

CEC
S. 11647
A. 14281

Gobierno Constitucional del Estado de Campeche

CASAS BARATAS PARA TRABAJADORES

DECRETO QUE ESTABLECE EL REGIMEN LEGAL PARA LAS ENAJENACIONES



Campeche, 1942

Gobierno Constitucional del Estado de Campeche

CASAS BARATAS PARA TRABAJADORES

DECRETO QUE ESTABLECE EL REGIMEN
LEGAL PARA LAS ENAJENACIONES



Campeche, 1942





Exposición de Motivos

C C

Secretarios del H. XXXVII

Congreso del Estado

Presentes

El rápido crecimiento de la población de nuestra capital, a consecuencia, primero, de los trabajos de construcción del Ferrocarril del Sureste, y a la concentración posterior de individuos procedentes de distintas regiones del Estado con motivo de la apertura de nuevas fuentes de trabajo y del ensanchamiento de las ya existentes, ha producido una crisis de habitaciones. Es decir, la posibilidad de alojamientos ha sido superada por las demandas de ellos. De aquí deriva una situación que, seguramente, no debe haber escapado al conocimiento de los miembros de ese H. Congreso: la elevación considerada de las rentas por parte

de los propietarios de predios urbanos.

Esta elevación ha causado graves trastornos a la economía de las clases media y laborante de la ciudad, si consideramos también que, parejamente, el costo de la vida también ha sufrido modificaciones de alza, derivadas de los obstáculos que encuentra nuestro deficiente sistema de comunicaciones, los altos fletes que por el estado de guerra se cobran y la escasez de barcos que enlacen los mercados de abastecimiento con nuestros consumidores.

El Gobierno del Estado no dejó, claro está, de atender como esa situación lo demanda, el problema de aquella inconsiderada elevación de rentas. Primero por medio de la nueva Ley de Hacienda, reformó las cuotas del impuesto predial urbano estableciendo un sistema que hace pagar un gravamen mayor a aquellos propietarios que no cumplían las disposiciones de la Ley de Inquilinato, y otra cuota módica a quienes se sujetan a dicha Ley. Pero como por otra parte, el Código Civil vigente consagra la libertad de contratación, y fundados en ella los propietarios eluden la ob-

servancia de la Ley de Inquilinato, las medidas tomadas al través de las disposiciones fiscales, no pudieron resolver de una vez aquella situación.

Posteriormente, y al través del nuevo Código Civil iniciado por el Gobierno del Estado ante ese Honorable Congreso, se han tomado medidas más eficaces, entre ellas, las de fijar una renta legal estableciendo la nulidad, de pleno derecho, de los contratos de arrendamiento que contravengan o alteren, aumentándola, esa misma renta legal. Dicho ordenamiento entrará en vigor a principios del próximo año y el Gobierno del Estado espera fundadamente poner coto, de este modo, a los abusos que por medio de las rentas elevadas, vienen cometiendo, principalmente entre las clases media y laborante de la ciudad, los propietarios y acaparadores de predios urbanos.

Mas no considera el Gobierno del Estado completa y racionalmente integrada la acción correctiva que se expresa con sólo las medidas legales expuestas. Persistirá el mismo problema de crisis de habitaciones, si no se ataca en otro de sus aspectos,

quizás el más interesante: el de iniciar formalmente, por medio de la intervención del Estado, una serie de construcciones urbanas y ofrecerlas en plazos y condiciones estimulantes, a quienes hoy se miran víctimas de los abusos descritos.

Por esta razón el Gobierno del Estado inició la construcción de casas tipo para familias modestas que se propone enajenar mediante la autorización que vengo a solicitar, y en la forma en que dicha solicitud se expresa.

Dos tipos de casas-habitación han sido planeados: uno, con costo de \$3,000 00 —tres mil pesos— y otro de \$5,000 00 —cinco mil pesos—, con valor del terreno incluido en tal precio, así como otros diversos gravámenes anexos. Las casas así construídas, se enajenarán garantizándose el interés del Estado mediante un seguro de vida para el adquirente que se tomará en favor del Erario Estatal, con el fin de asegurar no sólo dichos intereses, sino los más importantes del adquirente mismo.

El plan de la inversión sumará aproximadamente a \$200,000 00 —doscientos

mil pesos— con los cuales pueden construirse, si los costos no se elevan a consecuencia de la guerra, cincuenta y cinco casas para familias del tipo de las aludidas.

Busca también el Gobierno del Estado estimular la industria de la construcción en el Estado, y complementariamente someterá en fecha próxima a la consideración de ese Honorable Congreso, un proyecto de Ley previniendo la otorgación de diversas franquicias a quienes deseen impulsar en Campeche, esta otra actividad tan urgente.

En mérito a todo lo expuesto, tengo el honor de someter al ilustrado criterio del H. Congreso del Estado, por el digno conducto de ustedes, el adjunto Proyecto de Decreto.

Protesto a ustedes las seguridades de mi atenta consideración y respeto. — Sufragio efectivo. No reelección. — Campeche, Cam., diciembre 3 de 1942. — El Gobernador Constitucional del Estado, Dr. Héctor Pérez Martínez. — El Secretario General de Gobierno Int. Lic. Francisco Alvarez Barret. — **Rúbricas.**

DECRETO

DR. HECTOR PEREZ MARTINEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Campeche, a sus habitantes, sabed:

Que el H. XXXVII Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Campeche, me ha dirigido el siguiente decreto:

El H. XXXVII Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Campeche decreta:

Número 39

Artículo 1º — Como medida de previsión social tendiente a la solución del problema derivado de la escasez de casas para habitación, se autoriza al Ejecutivo del Estado para adquirir en propiedad lotes diversos de terrenos ubicados en la ciudad de Campeche y para contratar la construcción, en los mismos terrenos, de casas económicas de distintos tipos; aplicando las erogaciones por tales conceptos con cargo

a la Partida que señale, anualmente, el Presupuesto de Egresos del Estado.

Artículo 2º — Las casas económicas construídas por el Gobierno del Estado serán transferidas, al precio de costo, a las personas que se hagan responsables por el pago de determinado número de abonos mensuales y que reunan los requisitos que más adelante se determinan.

Artículo 3º — En el cálculo del precio de cada inmueble estarán considerados:

a).—El valor del terreno;

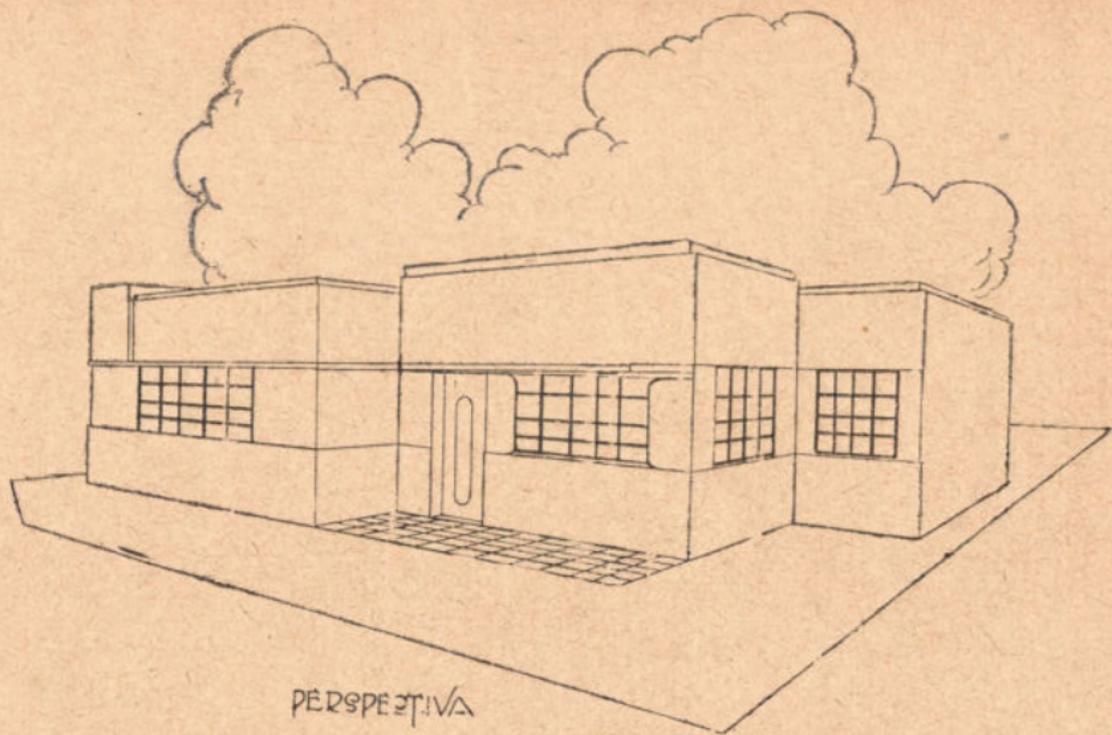
b).—El costo de la construcción;

c).—El importe total de las primas que cause un seguro de vida del adquirente por el término de cinco años;

y

d).—El importe de los gastos que deba causar el convenio que se formalice con el adquirente, y la definitiva titulación del inmueble.

Artículo 4º — Para la elección del seguro de vida con que se beneficiará al adquirente, el Ejecutivo del Estado solicitará de las Compañías de Seguros legalmente autorizadas para operar en el país los proyec-



PERSPECTIVA

Perspectiva de las casas tipo "B" en construcción

tos de contratos respectivos, entre los que escogerá el tipo de póliza temporal por cinco años que, por sus condiciones más ventajosas, responda mejora a las finalidades del presente decreto.

Artículo 5º — Los inmuebles que se construyan en cumplimiento de este Decreto quedan exceptuados del impuesto predial urbano que, tanto en favor del Estado como en el del Municipio, causen conforme a las leyes fiscales en vigor o a las que en lo adelante se expidieran. Igualmente quedarán exceptuados del pago de cuotas por cualquiera de los conceptos que, para la ejecución de obras de beneficio público, establezca la Ley de Cooperación del Estado. El término de estas prerrogativas será de cinco años contados desde la fecha en que, acordada su enajenación en favor de quien resulte admitido como adquirente y celebrado el contrato de promesa de venta respectivo, se haga entrega de la posesión del inmueble.

Artículo 6º — La persona que se interese por la adquisición de un inmueble deberá presentar su solicitud al Ejecutivo del Es-

tado, por conducto de la Tesorería General del mismo, justificando que reúne los requisitos siguientes:

I. — Ser ciudadano mexicano, en pleno ejercicio de sus derechos y jefe de familia;

II. — Ser mayor de veinticinco años y menor de cuarenta y cinco años de edad;

III. — Tener favorables antecedentes de capacidad en su trabajo;

IV. — Que sus salarios o emolumentos no son menores de \$125.00 (ciento veinticinco pesos) mensuales;

V. — No poseer, ni tampoco su esposa o la mujer con quien viva maritalmente, ni sus hijos si los hubiere, bien raiz alguno en la fecha de la solicitud; ni haberlos poseído dentro de los seis meses anteriores a la fecha de vigencia del presente decreto; y

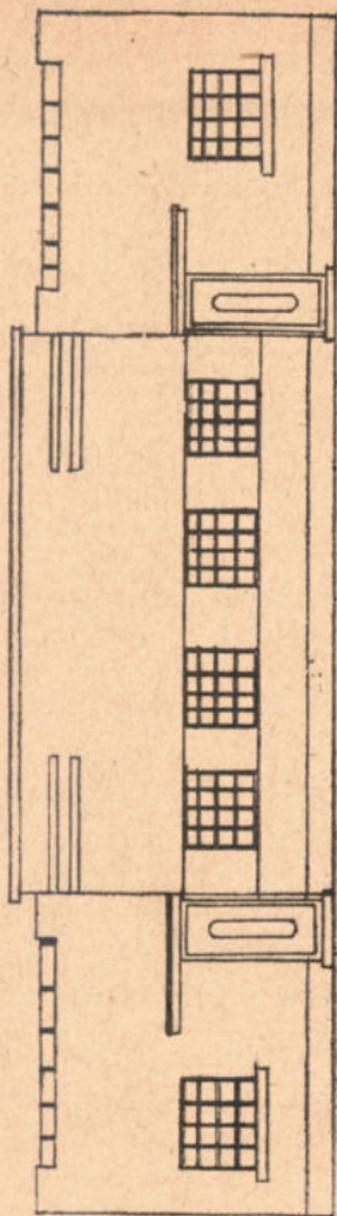
VI. — Aceptar, expresamente, la forma y condiciones contractuales que se estipulan en el artículo 9.

Los requisitos de las fracciones I y II se justificarán con la copia del acta de nacimiento; los requisitos de las fracciones III y IV con certificación del sindicato, cor-

poración o empresa a que pertenezca o en que preste sus servicios el solicitante y, en su defecto, con declaración bajo protesta de tres ciudadanos. El requisito señalado en la fracción V se comprobará con certificaciones del Registro de la Propiedad y de la Recaudación de Rentas. Los interesados podrán obtener por conducto de la Tesorería General del Estado los certificados comprobatorios de los requisitos señalados en las fracciones I, II y V debiendo proporcionar, para el efecto, los datos necesarios. La expedición de estos certificados no causará ningún impuesto.

Artículo 7º — Las solicitudes deberán entregarse al Tesorero General del Estado quien las dictaminará y someterá a la consideración del Gobernador a efecto de que, previo el estudio de cada una de ellas, resuelva respecto a su validez y aceptación.

Artículo 8º — El Ejecutivo del Estado queda autorizado para acordar la forma en que deba hacer la selección del adquirente de cada inmueble, entre todos los solicitantes que hayan satisfecho los requisitos que señala el artículo 6; procurando,



FACHADA

Fachada de las casas tipo "A", en construcción

en cada caso, la mayor equidad, igualdad e idénticas posibilidades para todos los interesados.

Artículo 9º — Seleccionado el solicitante a cuyo beneficio deba transferirse el inmueble, el Gobernador del Estado directamente o por medio del Tesorero General, autorizado al efecto, le hará formal entrega del mismo previa concertación del contrato de promesa de venta correspondiente que deberá ajustarse a las estipulaciones siguientes:

I. — El plazo para cubrir el importe total del inmueble no podrá exceder de cinco años.

II. — Tanto el abono inicial, como los que deba cubrir mensualmente el adquirente, serán fijados por el Gobernador de modo que el precio quede cubierto en el plazo señalado.

III. — El adquirente fijará el día de cada mes en que efectuará los pagos parciales; pudiendo hacerlo dentro de los diez días naturales siguientes al señalado, sin incurrir en mora.

IV. — Todos los abonos deberán ser cu-

biertos precisamente en la Tesorería General del Estado.

V. — El adquirente sólo podrá interrumpir el pago de los abonos hasta por tres meses consecutivos y por una sola vez, en caso de enfermedad que lo imposibilite físicamente para trabajar, o por suspensión del trabajo de cuyo desempeño obtenga, principalmente, sus medios de vida y por causa que no le sea imputable. Ambos casos deberán ser comprobados por el adquirente ante el Tesorero General del Estado, el que queda facultado para calificar su justificación previo acuerdo del Gobernador.

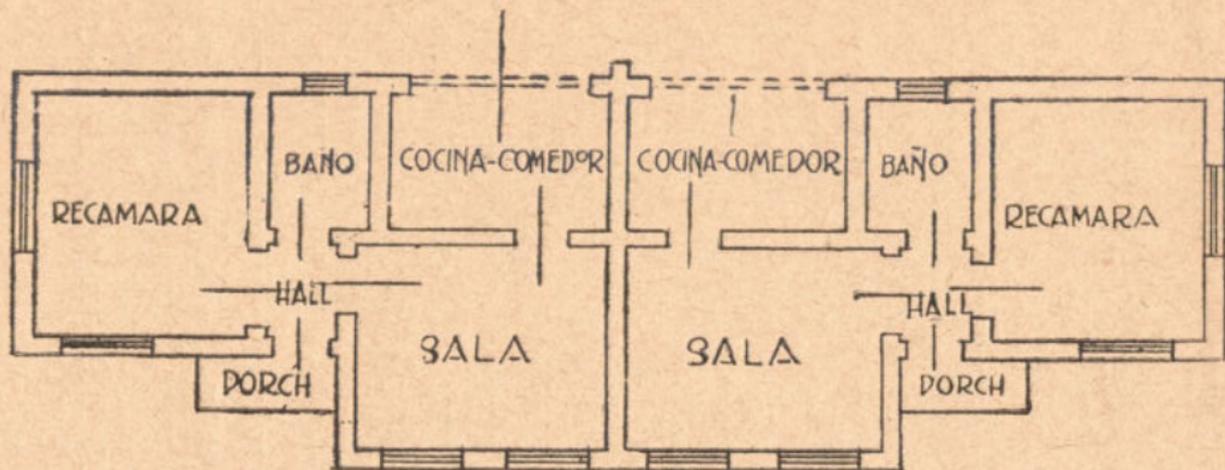
VI. — En los casos de incapacidad absoluta del adquirente para cumplir económicamente el contrato cubriendo sus abonos mensuales, ya sea porque así lo manifieste por escrito a la Tesorería General del Estado, para la rescisión del contrato, o porque esta ocurra por cualquiera de las causas que la motivan, conforme a la Frac. XV de este artículo, el predio volverá en absoluta propiedad al Gobierno del Estado para que lo enajene nuevamente conforme

a las prevenciones del presente Decreto.

VII. — En cualquier momento el adquirente podrá anticipar el pago total de los abonos pendientes, en cuyo caso se le otorgará el dominio pleno del inmueble y continuará gozando de los privilegios fiscales a que se contrae el Art. 5 hasta la terminación del plazo de cinco años fijados en el contrato.

VIII. — El adquirente solamente gozará del derecho de usufructo del inmueble durante el tiempo fijado para la formalización del contrato de traslación de dominio; derecho que no podrá enajenar, gravar, ni comprometer en forma ni manera alguna sin autorización escrita del Ejecutivo del Estado. Este derecho de usufructo, por equiparación con el patrimonio familiar, no será embargable por terceros y quedará extinguido si el beneficiario dejare de cumplir las estipulaciones contractuales, quebrantare esta cláusula o motivare el secuestro del mismo usufructo.

IX. — El adquirente, como usufructuario del predio, no podrá hacerle reformas ni modificaciones que alteren la estructu-



PLANTA

Planta de las casas tipo "A" en construcción

ra de su construcción, ni la distribución de sus piezas, sin previa autorización escrita del Tesorero General del Estado.

X. — Las reparaciones que deban hacerse al inmueble para su conservación, o por causas de fuerza mayor quedarán a cargo del adquirente. La Tesorería General del Estado, por conducto del personal de Inspección Fiscal, practicará visitas periódicas al predio y comunicará al usufructuario el plan de reparaciones que juzgue necesario y los plazos dentro de los cuales deberá ejecutarse.

XI. — El adquirente quedará obligado a formalizar el contrato de Seguro de Vida, a que se contrae el Art. 4, con la Compañía designada por el Gobernador del Estado. Este contrato deberá estipularse por cinco años señalando como beneficiario al Fisco del Estado, de modo irrevocable, salvo el caso previsto en la Frac. VII. La formalización de este contrato de seguro será requisito necesario e indispensable para que rija el contrato de promesa de venta y, por tanto, el incumplimiento de esta obligación se considerará como condición sus-

pensiva del mismo.

XII. — El Gobierno del Estado tendrá a su cargo el pago de las primas que se estipulen en la póliza del seguro de vida a que se contrae la fracción anterior, hasta otorgar al adquirente del inmueble, o a quien su derecho represente, la titulación definitiva.

XIII. — Vencido el plazo de cinco años y cubiertos íntegramente todos los abonos estipulados, el Gobierno del Estado otorgará al adquirente del inmueble el título de pleno dominio del mismo.

XIV. — El adquirente se obligará a que tan pronto obtenga la plena propiedad del predio, por el mismo título en que ésta se le otorgue lo dejará afecto al patrimonio de familia;

XV. — La falta de pago de tres mensualidades consecutivas, salvo el caso previsto en la fracción V, se establecerá como condición resolutoria del contrato. El incumplimiento de las demás estipulaciones serán causa de rescisión. Las acciones que competan al Gobierno por cualquiera de los conceptos expresados, serán ejercita-



das por el Tesorero General del Estado, ante la autoridad judicial competente, precisamente en la vía sumaria .

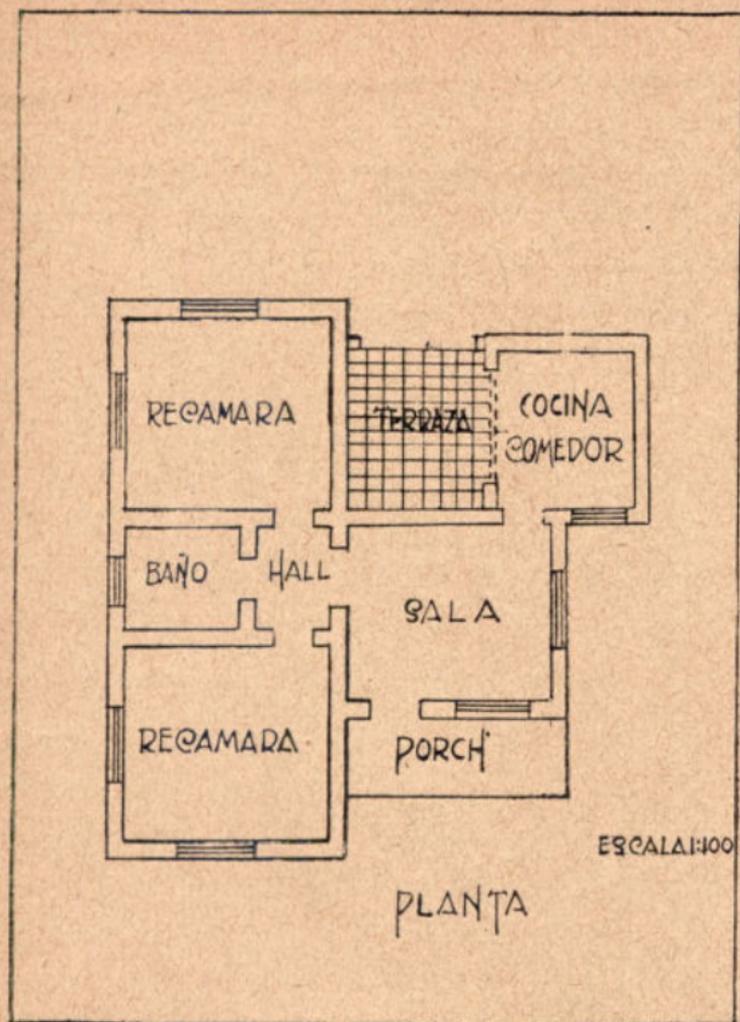
XVI. — En todos los casos en que se cumpla la condición resolutoria, así como en los de rescisión de contrato de promesa de venta, la Tesorería General deberá descontar como pena al adquirente, del monto de los abonos que hubiere hecho, lo siguiente.

a).—El importe que conforme a la Ley hubiese causado como renta el predio, desde la fecha en que se dió posesión al adquirente hasta la en que se efectúe la devolución del mismo.

b).—El importe de las primas por el seguro de vida, pagadas por el Gobierno del Estado.

c).—Los gastos causados por el juicio respectivo y los que se hubieren erogado por concepto de contrataciones.

XVII.—En caso de fallecimiento del adquirente dentro del plazo del contrato, el Gobierno del Estado cobrará el importe del



Planta de las casas tipo "B"
en construcción

seguro de vida a que se contrae las Frac. XI, y después de deducir el monto adeudado conforme a las prevenciones de este artículo, entregará el saldo resultante a los herederos testamentarios o legítimos del mismo adquirente, otorgándoles la titulación definitiva del predio.

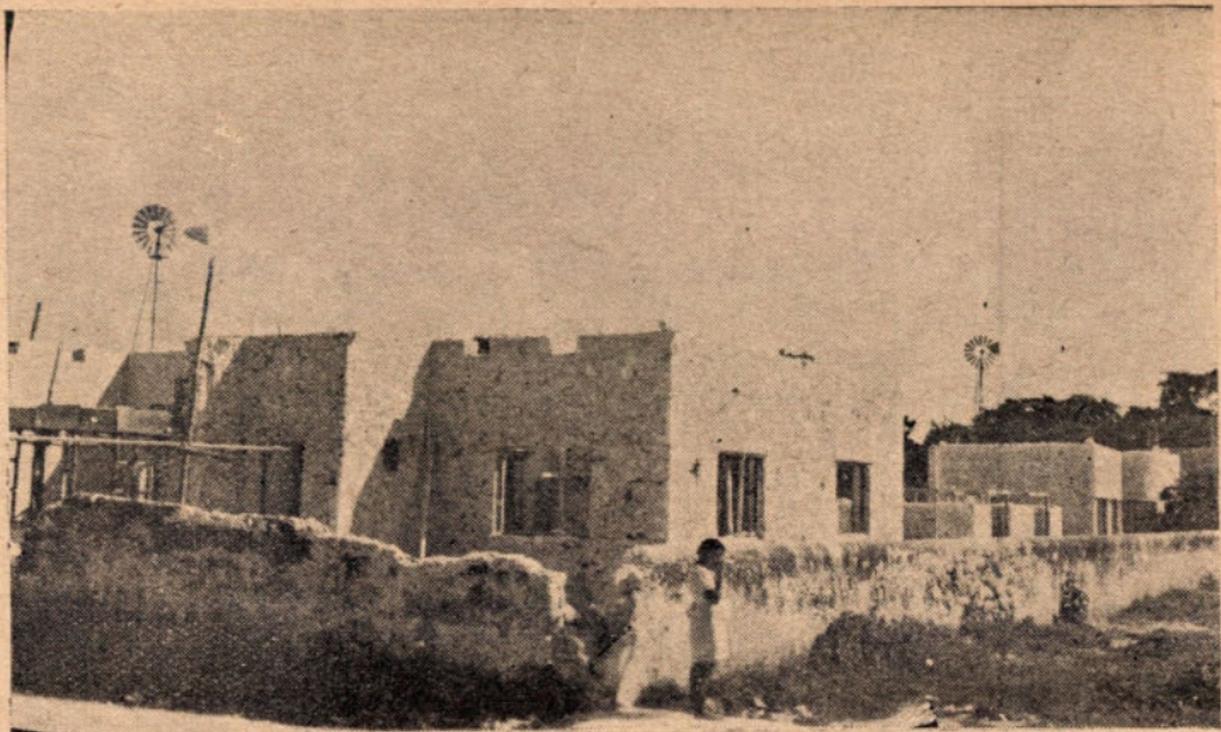
Artículo 10. — Ni los contratos que se celebren con arreglo a este Decreto ni la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad, causarán impuesto alguno.

Artículo 11. — Se faculta al Ejecutivo del Estado para resolver las dudas a que diere lugar la aplicación del presente Decreto.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. — Este Decreto entrará en vigor desde la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo. — Se faculta al Ejecutivo del Estado para expedir las disposiciones reglamentarias del mismo Decreto y para dictar los acuerdos que sean nece-



Casa en construcción en el cruce de las calles 55 y Boulevard
de Circunvalación, de la ciudad de Campeche

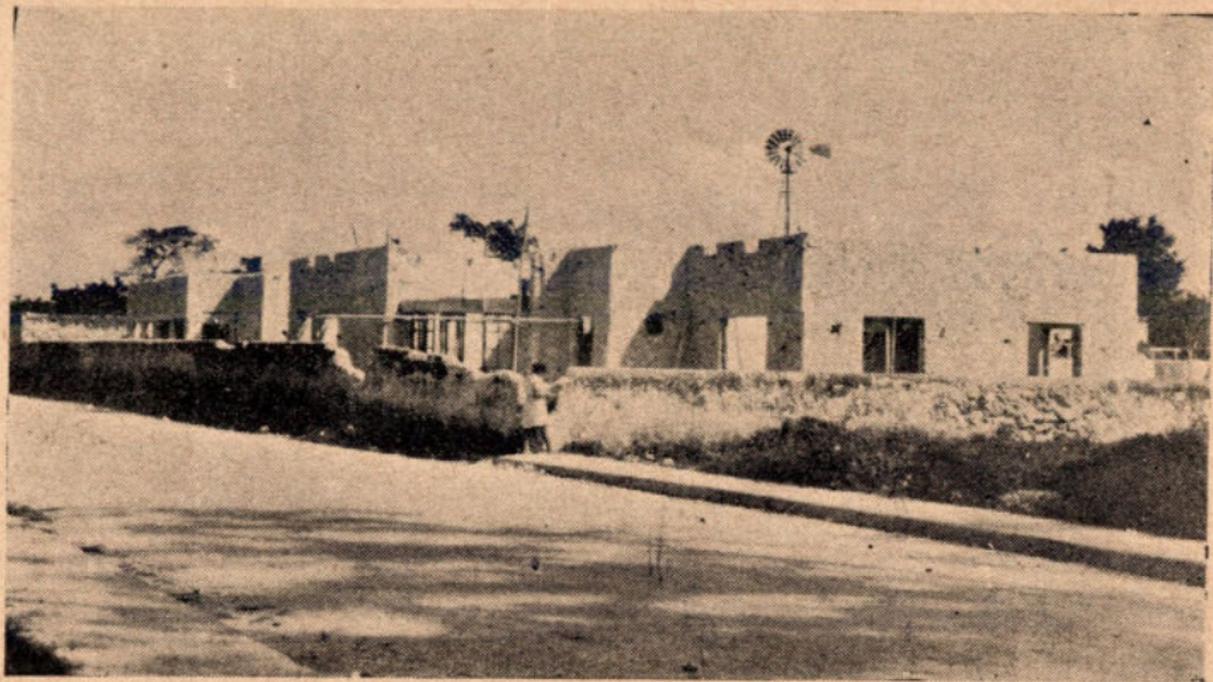
sarios para su debido cumplimiento.

Artículo Tercero. — Se aprueban las adquisiciones de terrenos, así como las construcciones de casas económicas acordadas por el Ejecutivo del Estado, durante el presente año; debiendo adjudicarse a los solicitantes con arreglo al régimen establecido en el presente Decreto.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en Campeche, a los nueve días del mes de diciembre del año de mil novecientos cuarenta y dos. — **Vicente Guerrero Glory**, D. P. — **Felipe Vázquez Durán**, D. S. — **Alvaro Artiñano Aguilar**, D. S. — Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique y circule para su debido cumplimiento.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en Campeche, a los nueve días del mes de diciembre del año de mil novecientos cuarenta y dos. — El Gobernador Constitucional del Estado, **Dr. Héctor Pérez Martínez**. — El Secretario General de Gobierno, Interino, **Lic. Francisco Alvarez Barret**. — Rúbricas.



Casas baratas construídas por el Gobierno del Estado,
sobre la calle 55 de la ciudad de Campeche



