, se propicie la oferta oportuna de tierra para vivienda a las familias de escasos recursos, que se fomente que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y -en general- de arraigo, protección y mejoría de la población urbana.

ARTÍCULO 209.- Todas las enajenaciones que realice el Ayuntamiento para satisfacer las necesidades de suelo urbano para vivienda, deberán sujetarse a los objetivos que señalen las leyes federales y estatales en esta materia, evitando el acaparamiento de suelo, propiciando la oferta oportuna de tierra para vivienda a las familias de escasos recursos, fomentando que la vivienda sea un factor de ordenación territorial y estructuración interna de los centros de población y -en general- de arraigo, protección y mejoría de la población urbana y rural.

CUADRO DE LOTES COLONIA EL REPESO. Table with columns: MANZANAS, LOTES, AREA, PRECIO, etc. Includes a large 'SIN VALOR' watermark.

CUADRO DE LOTES COLONIA EL REPESO. Table with columns: MANZANAS, LOTES, AREA, PRECIO, etc.

DATOS CENSALES COLONIA EL REPESO. Table with rows: TOTAL DE VIVIENDAS, TOTAL DE LOTES, POBLACION ESTIMADA, etc.

Artículo 20.- En virtud de que el presente reglamento tutela el correcto y transparente manejo de los bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio de Nogales como parte de su patrimonio, la inobservancia a dicha normatividad será considerada como una violación grave a las normas que determinan el manejo de recursos económicos municipales.

Artículo 21.- Las conductas omisas en el cumplimiento de las disposiciones de este cuerpo normativo, deberán hacerse del conocimiento de Contraloría Municipal de forma inmediata, para que ésta las investigue y determine si ameritan la sustanciación del procedimiento de responsabilidades correspondiente y/o, en su caso, dar vista al Ministerio Público.

Incurrirá igualmente en responsabilidades la persona que, teniendo conocimiento de conductas aparentemente irregulares en el manejo de bienes inmuebles, no haga del conocimiento de las mismas al citado Órgano de Control y Evaluación Gubernamental.

Artículo 22.- Los predios que al momento de no invadidos y que no serán utilizados como vías públicas o áreas verdes, serán considerados como reserva territorial, cuidándose de que no sean invadidos.

Artículo 23.- Para todos los efectos legales que correspondan, los siguientes anexos forman parte integral de este Programa:

Anexo A: Cuadro que integran los lotes con dimensiones y superficies objeto de la regularización.

Anexo B: Cuadro de uso de suelo.

Anexo C: Foto área, con demarcación de lotes a regularizar.

Transitorio. La gente que habita a la fecha se le escriturara de acuerdo a las dimensiones actuales siempre y cuando no afecte la vía pública.

Por lo antes expuesto y de conformidad con lo expuesto en el artículo 61, fracción I, inciso d), 188, 189, 196 fracción III, 198, fracción II, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 y 210 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, tengo a bien recomendar a este H. Cuerpo Edilicio, lo siguiente:

ÚNICO: Se autorice PROGRAMA PARA REGULARIZACIÓN DE LOS LOTES QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE DENOMINADO "EL REPRESO".

ATENTAMENTE,
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
GOBIERNO MUNICIPAL DE NOGALES

LAE MARCO ANTONIO MARTÍNEZ DABDOLB
PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. DAVID CUAUHTÉMOC ZAVALA BELGADO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ING. AGUSTÍN VÁRILA GARCÍA
SÍNDICO MUNICIPAL

4.- Que se garantice que ingresarán recursos al Ayuntamiento, para su reinversión en esta misma zona.

ARTÍCULO 203.- Cuando se trate de satisfacer necesidades de suelo para vivienda, el Ayuntamiento se reservará el dominio de los bienes, hasta en tanto se cumplan las siguientes condiciones:

- I. Que se edifique en el inmueble, casa suficientemente apta para habitarse de construcción permanente;
- II. Que se cubra totalmente el precio fijado, cuando se haya autorizado el pago de éste en parcialidades; y
- III. Que se utilice el bien inmueble y su edificación exclusivamente como casa habitación.

En atención a lo anteriormente expuesto se solicita al H. Ayuntamiento la aprobación y expedición del siguiente:

REGLAMENTO DE PROGRAMA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS LOTES QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE DEL INMUEBLE DENOMINADO "EL REPRESO"

Artículo 1.- Este programa es de orden público e interés social, y tiene por objeto establecer los supuestos y procedimientos a que debe ajustarse la regularización del predio que conforma el asentamiento humano irregular denominado "El Represo", cuyas características fueron descritas en el capítulo de antecedentes de este Programa, mediante la autorización de la subdivisión de los lotes a regularizar que incluyen las áreas verdes y de equipamiento, así como las superficies que comprenderán las vías públicas y aquellos lotes que serán regularizados a favor de particulares mediante la expedición de los títulos de propiedad de cada uno de estos a favor de quien cumpla con todos los requisitos aquí previstos, cuya proyección, medidas y colindancias, se encuentran descritas en los Anexos A, Anexo B y Anexo C de este Programa, los cuales para todos los efectos legales que correspondan se consideraran parte integral de este Programa.

Artículo 2.- Para los efectos de este reglamento se deberá de entender por:

I. Ayuntamiento: El H. Ayuntamiento de Nogales.

II. Síndico: El Síndico Municipal del H. Ayuntamiento de Nogales;

III. Bien inmueble: Los bienes comprendidos en los artículos 190 fracciones I a V de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, los establecidos en el artículo 916 del Código Civil local, todos aquellos que, dada su naturaleza, su traslado resulte imposible; así como los muebles que en virtud de su destino o por su adhesión a otro inmueble, se consideran legalmente como inmuebles;

VI. Enajenación: Todo acto traslativo de dominio sobre una cosa o un derecho a favor de otra u otras personas;

V. Lote: Superficie de terreno que reúne los requisitos jurídicos correspondientes y que es destinado al uso habitacional, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Urbano para el Estado y que forme parte del predio en el que se halla el asentamiento humano irregular denominado Invasión El Represo.

VI. Avalúo: La determinación sobre el precio por metro cuadrado que la dependencia municipal que efectúe la enajenación se sirva ordenar;

VII. Dirección de Desarrollo Urbano: La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Nogales, Sonora.

Artículo 3.- De conformidad con el artículo 70 fracciones VII, VIII, IX y XI de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el Síndico será el servidor público que, apoyado en el personal de Sindicatura Municipal que él designe, tendrá bajo su cargo las siguientes responsabilidades relativas al manejo y control patrimonial municipal:

- I. Intervenir en la formulación del inventario de bienes muebles e inmuebles propiedad del Municipio, haciendo que se expresen sus valores, sus características de identificación y su destino;
- II. Realizar las gestiones necesarias a fin de que todos los actos traslativos de dominio en que el Ayuntamiento sea parte, así como las declaratorias de incorporación y desincorporación de bienes inmuebles municipales se encuentren debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se realice;
- III. Guardar y mantener actualizado el registro de las enajenaciones que realice el Ayuntamiento;
- IV. Llevar a cabo los remates públicos y demás actos en los que se involucre directamente el interés patrimonial del Municipio; y
- V. Las demás que señalen la Ley de Gobierno y Administración Municipal y/o este Reglamento y demás normatividad de observancia general.

Artículo 4.- Toda enajenación que celebre el H. Ayuntamiento respecto de bienes de su propiedad, deberán de satisfacer los requisitos que para tal efecto señala el Título Séptimo, Capítulo IV de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, así como los de este Reglamento.

Artículo 5.- Todo procedimiento que tenga como propósito la enajenación de un lote propiedad de este Municipio y sea factible destinarlo para uso habitacional, deberá iniciar mediante solicitud por escrito del interesado.

Artículo 6.- Para los efectos del artículo anterior, todo interesado deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 204 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y bajo los siguientes parámetros:

I. Para acreditar la mayoría de edad, el interesado podrá presentar su acta de nacimiento y/o su credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral y/o cualquier otro documento que considere pertinente Sindicatura Municipal; para el caso de que el interesado sea un menor emancipado, esta circunstancia se acreditará mediante el original o copia certificada del documento que contenga el correspondiente pronunciamiento de emancipación;

II. A efectos de comprobar la vecindad de este municipio, deberá exhibirse constancia expedida el Secretario del Ayuntamiento y/o cualquier otro documento que permita constatar claramente que el interesado efectivamente tiene viviendo dentro del Municipio por un periodo mínimo de dos años y se dedique a alguna actividad lícita como forma de subsistencia;

III. La existencia de la familia a cuyo favor se constituirá el patrimonio y los correspondientes vínculos familiares quedarán acreditados con las actas o sus copias certificadas que expida el Registro Civil;

IV. El promedio de ingresos mensual del solicitante podrá acreditarse a través de talonarios de nómina, estados de cuenta bancarios, declaraciones fiscales, listas de raya o a través de cualquier otro documento que para dicho efecto considere pertinente el Síndico;

V. La no propiedad de bienes inmuebles por parte del solicitante y de su familia, se acreditará con certificados catastrales de no inscripción que para tal efecto expida la Dirección de Catastro Municipal a nombre de todos los miembros de la familia del solicitante y de él mismo y a través de certificado de no propiedad que expida el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este distrito judicial. Para efectos de este artículo, se considerará por familia el núcleo social cuyos integrantes se encuentran vinculados por afinidad y por consanguinidad en línea ascendente o descendente sin limitación de grado, en línea colateral igual hasta el segundo grado y que exista la cohabitación entre los familiares. No obstante lo anterior y para los efectos exclusivos de la fracción V, únicamente será necesario que se muestren los certificados de los abuelos y nietos cuando los primeros ejerzan la patria potestad sobre los segundos.

Artículo 7.- Recibida que sea la solicitud del interesado en la cual se deberá de expresar su nombre completo, domicilio en el que resida al momento de efectuar la solicitud, la conformación familiar, el número de lote, manzana y colonia del inmueble a enajenar y el estado civil del solicitante, se procederá a investigar por parte de Sindicatura Municipal si el bien inmueble que se pretende enajenar presenta factibilidad para dicho efecto.

Artículo 8.- En caso de ser factible la enajenación del inmueble correspondiente, Sindicatura Municipal, por conducto de la persona que señale el Síndico o por él mismo, solicitará al interesado la documentación a que se refiere el artículo 6 de este reglamento. Así mismo, se le elaborará un estudio socioeconómico según el formato que la dependencia en cuestión autorice.

En caso de que la enajenación sea improcedente, esa circunstancia se comunicará al interesado. Se podrá declarar como improcedente una enajenación cuando el interesado se rehúse a cooperar con Sindicatura Municipal en lo relativo al estudio socioeconómico, siempre y cuando la cooperación solicitada por esta dependencia sea para efectos prácticos y razonables.

Artículo 9.- La documentación mencionada en artículos anteriores, deberá de ser presentada de forma íntegra por los interesados y en una sola exhibición.

Artículo 10.- El valor del metro cuadrado únicamente de terreno en su situación actual será particularizado con base a las circunstancias específicas de los inmuebles, y no será menor a 100 pesos por metro cuadrado ni mayor a 200 pesos por metro cuadrado, en el entendido de que el valor dependerá del uso, tamaño, y ubicación del inmueble a adquirir, procurando en todo tiempo un trato equitativo a favor de los beneficiados. Asimismo, en el caso de enajenaciones a plazo no se cobrará intereses por los primeros dos años de plazo, a partir del tercer año se cobrará un 1.5 % de interés mensual sobre saldos insolutos.

El derechohabiente se compromete una vez escriturado el inmueble (o al firmar la promesa de compra venta) a aportar el importe necesario para los servicios faltantes de urbanización (Servicio de agua drenaje electrificación , alumbrado Publico, pavimentación guarniciones y banquetas, señalización y obras de protección)

Artículo 11.- En los términos de la fracción III del artículo 199 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal se señala que los recursos obtenidos de la venta de los inmuebles objeto de este reglamento se destinarán para cubrir los siguientes gastos en el orden de preferencia:

1. Para cubrir el costo del terreno.
2. Para cubrir los gastos generados por la contratación de topógrafos, ingenieros y cualquier otro prestadores de servicios contratados de manera eventual para ejecutar este programa, entre los que se encuentra pero no se limita a estudio fotogramétrico para garantizar que no existan nuevas invasiones y que se respeten las existentes para su regularización, levantamientos topográficos de cada predio necesarios para el otorgamiento del título de propiedad, elaboración de planos, papelería de escrituración, gastos de oficina de representación en la zona para atender a los beneficiados, gastos de publicidad para dar a conocer este programa y en general cualquier gasto que se necesario para llevar a cabo este programa de regularización.
3. Para la urbanización, desarrollo de áreas verdes y equipamiento de esta misma zona objeto de regularización.

Artículo 12.- Una vez cumplidas todas las exigencias normativas para la enajenación del inmueble, el Síndico procederá a la celebración de contratos de promesa de compraventa en los cuales consten los siguientes datos:

- I. Nombre del beneficiario de la enajenación;
- II. Superficie total a enajenar del lote en cuestión con su ubicación, medidas y colindancias;
- III. Clave catastral del lote;
- IV. Precio por metro cuadrado de superficie y la cantidad líquida total en la cual se pretende enajenar el lote en cuestión;
- V. Cantidad que ha de ser pagada por concepto de enganche;
- VI. Número de mensualidades y la cantidad a pagar por éstas;
- VII. La mención de que el Ayuntamiento se reserva el dominio del inmueble en tanto se cumplimentan las exigencias del artículo 203 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y los que imponga este reglamento;
- VIII. Fecha y lugar de suscripción de la carta de pago, y
- IX. Cualquier otro que considere pertinente incluir el Ayuntamiento y/o el Síndico y/o el Tesorero Municipal. Por ningún motivo estos dos servidores públicos incluirán datos que contravengan acuerdos o disposiciones tomadas por el Ayuntamiento.

Artículo 13.- El documento que contenga el contrato de promesa de compraventa se elaborará en cuatro tantos, mismos que se distribuirán de la siguiente forma: uno para el interesado, otro tanto para el expediente, otro más para Tesorería Municipal y el último para efectos de control.

Artículo 14.- Una vez celebrado el contrato de promesa de compraventa, se autorizará la subdivisión del lote respectivo para su posterior registro catastral y traslado de dominio.

Artículo 15.- Si en el curso del procedimiento, independientemente de su estado, y hasta antes de que se expida el título de propiedad respectivo, se presentase alguna persona a alegar mejor derecho sobre el predio objeto de la promoción, el procedimiento se suspenderá de plano quedando a salvo los derechos de los interesados para que resuelvan sus diferencias en la vía correspondiente.

Artículo 16.- Una vez que haya sido pagado en su totalidad el lote a enajenarse, el interesado exhibirá a Sindicatura Municipal el recibo que ampare la cobertura total del importe de la enajenación. De haberse dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 203 de la Ley municipal, esta dependencia autorizará el pago por parte del solicitante para la expedición del título.

Artículo 17.- Habiéndose cubierto el importe de la expedición del título y si Sindicatura Municipal no tuviese observaciones, se turnará en la primera oportunidad el asunto para autorización del Ayuntamiento.

Artículo 18.- En caso en que sea aprobada la enajenación anterior, se procederá a elaborar el título respectivo el cual deberá de reunir los requisitos que establece el artículo 205 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

Artículo 19.- Todos los gastos que pudieran surgir con motivo de la inscripción, registro y traslado de dominio, en su caso serán cubiertos por parte del beneficiario.