

Reglamento de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana

Para el Municipio de Villaflores, Chiapas.

# **Reglamento de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana para el Municipio de Villaflores, Chiapas.**

Reglamento de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana  
Para el Municipio de Villaflores, Chiapas.

<b>CONTENIDO</b>	<b>PAGINA</b>
<b>TITULO PRIMERO</b>	
<b>Capítulo Único</b>	
Generalidades	<u>6</u>
 <b>TITULO SEGUNDO</b>	
<b>Capítulo I</b>	
De la Unidad Administrativa	<u>11</u>
<b>Capítulo II</b>	
Oficina de Factibilidad	<u>13</u>
<b>Capítulo III</b>	
Oficina de Asignación	<u>15</u>
<b>Capítulo IV</b>	
Oficina de Escrituración	<u>17</u>
 <b>TITULO TERCERO</b>	
<b>Capítulo Único</b>	
De la Regularización	<u>18</u>
 <b>TITULO CUARTO</b>	
<b>Capítulo I</b>	
Derechos de las Personas Beneficiadas	<u>20</u>
<b>Capítulo II</b>	
De las Obligaciones de las Personas Beneficiadas	<u>21</u>
<b>Capítulo III</b>	
De las Obligaciones de los Propietarios que Solicitan la Regularización	<u>22</u>

Reglamento de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana  
Para el Municipio de Villaflores, Chiapas.

**Capítulo IV**

De las Obligaciones de las Personas Afectadas por la Asignación o Densificación de Lotes	<u>23</u>
--	-----------

**Capítulo V**

De la Emisión de Dictamen Técnico para la Regularización de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Humanos Irregulares	<u>23</u>
---	-----------

**Capítulo VI**

De las Sanciones	<u>25</u>
------------------	-----------

**TITULO QUINTO**

**Capítulo I**

Del Derecho de Audiencia	<u>28</u>
--------------------------	-----------

**Capítulo II**

De los Recursos	<u>28</u>
-----------------	-----------

<b>TRANSITORIOS</b>	<u>29</u>
---------------------	-----------

El ciudadano Licenciado Luis Fernando Pereyra López, Presidente Municipal Constitucional de Villaflores, Chiapas; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II, III Inciso i), IV Inciso c) párrafo segundo y V Inciso a), d) y e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 82, 83 y 85 Inciso a), d) y e) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas; 2, 44, 45 fracciones II y XLII; 57 fracciones I, VI y XIII; 213 y 214 de la Ley de Desarrollo Constitucional en materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas; en cumplimiento al acuerdo de cabildo tomado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 del mes de abril del año 2018, en el acta número 79/2018, en su punto III del orden del día; a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Ayuntamiento constitucional de Villaflores, Chiapas en uso de las facultades que le concede de los Artículos 44, 46, 47, 48, 49 y 50 de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas.

### **C O N S I D E R A N D O**

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Chiapas, declaran que el municipio tendrá personalidad jurídica y patrimonio propio y a su vez este expedirá los reglamentos y disposiciones administrativas que en el ámbito de su competencia crea pertinentes.

Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas; en lo aplicable, Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, Ley Orgánica Municipal, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Chiapas y las Reglas de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares.

Que como consecuencia del crecimiento poblacional y urbano que hoy en día se vive y transforma a este municipio, además por los cambios sufridos en la administración municipal en materia orgánica, al paso de los años, hoy es necesario dotar de las herramientas e instrumentos jurídicos más actualizados, para el beneficio de toda la ciudadanía y en respuesta de las necesidades que la población exige y mantener el estado de derecho que este Ayuntamiento ha proclamado sostener.

En consecuencia, este municipio para hacerle frente a las transformaciones dinámicas que sufre la sociedad, debe adecuar el marco normativo que rige esta Administración Pública Municipal, con la finalidad de readecuar el funcionamiento y estructura organizacional de dicho Ayuntamiento.

En ese sentido, y toda vez que es un compromiso de este municipio, fortalecer y actualizar el marco de legalidad de este H. Ayuntamiento en la que está inmersa la realidad que vive día a día la ciudadanía, a fin de que estas sean acordes a lo establecido en la Constitución Política del Estado de Chiapas y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Chiapas, resulta necesario readecuar el funcionamiento y sus atribuciones para el fortalecimiento de la reorganización de sus integrantes y constitución de esta administración.

Por lo anterior, se crea el Reglamento para la Regularización de la Tenencia Urbana Municipal, el cual tendrá por objeto, elaborar y promover la ejecución de acciones específicas en materia de la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Por los fundamentos y consideraciones anteriormente expuestos, este gobierno municipal, tiene a bien expedir el siguiente;

**Reglamento de regularización de la tenencia de la tierra urbana para el  
municipio de Villaflores, Chiapas.**

**Título Primero**

**Capítulo Único**

**Generalidades**

**Artículo 1.-** Las disposiciones del presente reglamento son de observancia general, de orden público e interés social, su cumplimiento es de carácter obligatorio y se aplicará en la jurisdicción de este municipio.

**Artículo 2.-** El presente reglamento tiene por objeto ordenar y regularizar el proceso de la tenencia de la tierra, ocupada por la población de los asentamientos urbanos de este municipio, y contribuir a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda y el habitat, dando prioridad a la familia, especialmente a aquellas en condiciones de vulnerabilidad social, y así, consolidar los asentamientos urbanos ya existentes de manera digna, equitativa y sostenible.

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I. **H. Ayuntamiento:** al H. Ayuntamiento de Villaflores, Chiapas;
- II. **Unidad Administrativa:** A la dependencia, Unidad Administrativa u organismo, que serán creado por el Presidente Municipal, con autorización del Ayuntamiento, para la mejor organización y funcionamiento de la regularización de la tenencia de la tierra
- III. **Asentamientos Humanos Irregulares:** corresponde a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, e independientemente de su régimen de tenencia de la tierra;

- IV. **Carta de Liberación de Adeudo:** Documento que emite la Instancia Ejecutora mediante el cual informa a la persona beneficiaria que ha quedado totalmente cubierto el costo del procedimiento de la regularización a su favor respecto del lote que tiene en posesión quedando con ello comprobada la aplicación de los recursos.
- V. **Certificado de Lote Legal:** Reconocimiento Legal a la posesión que ostentan los ocupantes de cada inmueble regularizado.
- VI. **Constancia de Habitabilidad:** Certificación que otorga la Dirección, donde se comprueba que el inmueble cumple con los requerimientos mínimos para ser habitado por el interesado;
- VII. **Convenio de Regulación de Bien Inmueble:** Al acuerdo por medio del cual se establecen los términos y condiciones entre el posesionario irregular de un lote y el H. Ayuntamiento, para efectos de garantizar el objetivo de construir vivienda en los lotes a regularizar;
- VIII. **Escrituración:** Título de Propiedad que garantice la certeza jurídica a los beneficiarios respecto a su patrimonio;
- IX. **Densificación:** Al acto de ordenamiento, renovación, regeneración y restauración de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales, por el cual la dirección de la tenencia de la tierra asigna el lote de terreno baldío y/o desocupado, iniciando el procedimiento correspondiente;
- X. **Regularización de la Tenencia de la Tierra:** Conjunto de actos jurídicos técnicos necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra, y;
- XI. **Representantes de Colonias:** Asociaciones de vecinos que comprende a una colonia o un barrio en particular y cuya delimitación territorial será la que fije la autoridad municipal, considerando para este efecto la similitud de problemas; serán órganos de consulta, información, promoción y gestión social, que participarán en el

ejercicio de la función pública del Ayuntamiento en materia de servicios, canalizando las inquietudes y necesidades de los vecinos a través de la directiva ante la Presidencia Municipal.

**Artículo 4.-** Para la regularización de los asentamientos irregulares, objeto del presente ordenamiento se deberá observar la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas; en lo aplicable, Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, Ley Orgánica Municipal, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Chiapas, Reglas de Operación del Programa para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares para el Ejercicio que corresponda, este ordenamiento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

En los casos que no sea posible la densificación, es facultad del departamento correspondiente iniciar acciones de conformidad a lo establecido en la Ley de Hacienda Municipal por concepto de Urbanización.

Los asentamientos humanos o núcleos de población que se localicen dentro de áreas ejidales, serán regulados por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), por lo cual se excluyen de las disposiciones del presente reglamento. Salvo que se adopte el dominio pleno.

**Artículo 5.-** La aplicación del presente reglamento le compete:

- I. Al H. Ayuntamiento Municipal;
- II. Al Presidente Municipal;
- III. A la Secretaría del Ayuntamiento Municipal; y
- IV. A los Apoderados y representantes Generales o Especiales.



**Artículo 6.-** Corresponderá al H. Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

- I. A propuesta del Presidente Municipal, nombrar al responsable de la Administración Municipal que se requiera para el cumplimiento del presente reglamento;
- II. Regular la propiedad y la tenencia de los predios urbanos y rurales;
- III. La planeación y ordenación de los asentamientos humanos y la prestación de los servicios públicos municipales;
- IV. Realizar los planes municipales con elementos que contemplaran los estudios relativos a la tenencia y uso de bienes muebles e inmuebles;
- V. Vigilar y hacer cumplir la exacta aplicación del presente reglamento;
- VI. Proponer y/o crear programas en materia del presente reglamento;
- VII. Celebrar convenios de colaboración con los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal en materia del presente reglamento; y
- VIII. Las demás que determine el presente reglamento y otras leyes aplicables en la materia.

**Artículo 7.-** Corresponderá al Presidente Municipal, las siguientes atribuciones:

- I. Someter a la aprobación del Ayuntamiento el nombramiento del Jefe de la Unidad Administrativa para el cumplimiento del presente reglamento y de la normatividad vigente;
- II. Cumplir y hacer cumplir el contenido de este ordenamiento en el ámbito de su competencia;
- III. Proponer programas en materia del presente reglamento; y
- IV. Las demás que este ordenamiento señale y exijan otras leyes aplicables en la materia.

**Artículo 8.-** Corresponderá a la Secretaría del Ayuntamiento Municipal:

- I. Vigilar y aplicar en el ámbito de su competencia las disposiciones del presente reglamento;
- II. Refrendar con su firma el presente reglamento; y
- III. Las demás que señale este ordenamiento y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 9.-** Corresponderá a la Unidad Administrativa en la Regularización de la Tenencia de la Tierra:

- I. Promover los convenios y acuerdos entre los poseedores de predios irregulares y propietarios de predios afectados, previa autorización del cabildo;
- II. Conocer la situación jurídica, ubicación física y demográfica de los asentamientos humanos irregulares en el municipio, para determinar la factibilidad de regularizarlos conforme a las leyes vigentes en la materia;
- III. Realizar los trámites ante particulares o autoridades competentes para llevar a cabo, en caso de proceder, la regularización de los asentamientos humanos ubicados en el municipio;
- IV. Realizar la regularización de los predios afectados por asentamientos humanos irregulares, de acuerdo con los procedimientos y lineamientos que las autoridades competentes acuerden, aplicando las leyes y reglamentos vigentes en la materia;
- V. Asistir y asesorar a la ciudadanía que acude a solicitar la regularización de la tenencia de la tierra, de los predios de los que fueren poseedores y determinar lo procedente conforme a derecho corresponda;
- VI. Realizar los trámites necesarios ante quien corresponda para proponer la adquisición de predios, reservas territoriales y la incorporación del suelo ejidal y/o comunal apto para el desarrollo urbano y la vivienda;

- VII. Coordinar la integración de los censos que identifiquen los lotes de terrenos baldíos;
- VIII. Supervisar el trámite y resolución de la procedencia de ubicación o reubicación de los posesionarios de predios irregulares;
- IX. Enviar a la Secretaría del Ayuntamiento, a efecto de que sea sometido a la consideración del cabildo la autorización del programa de asignación o densificación; y
- X. Las demás que determinen las disposiciones jurídicas aplicables o le delegue la Secretaría del Ayuntamiento dentro del ámbito de su competencia.

**Artículo 10.-** Corresponderá a los Apoderados y representantes Generales o Especiales, las siguientes atribuciones:

- I. Integrar, substanciar, y resolver los procedimientos administrativos que se originen por la aplicación del presente reglamento.
- II. Las demás que señale el presente reglamento.

## TITULO SEGUNDO

### CAPITULO I

#### DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA

**Artículo 11.-** La Unidad Administrativa es la encargada de ejecutar el programa municipal de tenencia de la tierra, aplicando los lineamientos normativos vigentes en la materia.

**Artículo 12.-** La Unidad Administrativa a través de los representantes legales del H. Ayuntamiento, podrá interponer recurso legal, ya sea por la vía administrativa civil o penal, en aquellos casos que así lo considere pertinente; y serán los Apoderados y

representantes Generales o Especiales los que se encarguen de darle seguimiento hasta su total resolución.

**Artículo 13.-** Para aquellos casos en que no sea posible la densificación, es facultad de la Unidad Administrativa proceder de conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos Municipales, por concepto de Urbanización.

**Artículo 14.-** Los asentamientos humanos o núcleos de población que se localicen dentro de áreas ejidales, serán regulados por la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), por lo cual se excluyen de las disposiciones del presente reglamento. Salvo que se adopte el dominio pleno.

**Artículo 15.-** La Unidad Administrativa se encargará de las acciones para la regularización de la tenencia de la tierra en coordinación con la Tesorería Municipal que realizará el cobro por los siguientes servicios que presta la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y los cuales se contemplaran y fijaran sus costos en la Ley de Ingresos Municipal:

- I. Tramite de regularización;
- II. Inspección y constancia;
- III. Traspaso y subdivisión en terrenos sujetos al programa de regularización de la tenencia de la tierra;
- IV. Urbanización de lote adicional;
- V. Regularización de lote con construcción y sin construcción;
- VI. Tramites de conciliación y conflictos vecinales relativos a la regularización de la tenencia de la tierra;
- VII. Expedición de copia simple de documentos;
  - a) de una a dos copias
  - b) por hoja adicional

VIII. Expedición de copia de plano.

**Artículo 16.-** La Unidad Administrativa para el desempeño de sus funciones contará con un Departamento de Regulación, el cual estará integrado por las siguientes oficinas:

- I. La Oficina De Factibilidad; II.
- La Oficina De Asignación; y
- III. La Oficina De Escrituración.

## CAPITULO II

### OFICINA DE FACTIBILIDAD

**Artículo 17.-** La Oficina de Factibilidad tendrá las siguientes funciones:

- I. Ubicar, inspeccionar e iniciar los estudios correspondientes a los asentamientos humanos irregulares de la competencia del H. Ayuntamiento;
- II. Realizar los trabajos de investigación y dictamen para determinar la situación jurídica de la propiedad y de los asentamientos humanos irregulares;
- III. Establecer los criterios sobre los programas específicos, procedimientos para la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos irregulares susceptibles de regularizar;
- IV. Solicitar a la Secretaria de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el dictamen de uso y destino del suelo, para uso habitacional y en su caso dictamen de las dependencias estatales y federales conforme a las leyes y reglamentos vigentes;
- V. Solicitar al organismo operador que determina la Ley de Aguas para el Estado de Chiapas el dictamen de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado;

- VI. Solicitar a la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Instituto de Consejería Jurídica y Asistencia Legal del Estado, el avalúo catastral y en su caso, dictamen de la comisión de los bienes inmuebles propiedad de Gobierno del Estado;
- VII. Realizar los trámites necesarios para proponer la adquisición de predios irregulares, conforme a las leyes de la materia;
- VIII. Realizar el registro con los datos generales y padrón de los propietarios afectados y posesionarios de los asentamientos humanos irregulares del municipio;
- IX. Realizar el procedimiento de solicitud de expropiación por causa de utilidad pública en lo referente a los terrenos para asentamientos humanos, previa aprobación del cabildo para su trámite correspondiente;
- X. Adquirir la administración del predio expropiado;
- XI. Adquirir la propiedad del predio por donación, compraventa o permuta;
- XII. Integrar expedientes técnicos y emitir dictamen;
- XIII. En caso de compraventa, donación o permuta, elaborar el contrato respectivo;
- XIV. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la adjudicación, compraventa, donación o permuta;
- XV. Solicitar la autorización al H. Ayuntamiento para que tramite ante el H. Congreso del Estado la desincorporación del patrimonio a favor del H. Ayuntamiento;
- XVI. Elaborar la memoria descriptiva, el plano de lotificación y enviarlos a la oficina de escrituración para la elaboración de la escritura de lotificación respectiva, así como la inscripción y registro de la misma;
- XVII. en caso de instaurar el procedimiento de regularización por administración o mandato, tramitar lo relativo al mismo, elaborar el convenio de regularización respectivo con los propietarios de los bienes inmuebles dados en administración e inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

XVIII. Las demás que señale este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

### **CAPITULO III**

#### **OFICINA DE ASIGNACIÓN**

**Artículo 18.-** La Oficina de Asignación tendrá las siguientes funciones:

- I. Elaborar previa solicitud del afectado, convenios o acuerdos necesarios entre poseionarios de predios irregulares y propietarios de predios afectados, con el H. Ayuntamiento, previa autorización aprobada mediante cabildo;
- II. Llevar a cabo censos para la identificación de lotes de terrenos baldíos;
- III. Tramitar y resolver la procedencia de ubicación o reubicación de los poseionarios de predios irregulares;
- IV. Elaborar la constancia de asignación o habitabilidad, en su caso, a las personas que ya se encuentran en posesión de los lotes de terreno una vez hecha la inspección e investigación correspondiente;
- V. Recibir documentos para solicitud de lotes de terreno;
- VI. Enviar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra y Promotora de Vivienda Chiapas, el nombre de las personas que se encuentra en posesión de los lotes de terreno; así como, de las que llenaron su solicitud de terreno, con la finalidad de que informen si cuentan con propiedad;
- VII. Enviar a la Secretaría del Ayuntamiento Municipal, a efecto de que sea sometido a la consideración del cabildo la autorización del programa de asignación o densificación;
- VIII. Solicitar a la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Instituto de Consejería Jurídica y Asistencia Legal del Estado, para que emita el valor por metro

cuadrado del predio donde se encuentra la colonia donde se asignaran los lotes de terreno;

- IX. Realizar la inspección de lotes de terreno, solicitando la fe de hecho ante Notario Público, en la que se haga constar a través de la escritura pública correspondiente la situación actual de los lotes inspeccionados;
- X. Notificar por estrados y por los medios masivos de comunicación locales, a efecto de que las personas que tengan documentos que acrediten la propiedad o posesión se dirijan a la dirección, señalando un plazo determinado a efecto de orientarlos para solicitar por escrito el reconocimiento del lote de terreno incluidos en los programas de asignación o densificación;
- XI. Enviar invitaciones a las personas que resultaron beneficiados con la asignación de un lote de terreno de acuerdo a la fecha de su solicitud;
- XII. Asignar o densificar los lotes de terreno;
- XIII. Elaborar cartas de asignación;
- XIV. Elaborar y entregar los convenios individuales de asignación de bien inmueble;
- XV. Elaborar ficha de pago de los lotes de terreno;
- XVI. Realizar periódicamente inspecciones a los lotes asignados, a fin de verificar el cumplimiento del convenio individual de asignación de bien inmueble;
- XVII. Llevar a cabo los trámites para el pago correspondiente de los lotes de terreno afectados;
- XVIII. Remitir a la oficina de escrituración los expedientes en los que haya complementado el convenio individual de asignación de bien inmueble;
- XIX. Elaborar el certificado de lote legal, a las personas que ya se encuentran en posesión de los lotes de terreno, una vez hecha la inspección e investigación correspondiente; y,



XX. Las demás que señale este reglamento y ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

#### **CAPITULO IV**

#### **OFICINA DE ESCRITURACIÓN**

**Artículo 19.-** La Oficina de Escrituración tendrá las siguientes funciones:

- I. Recepcionar y revisar los expedientes individuales para el trámite de la escritura pública;
- II. Elaborar croquis de ubicación de los lotes individuales a escriturar;
- III. Enviar mediante oficio los expedientes individuales a los notarios públicos correspondientes;
- IV. Recepcionar, revisar y actualizar las memorias descriptivas, planos de lotificación y sustento legal, de las colonias que se encuentren en el Programa de Escrituración, las cuales se enviarán al Notario Público, para la elaboración de la escritura de lotificación respectiva, así como recepcionar, revisar y enviar las escrituras públicas individuales y de lotificación al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para su inscripción y registro;
- V. Enviar las invitaciones correspondientes a los beneficiarios que participaran en el evento de entrega de las escrituras individuales;
- VI. Enviar los oficios correspondientes a las dependencias que intervienen en la entrega de escrituras individuales;
- VII. Organizar los eventos de la entrega de las escrituras públicas individuales a sus legítimos beneficiarios;
- VIII. Elaborar y proponer a la Secretaria de Obras Publicas y Comunicaciones del Estado y la Dirección de Obra Pública Municipal, la fusión y subdivisión, de predios,

por afectación de escurrimientos pluviales, arroyos o cortes habitacionales consolidados para que en caso de ser procedente nos permita continuar con la regularización;

IX. Tramitar ante la Secretaria de Hacienda, la aplicación de la tasa "0", por los servicios que presta la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por los derechos de expedición de certificados de libertad o gravamen, inscripción y registro de escrituras individuales y de lotificación de las colonias bajo el programa de regularización municipal;

X. Solicitar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los certificados de libertad o gravamen de los lotes que se van a inscribir y registrar mediante instrumento público;

XI. Revisar y actualizar los controles de lotes escriturados de cada una de las colonias bajo el programa de regularización municipal;

XII. Realizar las inspecciones físicas de los lotes ubicados en las colonias sujetas al programa de regularización municipal, para su escrituración, tramite de agua potable, pago predial o constancia de habitabilidad, según corresponda; y,

XIII. Las demás que le señale este reglamento y los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

**TITULO TERCERO**  
**CAPITULO ÚNICO**  
**DE LA REGULARIZACIÓN**

**Artículo 20.-** La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:

- I. Dictámenes de factibilidad de uso del suelo por el municipio, de Secretaria de Obras Publicas y Comunicaciones del Estado, así como de las autoridades competentes;
- II. Se deberá proceder conforme al programa de Desarrollo Urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;
- III. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro en la entidad. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y siempre que cumplan con los requisitos que establece para tal efecto el Código Civil del Estado.
- IV. Ninguna persona deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los Programas de Desarrollo Urbano

**Artículo 21.-** La Unidad Administrativa, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de este, procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realice ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles copia del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de esta ley, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública. Además, procederá a la solicitud de anotación marginal en la inscripción la escritura correspondiente en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, señalando que se trata de un asentamiento irregular.

**Artículo 22.-**La Unidad Administrativa, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de Desarrollo Urbano Regional y la Vivienda, así como la construcción de fraccionamientos no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y

administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, que las haya ejecutado.

**Artículo 23.-** La Unidad Administrativa emitirá dictamen respecto de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano, y este deberá contener:

- I. factibilidad jurídica;
- II. factibilidad técnico urbanística;
- III. La representación de un beneficio social y público; y,
- IV. Congruencia con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.

**Artículo 24.-** En caso de ser negativo el dictamen de regularización que emita La Unidad Administrativa, se procederá de inmediato a iniciar el procedimiento judicial para desalojo del asentamiento humano.

**Artículo 25.-** La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento servicios urbanos que requiera el asentamiento humano, mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

## TITULO CUARTO

### CAPITULO I

#### DERECHOS DE LAS PERSONAS BENEFICIADAS.

**Artículo 26.-** Son derechos de las personas beneficiadas las siguientes:

- I. Tomar posesión del lote de terreno de forma inmediata, una vez que tenga o se le haga entrega de la carta de asignación;

- II. Solicitar a la Dirección, la escrituración del lote del cual le haya sido asignado, siempre y cuando haya efectuado todos los pagos correspondientes;
- III. Edificar su vivienda en el lote que le haya sido asignado; en el término que se estipule en el convenio que suscriba con el H. Ayuntamiento y en caso de ser procedente, solicitar prórroga; y,
- IV. las demás que por ley le sean conferidas.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS BENEFICIADAS**

**Artículo 27.-** Son obligaciones de las personas beneficiadas en la asignación de terreno, y que se encuentran dentro del programa de regularización de la tenencia de la tierra del municipio de Villaflores, Chiapas; las siguientes:

- I. Acatar las disposiciones del presente reglamento y demás disposiciones aplicables en la misma;
- II. Presentar en tiempo y forma la documentación necesaria para los trámites de regularización;
- III. Solicitar por escrito las prórrogas, autorizaciones y todas las demás peticiones que considere presentar ante la Unidad Administrativa;
- IV. Realizar todos los pagos necesarios de los derechos para trámites de regularización;
- V. Contribuir con dinero, trabajo o especie con los programas o proyectos a las mejoras de la colonia en coordinación con las diferentes áreas del Ayuntamiento;

- VI. Habitar el lote asignado de acuerdo al tiempo establecido en el convenio respectivo;
- VII. No rentar, ceder o enajenar mientras subsista la obligación con el Ayuntamiento; y, VIII. Todas las demás que se establezcan en el convenio individual de asignación de bien inmueble, en este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS QUE SOLICITAN LA REGULARIZACIÓN**

**Artículo 28.-** Son obligaciones de los propietarios que solicitan la regularización las siguientes:

- I. Presentar la documentación con la que acreditan tener los derechos de propiedad del predio a regularizar;
- II. Presentar certificado de libertad de gravamen;
- III. Presentar los planos para la identificación del predio a regularizar;
- IV. Dar las áreas de donación al H. Ayuntamiento mediante el instrumento notarial, previa inspección que se realice del mismo;
- V. Gestionar los permisos de factibilidad para uso y destinos del suelo, para uso habitacional;
- VI. Pagar los impuestos por urbanización, deforestación y los daños ocasionados al medio ambiente; y,
- VII. Las demás que considere este reglamento y leyes aplicables en la materia.

#### **CAPITULO IV**

### **DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR LA ASIGNACIÓN O DENSIFICACIÓN DE LOTES**

**Artículo 29.-** Son obligaciones de las personas afectadas por la asignación o densificación de lotes:

- I. Dejar ocupar el lote a la persona que ya fue asignada por el H. Ayuntamiento;
- II. Solicitar por escrito el pago correspondiente, que legalmente proceda;
- III. Presentar documentos originales que amparen algún derecho sobre el lote de terreno afectado; y,
- IV. Las demás que consideren este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

#### **CAPITULO V**

### **DE LA EMISIÓN DE DICTAMEN TÉCNICO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES**

**Artículo 30.-** Dictamen Técnico, consiste en emitir un dictamen con el fin de normar y regular los asentamientos humanos, en función a los planes y/o programas de desarrollo urbano de los centros de población y leyes aplicables.

**Artículo 31.-** Son requisitos para la Emisión de Dictamen Técnico para la Regularización de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Humanos Irregulares, los siguientes:

- I. Elaborar oficio del servicio al Secretario de Obra Pública y Comunicación, así como también al Director de Obra Pública Municipal, indicando:

Reglamento de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana  
Para el Municipio de Villaflores, Chiapas.

- a) Nombre del Predio;
- b) Ubicación;
- c) Nombre del Asentamiento Humano a regularizar;
- d) Superficie; y
- e) Datos para recibir contestación.

II. Integrar todos los requisitos para realizar su revisión y análisis, y así dar atención en los tiempos establecidos a la solicitud, presentando los siguientes requisitos:

- a) Solicitud del servicio (original y copia), dirigido al Secretario de Obra Pública y Comunicación, así como también al Director de Obra Pública Municipal, donde se indique nombre del predio, ubicación, nombre del propietario afectado, proyecto de utilidad pública, motivo de la afectación y datos para recibir contestación;
- b) Antecedentes de la solicitud (copia);
- c) Escritura Pública del predio (copia);
- d) Dictamen de desincorporación emitido por la Secretaría de Obra Pública y Comunicación del estado, en caso que el asentamiento humano irregular se encuentre en predio propiedad del Estado;
- e) Factibilidad de uso y destino del suelo, de servicio de energía eléctrica (CFE), de Agua Potable y Alcantarillado emitido por el H. Ayuntamiento (copia);
- f) Evaluación de riesgo, por el Instituto de Protección Civil del Estado (copia);
- g) Acta de cabildo del H. Ayuntamiento, donde se autorice el cambio del uso del suelo (copia);
- h) Croquis de la localización exacta (copia);
- i) Plano topográfico, con poligonal, cuadro de construcción, croquis de ubicación, coordenadas georeferenciadas GPS y nombre de colindante del predio (Copia)
- j) fotografías del Predio a Dictaminar (Copia);



- k) Boleta de pago predial actualizado (Copia);
- l) Certificado de Libertad o Gravamen (Copia);
- m) Plano de Lotificación del asentamiento irregular (Copia y en formato digital e impreso);
- n) Memoria descriptiva de los lotes y sus colindantes (Copia);

## **CAPITULO VI**

### **DE LAS SANCIONES**

**Artículo 32.-** El incumplimiento y violaciones a las disposiciones de este reglamento constituyen infracciones y serán sancionados de manera administrativa, sin perjuicio de las penas cuando sean constitutivas de delito.

**Artículo 33.-** las sanciones administrativas podrán consistir en:

- I. Clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios;
- II. Multa equivalente de uno a 50 días de salario mínimo general vigente en el estado, o tratándose de inmuebles hasta el 10% de su valor comercial;
- III. La revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;
- IV. La cancelación del registro de profesionista, perito y responsable de la obra, según sea el caso, en los padrones de peritos de obra correspondiente; y V. La prohibición de realizar determinados actos u obras.

**Artículo 34.-** El H. Ayuntamiento, al tener conocimiento de la ejecución de acciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano regional y la vivienda, así como la construcción de fraccionamientos no autorizados, ordenara la suspensión inmediata

de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral, que las haya ejecutado.

**Artículo 35.-** Si las circunstancias así lo exigen, podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y la reincidencia del infractor.

**Artículo 36.-** A la falta de celebración de los convenios de regularización de bien inmueble de las colonias que se encuentren bajo el programa de regularización de la tenencia de la tierra se harán acreedores a las siguientes sanciones:

- I. Cancelación total o parcial del o los servicios públicos municipales, así como de los proyectos de inversión municipal;
- II. La suspensión del procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra;
- III. Interposición del recurso legal ya sea en la vida administrativa, civil o penal correspondiente, en sus consecuencias legales, las cuales podrán consistir en desocupación del predio, sanción corporal o pecuniaria conforme a lo dispuesto por el código penal vigente en el Estado de Chiapas
- IV. Las demás que en su caso determine el H. Ayuntamiento.

**Artículo 37.-** El incumplimiento del convenio individual de asignación de bien inmueble genera las siguientes sanciones:

- I. Rescisión de contrato;
- II. Cumplimiento de la pena convencional establecido en el mismo,
- III. Pago de daños y perjuicios derivados del mismo; y, IV. Pérdida total del predio con todos sus accesorios.

Lo anterior de conformidad a lo dispuesto por el Código Civil vigente en el Estado de Chiapas y demás ordenamientos jurídicos que resulten aplicables conforme a derecho.

**Artículo 38.-** Quienes por si o por interpósita persona pretenda subdividir, lotificar o relotificar un predio sin los permisos administrativos correspondientes, en donde se pretenda crear un fraccionamiento o asentamiento humano irregular, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas citadas en el Artículo 4 de este reglamento y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 39.-** Los representantes de colonias o líderes que realicen traspasos, cesiones de derechos o compraventa sin autorización de la Unidad Administrativa que realice las acciones correspondientes a la tenencia de la tierra, serán sancionados de conformidad al Código Penal vigente en el Estado de Chiapas, y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 40-** Las personas beneficiadas con la carta de asignación, así como aquellas que celebraron convenio individual de asignación de bien inmueble y sedan sus derechos a terceras personas sin autorización de la Unidad Administrativa serán sancionados por las autoridades correspondientes de conformidad al Código Penal vigente en el Estado de Chiapas y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 41.-** Quienes se encuentren en posesión de un bien inmueble en las colonias sujetas al programa de regularización de la tenencia de la tierra, están obligadas a proceder escriturar sus lotes en el plazo establecido por la Unidad Administrativa, a la falta de incumplimiento se harán acreedores a multas establecidas en la Ley de Ingresos Municipales.

**Artículo 42.-** El incumplimiento del pago de las sanciones pecuniarias motivadas por infracciones a este reglamento, podrán exigirse mediante el procedimiento administrativo de ejecución que realice la Tesorería Municipal a petición de esta Unidad Administrativa cuando no se cubra de manera oportuna.

## **TITULO QUINTO**

### **CAPITULO I**

#### **DEL DERECHO DE AUDIENCIA**

**Artículo 43.-** el H. Ayuntamiento a través de la Unidad Administrativa, garantizará a los que hayan adquirido lotes de terreno antes de la regularización, el derecho de audiencia para poder ser oídos y tomar en consideración sus argumentos, previamente a la determinación que dicte la Unidad Administrativa.

**Artículo 44.-** Para quien presuntamente haya cometido una infracción se procederá a integrar expediente si el asunto así lo requiere y a efecto de respetarle al ciudadano su garantía de audiencia, requerirá al infractor, mediante notificación personal o por correo certificado, para que adopte las medidas correctivas urgentes y a su vez que dentro del término de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación, manifieste lo que a su derecho corresponda, exhiba sus pruebas y exprese sus alegatos. En caso de no hacerlo en el plazo concedido, se tendrá por precluido el derecho que tuvo para ejercerlo.

**Artículo 45.-** Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que se ofrecieren o en caso de no haber hecho uso del plazo concedido, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los o por el medio idóneo que la autoridad municipal considere. En la resolución se señalarán las deficiencias o irregularidades observadas, las medidas correctivas y las sanciones a que se haya hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

### **CAPITULO II**

#### **DE LOS RECURSOS**

**Artículo 46.-** La Dirección Jurídica será la encargada de integrar y substanciar los procedimientos administrativos que las sanciones del presente reglamento generen y

los interesados podrán recurrirlas en los términos establecidos en el Capítulo de Recursos Administrativos de la Ley Orgánica Municipal, o en su caso por la ley de procedimientos administrativos del Estado de Chiapas.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación, Con fundamento a lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas y el artículo 45 fracción II de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas.

**SEGUNDO.** - El Presidente Municipal dispondrá se publique, vigile y se le dé el debido cumplimiento al presente reglamento.

Dado en el salón de sesiones de cabildo del Ayuntamiento Constitucional de Villaflores, Chiapas; celebrado en sesión ordinaria, acta número 79/2018 a los 24 días del mes de abril del año 2018.

Lic. Luis Fernando Pereyra López  
Presidente Municipal

C.P. Xochitl Patricia Castañón Burguete  
Síndico Municipal

Ing. Arturo León Escobar  
Primer regidor propietario

C. Rosario Castillejos Constantino  
Segundo regidor propietario

Reglamento de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana  
Para el Municipio de Villaflores, Chiapas.

Profr. Ismael Noriega González  
Tercer regidor propietario

C. Martha Ruth Grajales Moreno  
Cuarto regidor propietario

C. Manuel Antonio López Jiménez  
Quinto regidor propietario

C. Selene Villatoro Domínguez  
Sexto regidor propietario

C. Gregorio Sánchez Herrera  
Séptimo regidor propietario

Lic. Norma Del Carmen Neria Abrego  
Octavo regidor propietario

C. Profra. Maria Elena Fernández Zebadua  
Regidor plurinominal

C. Lic. Claudia Gomez Guillen  
Regidor plurinominal

C. Lic. Paola Guadalupe Díaz Cruz  
Regidor plurinominal

C. Lic. Erika Yariholy Hernández Salazar  
Regidor plurinominal

C. Ing. José Ángel Torres Aguilar  
Regidor plurinominal

C. Lic. Ana Karen Morales Molina  
Regidor plurinominal

Lic. Oscar Horacio Gordillo Vázquez  
Secretario municipal

De conformidad con lo señalado por los artículos 45 fracción II, 57 fracción VI y 213 de Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas, y para la debida observancia, promulgo el presente reglamento, en la residencia del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Villaflores, Chiapas; a los veinticuatro días del mes de abril del dos mil dieciocho.

**C Lic. Luis Fernando Pereyra López**

Presidente Municipal Constitucional

El C Lic. Oscar Horacio Gordillo Vázquez, Secretario del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Villaflores, Chiapas; con fundamento a lo establecido en el artículo 80 fracciones V y X de Ley de Desarrollo Constitucional en materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas; en vigor hace constar y certifica:

Que el presente documento, es copia fiel, sacada de su original, que se encuentra en los archivos de esta Secretaría Municipal, misma que tuve a la vista y, se compulsan de treinta y uno fojas útiles, impresas en una sola cara, la que me permite certificar para los efectos legales, precedentes, se expide la presente certificación, en Villaflores, Chiapas, a los 24 días del mes de abril del año 2018.

Lic. Oscar Horacio Gordillo Vázquez  
Secretario Municipal