



# EL ESTADO DE SINALOA

## ÓRGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982. Tel. Fax.717-21-70)

**Tomo CXV 3ra. Época**

Culiacán, Sin., viernes 03 de mayo de 2024.

**No. 055**

### ÍNDICE

#### PODER JUDICIAL ESTATAL

##### SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO

Acuerdo.- Se acuerda suspender labores el día veinte de mayo de dos mil veinticuatro en el Distrito Judicial de Escuinapa, declarándose inhábiles para todos los efectos legales correspondientes, con motivo de las fiestas de «Mar de Las Cabras».

3 - 4

#### INSTITUTO ELECTORAL DEL ESTADO DE SINALOA

Listado de sustituciones de candidaturas en acatamiento a lo señalado en los Acuerdos aprobados el 14 de abril, Fe de Erratas y sustituciones por renuncia de candidaturas, aprobados en sesión extraordinaria 25 de abril de 2024.

5 - 8

#### AYUNTAMIENTOS

Municipios de Ahome, Guasave, Salvador Alvarado, Angostura, Cosalá, San Ignacio y Concordia.- Avances Financieros, relativos al Primer Trimestre de 2024.

Decreto Municipal No. 32 de Angostura.- Reglamento de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia para el Municipio de Angostura, Sinaloa.

Decreto Municipal No. 50 de Mazatlán.- Reglamento de Viáticos para el desempeño de Comisiones Oficiales y Gastos por comprobar de la Administración Pública del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

(Continúa Índice Pág. 2)

## ÍNDICE

Decreto Municipal No. 52 de Mazatlán.- Reglamento Interno del Consejo Municipal para el Desarrollo Sustentable (COMUDES) de Mazatlán.

Decreto Municipal No. 53 de Mazatlán.- Reglamento de Vivienda y Regularización de la Tenencia de la Tierra para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Municipio de Concordia.- Licitación Pública Estatal No. 001, No. de Concurso CONC-EST-LP-URB-001-2024.

### **JUNTA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

Municipio de Ahome.- Convocatoria a Licitación Pública Nacional No. 001, Licitación No. JAP-SB-ALC-CPE-24-46.

Municipio de Guasave.- Convocatoria Pública Nacional No. 001, Nos. de Licitación JUMAPAG/R33/22/2024, JUMAPAG/R33/08/2024, JUMAPAG/R33/11/2024 y JUMAPAG/R33/14/2024.

Municipios de Mocorito, Salvador Alvarado, Navolato, Cosalá y Escuinapa.- Avances Financieros, relativos al Primer Trimestre de 2024.

9 - 85

### **AVISOS JUDICIALES**

86 - 104

### **AVISOS NOTARIALES**

104

---

**DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL**

**LIC. EDGAR AUGUSTO GONZÁLEZ ZATARAIN y LIC. ADDA SARAHÍ ROSAS MEDINA**, Presidente Municipal y Secretaria del H. Ayuntamiento ambos del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, respectivamente, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 45, fracción IV, 110, 111, 125, fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Sinaloa; y artículos 167, 172, 173 y 174 del Reglamento de Gobierno del H. Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, y,

**CONSIDERANDOS:**

1. Que el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 112 de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, establecen que los municipios estarán facultados para formular, aprobar y administrar programas de desarrollo urbano municipal y la zonificación prevista en ellos; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales así como intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana.
2. Que el Artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
3. Que dentro de las políticas de la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra, es el de establecer un instrumento jurídico que busque las alternativas de solución a los diferentes problemas que resultan por la tenencia de la tierra, de acuerdo a su ámbito de competencia actividades y características que se presenten política y jurídicamente, esto con el afán de evitar conflictos sociales, salvaguardando los objetivos del municipio y del propio H. Ayuntamiento que es el buscar el bien común.
4. Que el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa y que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.
5. Que es prioritario que exista un ordenamiento que de certeza jurídica y claridad a los procedimientos que la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra ejecute como parte de las acciones contempladas dentro de este municipio, tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano, a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, a la Ley General de Asentamientos Humanos y demás disposiciones aplicables, por lo tanto, es indispensable que las atribuciones estén contempladas en un Reglamento que contribuya al desarrollo urbano ordenado en nuestro municipio.
6. Que como consecuencia del crecimiento poblacional y urbano que hoy en día se viven y transforman a este municipio, además por los cambios sufridos en la Administración Pública Municipal en materia orgánica al paso de los años, por lo que resulta 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 así mantener el estado de derecho que este Ayuntamiento ha proclamado sostener, por lo que la regularización de la tenencia de la tierra es uno de los objetivos prioritarios de la actual administración municipal.
7. Que de conformidad a lo previsto por los Artículos 27, fracciones I y IV, 79 y 81 fracción XII, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, en relación con los artículos 43, fracciones IV, VI, XXXV, XXXVII, y demás relativos del Reglamento de Gobierno del H. Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, es una Entidad Pública investida de personalidad jurídica y patrimonio propio que es gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, que se integra por un Presidente Municipal, un Síndico Procurador y el número de Regidores que determina la Ley Electoral, que tiene la atribución de crear y administrar las unidades que sean necesarias para el despacho de los asuntos administrativos y la prestación de los servicios públicos a su cargo, así como también le compete la atribución de administrar libremente su Hacienda Municipal, así como la facultad de expedir, modificar o adicionar los Reglamentos y Decretos, confiándose al Presidente Municipal, a los Regidores y a las Comisiones de Cabildo, atribuciones para revisar lo anterior.
8. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, los Ayuntamientos tienen plena capacidad Jurídica para adquirir, poseer, permutar o enajenar toda clase de bienes, así como para celebrar contratos, obligarse, ejecutar obras y establecer y explotar servicios públicos de naturaleza municipal

M40-3 Rno. 10370971

y realizar todos los actos y ejercitar todas las acciones previstas en las leyes. Asimismo su correlativo numeral 16 del ordenamiento legal antes invocado dispone que el Presidente Municipal, en su calidad de alcalde de la comuna, será el órgano ejecutivo del Ayuntamiento y una de las facultades que le impone el artículo 38 de la Ley en cita al Presidente Municipal, en su fracción XXII, son aquellas que establezca esta ley u otras disposiciones legales.

9. Que el Secretario del Ayuntamiento tiene, entre otras obligaciones y facultades conforme lo dispuesto por el artículo 52 fracciones V y VI de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, la de expedir los documentos y certificaciones que acuerden el Ayuntamiento o el Presidente Municipal, así como la de firmar todos los documentos oficiales emanados del Ayuntamiento o del Presidente Municipal, por tanto, con fundamento en los citados dispositivos legales se autoriza al Presidente Municipal para que conjuntamente con el Secretario del H. Ayuntamiento expidan y firmen las constancias de asignación y/o escrituras en favor de aquellas personas que estén poseyendo algún predio que sea propiedad del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa.

10. Que por consiguiente, de acuerdo a los dos considerandos antes descritos, este Reglamento de Vivienda y Regularización de la Tenencia de la Tierra para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, autoriza al Presidente Municipal y Secretario del H. Ayuntamiento para que firmen los documentos que se mencionan en el punto que antecede, previo dictamen de la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra.

11. Que de conformidad con lo previsto por los Artículos 27, Fracciones I y IV, 79 y 81 Fracción XII, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, en relación con los artículos 167, 169, 171, 172, 173, y 174 del Reglamento de Gobierno del H. Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, es facultad del H. Ayuntamiento expedir, modificar o adicionar los Reglamentos y Decretos, confiriéndose al Presidente Municipal, el Síndico Procurador, a los Regidores y a las Comisiones de Cabildo permanentes o transitorias, entre otras atribuciones la de presentar iniciativas de Reglamentación Municipal.

12. Con base en lo anterior y, por acuerdo del Pleno del H. Cabildo Municipal tomado en la Sesión Ordinaria Número 58, celebrada el 27 de marzo de 2024, el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, ha tenido a bien autorizar la expedición del Reglamento de Vivienda y de Regularización de la Tenencia de la Tierra para el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, por lo que se expide el Decreto Municipal correspondiente para quedar como sigue:

#### **DECRETO MUNICIPAL NÚMERO 53**

#### **REGLAMENTO DE VIVIENDA Y DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA PARA EL MUNICIPIO DE MAZATLÁN, SINALOA.**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 1.** Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público e interés general, teniendo en su cumplimiento el carácter de obligatorio para todos los habitantes en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

Asimismo, norma la operatividad interna de la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa.

Todo lo no previsto en el presente Reglamento será regulado de manera supletoria conforme a las legislaciones contenidas en el considerando 5 de este ordenamiento jurídico.

**Artículo 2.** El objeto del presente Reglamento tiene como finalidad que los ciudadanos de este Municipio cuenten con el suelo y la vivienda adecuados y suficientes para el desarrollo de su vida cotidiana familiar, y que mediante los procedimientos mencionados en este documento se les pueda otorgar la certeza jurídica de su patrimonio.

Que los terrenos susceptibles que sean legalmente destinados a edificar, incrementar y mejorar la vivienda le sirvan como soporte del desarrollo de la vida familiar.

De igual manera, el presente Reglamento establecerá los lineamientos normativos de vivienda y tenencia de la tierra para la regularización de los asentamientos humanos irregulares en el Municipio que deberá observar la Dirección.

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

- I. **Asentamientos Humanos Irregulares:** A los núcleos de población ubicados en áreas, predios lotificados o subdivididos sin autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra;
- II. **Ayuntamiento:** Al H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa;
- III. **Carta de Asignación:** Al documento oficial expedido por el Presidente Municipal en coordinación con la Secretaría del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, donde se le asigna al ciudadano el predio que posee;
- IV. **Constancia de Habitabilidad:** Al documento oficial expedido por la Dirección en el que consta que el lote es habitado por el interesado;
- V. **Contrato:** Son los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos;
- VI. **Convenio:** Es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones;
- VII. **Convenio de Regulación de Bien Inmueble:** Al Acuerdo celebrado entre el propietario de un inmueble y el H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, en el que el primero le otorga facultades al segundo para efectos de regularizar el mismo;
- VIII **Dirección:** A la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra;
- IX. **Dirección Jurídica Municipal:** A la Dirección de Gobierno y Asuntos Jurídicos del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa;
- X. **Escrituración:** Al instrumento legal que otorga el derecho de propiedad de un bien inmueble;
- XI. **Ley:** Ley de Ordenamiento Territorial y desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa;
- XII. **Ley General:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XIII. **Regularización de la Tenencia de la Tierra:** Al proceso llevado a cabo para otorgar legitimación de la posesión del suelo a las personas asentadas irregularmente;
- XIV. **Título:** Es el origen o fundamento jurídico de una obligación o documento en donde consta que una persona es poseedora de un bien, y
- XV. **Vivienda:** Es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas.

**Artículo 4.** La aplicación del presente Reglamento le compete a:

- I. Al H. Ayuntamiento;
- II. Al Presidente Municipal;
- III. Al Secretario del H. Ayuntamiento, y
- IV. A la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra;

**Artículo 5.** Corresponderá al H. Ayuntamiento las siguientes atribuciones:

- I. Vigilar y hacer cumplir la exacta aplicación del presente Reglamento;
- II. Proponer y/o crear programas en materia del presente Reglamento;
- III. Celebrar convenios de colaboración con los gobiernos Federal, Estatal, Municipal y particulares en materia del presente Reglamento, y
- IV. Las demás que determine el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 6.** Corresponderá al Presidente Municipal, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir y hacer cumplir el contenido del presente Reglamento en el ámbito de su competencia;
- II. Proponer programas en materia del presente Reglamento;
- III. Expedir, autorizar y firmar en coordinación con la Secretaría del H. Ayuntamiento, previo dictamen expedido por la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra, las escrituras derivadas de los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra, correspondientes al Municipio de Mazatlán;
- IV.- Expedir, autorizar y firmar, en coordinación con la Secretaría del H. Ayuntamiento, las constancias de asignación a favor de las personas que se encuentren en posesión de predios irregulares, siempre y cuando se acredite contar con la posesión,y
- V. Las demás que este ordenamiento señale y exijan las Leyes y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 7.** Corresponderá al Secretario del H. Ayuntamiento:

- I. Vigilar y aplicar en el ámbito de su competencia las disposiciones del presente Reglamento;

- II. Expedir y firmar en coordinación con el Presidente Municipal, previo dictamen expedido por la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra, las escrituras derivadas de los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra correspondientes al Municipio de Mazatlán;
- III. Expedir y firmar en coordinación con el Presidente Municipal, las constancias de asignación a favor de las personas que se encuentren en posesión de predios irregulares, siempre y cuando se acredite contar con la posesión física y material, y se cumpla con los requisitos solicitados por la Dirección, y
- IV. Las demás que señale este ordenamiento y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 8.** Corresponderá a la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra:

- I. Promover los convenios y acuerdos con los propietarios de predios afectados, previa autorización del cabildo, para la donación de superficies para vialidades y áreas verdes;
- 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 y gestiones necesarias ante particulares y/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. Proporcionar asesoría a la ciudadanía que acude a solicitar la regularización de la tenencia de la tierra, de los predios de los que fueron posesionarios y determinar lo procedente conforme a la legislación aplicable;
- 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. Emitir el dictamen de procedencia o improcedencia, en su caso, respecto de las solicitudes de posesionarios de asentamientos irregulares;
- VIII. Elaborar, dictaminar la viabilidad y enviar a la Presidencia Municipal y Secretaría del Ayuntamiento, las escrituras y constancias de asignación para su revisión y firma correspondiente;
- IX. Coordinar los programas de vivienda que a través del Municipio se desarrollen en la ciudad y operar los fondos de vivienda que para el efecto se constituyan;
- X. Participar con dependencias municipales cuyas actividades tengan relación con su área de competencia;
- XI. Asesorar al Presidente Municipal en los asuntos que sean de su competencia y,
- XII. Las demás que determinen las disposiciones jurídicas aplicables o le delegue la Secretaría del Ayuntamiento dentro del ámbito de su competencia.

## **CAPÍTULO II DE LA DIRECCIÓN**

**Artículo 9.** La Dirección es la encargada de ejecutar el programa municipal de tenencia de la tierra, aplicando los lineamientos normativos vigentes en la materia.

**Artículo 10.** La Dirección a través de los representantes legales del H. Ayuntamiento, deberá interponer recurso legal ante las instancias competentes, en aquellos casos que así lo considere pertinente; y será la Dirección Jurídica Municipal la que se encargue de darle seguimiento hasta su total resolución.

**Artículo 11.** La Dirección para el desempeño de sus funciones contará con los siguientes Departamentos:

- I. Vivienda;
- II. Tenencia de la Tierra;
- III. Coordinación Jurídica;
- IV. Coordinación Administrativa;
- V. Coordinación Técnica y Supervisión, y
- VI. Trabajo Social.

## **CAPÍTULO III DE LOS DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA Y TENENCIA DE LA TIERRA**

**Artículo 12.-** La Dirección, para una mejor operación contará con los Departamentos de Vivienda y de Tenencia de la Tierra, las cuales tendrán las siguientes atribuciones:

- 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 Dirección del Desarrollo Urbano Sustentable, 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. Realizar los trámites y gestiones necesarias para proponer la regularización de predios irregulares, conforme a las leyes de la materia;
- VI. Realizar el registro con los datos generales y padrón de los propietarios afectados y poseionarios de los asentamientos humanos irregulares del municipio;
- VII. 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;
- VIII. Adquirir la administración del predio expropiado;
- IX. Adquirir la propiedad del predio por donación, compraventa o permuta;
- X. Integrar expedientes técnicos y emitir dictamen;
- XI. En caso de compraventa, donación o permuta, elaborar el contrato respectivo;
- XII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio la escritura correspondiente;
- XIII. Elaborar la memoria descriptiva, el plano de lotificación para la elaboración de la escritura, así como la inscripción y registro de la misma;
- XIV. Atender a los colonos de los asentamientos irregulares con el fin de promover comités, pro-regularización de los predios;
- XV. Atender a los dueños de los asentamientos irregulares, con el fin de promover comités pro-regularización de la tenencia de la tierra;
- XVI. Atender a los propietarios de los predios afectados (invadidos), para elaborar un convenio con el H. Ayuntamiento, y escriturar los lotes a los poseionarios;
- XVII. Elaborar un expediente técnico y administrativo previo a la expedición de las cartas de asignación para aquellas personas que pretendan acceder a los programas de regularización de la tenencia de la tierra. Dicho expediente, una vez debidamente integrado, deberá ser turnado con el dictamen correspondiente a la Presidencia Municipal para proceder a lo señalado en la fracción VIII del artículo 8 y fracción IV del artículo 6 del presente Reglamento, y
- XVIII. Expedir, en su caso, cartas de instrucción;
- XIX. Las demás que señale este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

#### CAPÍTULO IV DE LA COORDINACIÓN JURÍDICA

**Artículo 13.** Las personas que soliciten la expedición de constancias de asignación para su incorporación al programa de regularización de la tenencia de la tierra, deberá acreditar que cuenta con una posesión de cinco años siempre y cuando se posea en concepto de propietario, de buena fe, pacífica, continua y publicamente; cuando se poseen de mala fe, deberá contar con el plazo de diez años, siempre y cuando la posesión sea en concepto de propietario, pacífica, continua, y publicamente; lo anterior de conformidad con el Código Civil para el Estado de Sinaloa.

**Artículo 14.** La Coordinación Jurídica, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Revisar los expedientes de desincorporación respecto a aquellas superficies territoriales que se lleven a cabo con la Federación;
- II. Revisar los expedientes que se integran con motivo de aquellas personas que solicitan la regularización de sus predios para su debida escrituración;
- III. Revisar los documentos que requieran firma del Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento;
- IV. Llevar a cabo la elaboración de actos jurídicos con el proposito de la regularización de la tenencia de la tierra, en su caso;
- V. Resolver todos los asuntos jurídicos relacionados con la Dirección;
- VI. Dar seguimiento a las tareas asignadas a sus auxiliares;
- VII. Análisis de conflictos jurídicos competentes a la Dirección;
- VIII. Otorgar a los interesados asesoría jurídica relacionada con temas de regularización de la tenencia de la tierra, y

IX. Las demás que le sean encomendadas por la Dirección.

#### **CAPÍTULO V DE LA COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA**

Artículo 15. La Coordinación Administrativa tendrá las atribuciones siguientes:

- I. Atender a los colonos de los asentamientos humanos irregulares;
- II. Llevar a cabo el archivo, recepción y asesoría referente a la regularización de la tenencia de la tierra;
- III. Llevar a cabo el control de los expedientes física y digitalmente, y
- IV. Las demás que le sean encomendadas por la Dirección.

#### **CAPÍTULO VI DE LA COORDINACIÓN TÉCNICA Y SUPERVISIÓN**

Artículo 16. La Coordinación Técnica y Supervisión, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Llevar a cabo los levantamientos topográficos, para la elaboración de planos tendientes a la regularización de la Tenencia de la Tierra;
- II. Llevar a cabo de manera digital los datos de los levantamientos topográficos, y
- III. Las demás que le sean encomendadas por la Dirección.

#### **CAPÍTULO VII DEL TRABAJO SOCIAL**

Artículo 17. El Departamento de Trabajo Social, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Llevar a cabo visitas domiciliarias así como la realización de estudios de arraigo o socioeconómicos, bajo los lineamientos establecidos para esos efectos;
- II. Informar a la Dirección, los resultados de los estudios y visitas realizadas conforme lo dispuesto en la fracción que antecede, y
- III. Las demás que le sean encomendadas por la Dirección.

#### **CAPÍTULO VIII DE LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDA Y TENENCIA DE LA TIERRA**

Artículo 18. La regularización de la vivienda y la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetara a las siguientes normas:

- I. Dictámenes de factibilidad de uso del suelo;
- II. Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial 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 localidad. Tendrán preferencia las y los poseedores de buena fe y de forma pacífica, 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 de la materia y los programas de desarrollo urbano;
- V. No podrá otorgarse el beneficio de la regularización de la tenencia de la tierra, a aquellas personas que tengan destinada la superficie para uso diferente al de la vivienda;
- VI. Deberá contar con una evaluación de riesgos, así como la factibilidad urbanística para la introducción de infraestructura y su conexión a las redes existentes de servicios públicos;
- VII. La Dirección deberá acreditar que la acción de regularización represente un beneficio a favor de personas con necesidad de vivienda, y
- VIII. La acción de regularización estará sujeta a los ordenamientos que los sancionen, siendo estos de carácter administrativos, civiles y penales, según sea el caso.



**Artículo 19.** La Dirección emitirá dictamen respecto de la regularización de un asentamiento humano, el cual deberá contener:

- I. Factibilidad jurídica;
- II. Factibilidad técnico urbanística;
- III. La justificación que representa un beneficio para personas con necesidad de vivienda, y
- IV. Congruencia con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.

**Artículo 20.** 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.

**Artículo 21.** La Dirección, al momento de llevar a cabo los trámites de regularización de la tenencia de la tierra, deberá considerar lo siguiente:

I. En los casos de procesos de regularización de predios propiedad del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, se atenderá a lo siguiente:

- a) En aquellos casos en que el solicitante acredite contar con constancia de asignación expedida por el H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, deberá efectuar el trámite al proceso de regularización de la tenencia de la tierra, siempre y cuando reúna todos aquellos documentos y requisitos que le sean exigidos por la Dirección y el Departamento de Bienes Municipales.
- b) En los casos en que el solicitante acredite contar con documento mediante el cual haya obtenido los derechos posesorios a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, debidamente formalizados ante Notario Público, en el entendido que esos derechos se los haya transmitido la persona que obtuvo la constancia de asignación del predio, se le deberá dar trámite al proceso de regularización de la tenencia de la tierra, siempre y cuando reúna todos aquellos documentos y requisitos que le sean solicitados por la Dirección y/o Departamento de Bienes Municipales.
- c) En los casos en que el solicitante acredite con documento mediante el cual haya obtenido los derechos posesorios a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, certificados ante Notario Público; documentos que contengan cesiones de derechos posesorios por terceras personas; a las constancias de posesión distintas a la constancias de asignación de predios; comprobantes de domicilio, estudios socioeconómicos, recibos oficiales; se deberán realizar las acciones o gestiones legales correspondientes, con la finalidad de acreditar que cuenta con la legítima posesión del predio a regularizar.
- d) En los casos que se demuestre que existen dos o más personas con derechos posesorios sobre el mismo predio a regularizar, se deberán tramitar las acciones legales correspondientes, con la finalidad de acreditar su mejor derecho de posesión.
- e) En los casos en que una persona pretenda regularizar un predio, cuyo titular de los derechos posesorios que se le hayan transmitido a través de una constancia de asignación y haya fallecido, en este tipo de casos, la persona que pretenda adquirir esos derechos, deberá presentar ante la Dirección, la resolución que emita la autoridad competente para que a su nombre se regularice el predio correspondiente.
- f) En los casos en que una persona pretenda regularizar un predio, cuyo titular de los derechos posesorios que se le hayan transmitido a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, debidamente formalizados ante Notario Público y haya fallecido, en el entendido que esos derechos se los haya transmitido la persona que obtuvo la constancia de asignación del predio; se deberá proceder de acuerdo a lo señalado en el inciso que antecede.
- g) En aquellos casos en que una persona pretenda regularizar un predio, cuyo titular de los derechos posesorios que se le hayan transmitido a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, debidamente certificados ante Notario Público y haya fallecido, en este tipo de casos, la persona que pretenda adquirir esos derechos, deberá tramitar el juicio correspondiente, esto con la finalidad de acreditar que tiene los derechos hereditarios, así como de contar con la posesión física y material del predio a regularizar.
- h) En predios que sean propiedad del Municipio, administrados por el Departamento de Bienes Municipales, los contratos de compra-venta y títulos de propiedad, se enviarán a la Presidencia Municipal y Secretaría del Ayuntamiento para su revisión y firma.
- i) En predios que sean propiedad del Municipio, administrados por el Departamento de Bienes Municipales ubicados en la zona rural, la posesión se acreditará mediante Juicio de Jurisdicción Voluntaria y/o acta levantada por Notario Público acreditando la legal posesión.

II. En los casos de procesos de regularización de predios que celebre el H. Ayuntamiento mediante convenios celebrados con particulares, se atenderá lo siguiente:

- a) En los casos en que el solicitante cuente con la carta finiquito, podrá efectuar el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, siempre y cuando, reúna todos aquellos documentos y requisitos que le sean exigidos por la Dirección.
- b) Cuando el solicitante acredite con el documento mediante el cual haya obtenido los derechos posesorios a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, debidamente formalizados ante Notario Público, en el entendido que esos derechos se los haya transmitido la persona que obtuvo la carta finiquito; se le deberá dar trámite al proceso de regularización de la tenencia de la tierra, siempre y cuando, reúna todos aquellos documentos y requisitos que le sean exigidos por la Dirección.
- c) En los casos en que el solicitante acredite con documento mediante el cual haya obtenido los derechos posesorios a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, certificados ante Notario Público; documentos que contengan cesiones de derechos posesorios por terceras personas; constancias de posesión distintas a la carta finiquito; comprobantes de domicilio, estudios socioeconómicos, recibos oficiales; se deberán tramitar las acciones legales con la finalidad de acreditar la legítima posesión del predio a regularizar.
- d) En los casos que se acredite que existen dos o más personas con derechos posesorios sobre el mismo predio a regularizar, se deberán tramitar las acciones legales correspondientes, con la finalidad de acreditar su mejor derecho de posesión.
- e) En aquellos casos en que una persona pretenda regularizar un predio, cuyo titular de los derechos posesorios que se le hayan transmitido a través de una carta finiquito haya fallecido, en este tipo de casos, la persona que pretenda adquirir esos derechos, deberá tramitar el juicio correspondiente, para que se determine a que persona se le deberá regularizar el predio correspondiente.
- f) En aquellos casos en que una persona pretenda regularizar un predio, cuyo titular de los derechos posesorios que se le hayan transmitido a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, debidamente formalizados ante Notario Público haya fallecido, en el entendido que esos derechos se los haya transmitido la persona que obtuvo su carta finiquito; en este tipo de casos, la persona que pretenda adquirir esos derechos, deberá tramitar el juicio correspondiente, esto con la finalidad de que se determine a que persona se le deberá regularizar el predio.
- g) En aquellos casos en que una persona pretenda regularizar un predio, cuyo titular de los derechos posesorios que se le hayan transmitido a través de una cesión de derechos y/o contrato de compraventa y/o contrato de donación, debidamente certificados ante Notario Público, haya fallecido, en este tipo de casos, la persona que pretenda adquirir esos derechos, deberá tramitar el juicio correspondiente, esto con la finalidad de acreditar que tiene los derechos hereditarios, así como de contar con la posesión física y material del predio a regularizar.

III. En todos aquellos casos no previstos en los anteriores supuestos, la Dirección de Vivienda y Tenencia de la Tierra y Departamento de Bienes Municipales por conducto de sus titulares, en coordinación con la Dirección de Gobierno y Asuntos Jurídicos, resolverá lo que conforme a derecho proceda.

#### **CAPÍTULO IX**

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

Artículo 22. Son obligaciones de los propietarios que soliciten la regularización de sus predios afectados:

- I. Presentar la documentación con la que acrediten 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. Otorgar en donación, las superficies para áreas verdes y vialidades a favor del 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, y
- VII. Las demás que considere este reglamento y leyes aplicables en la materia.

#### **CAPÍTULO X**

##### **DE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS QUE HAN SIDO BENEFICIADAS MEDIANTE LA ENTREGA DE CONSTANCIA DE ASIGNACIÓN Y/O CARTA FINIQUITO**

**Artículo 23.** Son derechos de las personas a quienes se les haya entregado constancia de asignación y/o carta finiquito, 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 correspondiente;
- II. Solicitar a la Dirección, la escrituración del lote del cual le haya sido asignado, siempre y cuando haya cumplido con los requisitos para ese efecto, y efectuado todos los pagos correspondientes;
- III. Solicitar a la Dirección, en su caso, le sea expedida carta de instrucción para que su predio sea escriturado ante Notario Público de su elección, y
- IV. Las demás que por Ley le sean conferidas.

#### **CAPÍTULO XI**

##### **DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS QUE HAN SIDO BENEFICIADAS MEDIANTE LA ENTREGA DE CONSTANCIA DE ASIGNACIÓN Y/O CARTA FINIQUITO**

**Artículo 24.** Son obligaciones de las personas beneficiadas con el trámite de la regularización de la tenencia de la tierra del Municipio de Mazatlán, Sinaloa; las siguientes:

- I. Acatar las disposiciones del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la misma;
- II. Realizar todos los pagos necesarios de los derechos para trámites de regularización;
- III. Cumplir con los lineamientos establecidos en los convenios y contratos de compraventa respectivos;
- IV. No rentar, ceder o enajenar mientras subsista la obligación de pago con el Ayuntamiento;
- V. No ser propietario de otro inmueble, y
- VI. Todas las demás que se establezcan en el convenio de regularización, en este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

#### **CAPÍTULO XII DE LAS SANCIONES**

**Artículo 25.** Que dentro de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, los infractores al presente Reglamento, se harán acreedores a las siguientes sanciones:

- I. La rescisión administrativa de los contratos de compraventa;
- II. La suspensión del procedimiento de regularización de la tenencia de la tierra, y
- III. Las demás que en su caso determine el H. Ayuntamiento.

**Artículo 26.** El incumplimiento y violaciones a las disposiciones de este reglamento constituyen infracciones y serán sancionados conforme al presente capítulo.

#### **CAPÍTULO XIII DE LA RESCISIÓN**

**Artículo 27.** La Dirección a través de la Dirección Jurídica Municipal, podrá en cualquier momento rescindir administrativamente los contratos cuando la persona beneficiaria de la regularización de la tenencia de la tierra, incurra en incumplimiento de sus obligaciones, conforme al procedimiento siguiente:

- I. Se iniciará a partir de que a la persona sujeta al beneficio de la regularización de la tenencia de la tierra, le sea comunicado por escrito el incumplimiento en que haya incurrido, para que en un término de 10 días hábiles exponga lo que a su derecho convenga y aporte, en su caso, las pruebas que estime pertinentes, y
- II. Transcurrido el término a que se refiere la fracción anterior, la Dirección Jurídica Municipal, contará con un plazo de quince días hábiles para resolver, considerando los argumentos y pruebas que hubiere hecho valer la persona sujeta al beneficio de la regularización de la tenencia de la tierra.

La determinación de dar o no por rescindido el contrato deberá ser debidamente fundada y motivada, la cual deberá ser notificada al beneficiario, dentro del plazo de tres días hábiles posteriores a la emisión de la resolución.

Para efecto de sustanciar el procedimiento previsto en el presente capítulo, se aplicará de manera supletoria las reglas contenidas en el Código Civil y de Procedimientos Civiles ambos para el Estado de Sinaloa.

**CAPÍTULO XIV  
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

**Artículo 28.** Las personas que no estén conformes por los actos, dictámenes o fallos emitidos por la Dirección, podrán ser impugnados mediante la interposición del recurso de inconformidad, el cual deberá presentarse ante la Secretaría del H. Ayuntamiento, cuyo trámite y resolución se ajustará en lo conducente en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa.

**Artículo 29.** El recurso deberá interponerlo el interesado, dentro del plazo de 07 (siete) días hábiles a partir del día siguiente a la fecha de la notificación del acto o fallo correspondiente.

El recurrente podrá solicitar la suspensión del acto o fallo que reclame, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público cuando con la suspensión se puedan causar daños al H. Ayuntamiento o a terceros.

Las resoluciones que se dicten en el recurso de inconformidad podrán revocar, modificar o confirmar el fallo impugnado.

En contra de resolución que recaiga al recurso de inconformidad, procederá el recurso de revisión previsto en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Sinaloa y, en su tramitación se observarán las disposiciones contenidas en dicha Ley.

**TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** Este entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE SINALOA".

**Artículo Segundo.** Los tramites de regularización de la tenencia de la tierra iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento serán concluidos conforme a las disposiciones aplicables a su inicio.

**Artículo Tercero.** Publíquese en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE SINALOA".

Es dado en el Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, a los veintisiete días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro.

**ATENTAMENTE**

**LIC. EDGAR AUGUSTO GONZÁLEZ ZATARAIN  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE MAZATLÁN**



**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DEL MUNICIPIO DE  
MAZATLÁN, SINALOA.**

**LIC. ADDA SARAHI ROSAS MEDINA  
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN**

Por lo tanto, mando se imprima, publique y circule para su debida observancia.  
Es dado en el Palacio del Ejecutivo Municipal a tres días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

**ATENTAMENTE**

**LIC. EDGAR AUGUSTO GONZÁLEZ ZATARAIN  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE MAZATLÁN**



**H. AYUNTAMIENTO  
DE MAZATLÁN,  
SINALOA**

**LIC. ADDA SARAHI ROSAS MEDINA  
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE MAZATLÁN**