

REGLAMENTO DEL CONSEJO DE URBANIZACION MUNICIPAL DE CHIHUAHUA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- En todos los casos en que este reglamento haga referencia a la ley, se entenderá que se trata de la ley que crea el consejo de urbanización municipal.

Artículo 2.- El consejo de urbanización municipal de Chihuahua, es un organismo público descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene como finalidad, representar y coordinar a los sectores económicos, sociales, profesionales y demás representativos de la comunidad, para realizar obras de urbanización por cooperación, dentro de la jurisdicción del municipio de Chihuahua.

Artículo 3.- De acuerdo con el artículo 6o. de la ley, el consejo de urbanización municipal, tendrá las siguientes atribuciones:

- a).- Realizar estudios sobre la conveniencia, necesidad, viabilidad, costo, financiamiento y demás pormenores respecto de la ejecución de obras de urbanización.
- b).- Promover el interés entre los sectores económicos, sociales, profesionales y demás representativos de la comunidad, cuya cooperación sea necesaria para la realización de las obras.
- c).- Llevar a cabo el procedimiento de licitación de las obras por cooperación y suscribir los contratos para la realización de las mismas y vigilar su cumplimiento, fijando las garantías que deben otorgar los contratistas en los términos de la legislación aplicable y deducir las acciones sobre las responsabilidades derivadas de los contratos que celebren.
- d).- Fijar el monto de la cooperación de la obra a realizar, de conformidad con el programa y presupuesto de la derrama aceptados.
- e).- Formular proyectos de financiamiento de las obras a ejecutar y las bases de los empréstitos y contratos relativos, así como contratar directamente los financiamientos y suscribir los títulos de crédito documentos que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines, pudiendo comprometer como garantías las cuotas que para las obras se recauden.
- f).- Realizar los cobros por concepto del costo de las obras que se realicen, así como la guarda e inversión de los mismos.
- g).- Contratar directamente la ejecución de las obras cuando por el monto no se requiera la celebración de concursos, ni invitación, de conformidad con la legislación vigente.
- h).- Adquirir los bienes inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto.
- i).- Celebrar convenios con los particulares beneficiarios de las obras que se realicen, a efecto de recaudar los ingresos por concepto de la derrama.
- j).- Celebrar los actos jurídicos con las autoridades federales, estatales y municipales o con los particulares, que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 4.- A fin de integrar el consejo de urbanización, el presidente municipal, requerirá por oficio a los organismos y organizaciones que señala el artículo 8o. de la ley, para que dentro de los quince días siguientes al requerimiento, hagan la designación del representante, propietario y suplente que les corresponda.

Artículo 5.- En caso de que los organismos antes señalados no designen representante, se entenderá que no desean contar con dicha representación y se les excluirá definitivamente del consejo.

Artículo 6.- El consejo de urbanización municipal, tendrá un gerente general, que será nombrado y removido libremente por el presidente municipal.

El gerente general, tendrá el carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas y estará a su cargo la coordinación de los recursos materiales y humanos necesarios para el funcionamiento del consejo, vigilar la recaudación de cuotas de cooperación, así como el manejo de los fondos para cubrir las necesidades del consejo, para la cual deberá estar expresamente autorizado por el presidente ante las instituciones de crédito respectivas, acompañando su firma con la del tesorero del consejo y/o del funcionario responsable de las finanzas del organismo.

Artículo 7.- El consejo de urbanización municipal, sesionará de manera ordinaria una vez cada seis meses y extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan, a convocatoria del presidente o a moción de dos de los miembros del comité directivo o del gerente general.

Artículo 8.- Los consejeros de los organismos y organizaciones privados durarán en ejercicio, en principio, dos años.

En caso de que dichos organismos y organizaciones deseen cambiar sus representantes ante el consejo de urbanización municipal de Chihuahua antes de que terminen los dos años mencionados en el párrafo anterior, deberán hacerlo del conocimiento del presidente del consejo por escrito y con un mes de anticipación.

Artículo 9.- Respecto de los elementos oficiales que por ley sean miembros del consejo, al dejar de desempeñar el cargo Oficial relativo, serán suplidos por quienes ocupen los puestos respectivos.

PROCEDIMIENTOS PARA ESTABLECER LAS OBRAS DE URBANIZACION POR COOPERACION

Artículo 10.- Se entiende por obras de urbanización por cooperación, aquellas que por su naturaleza no ameritan realizarse como obras públicas por imposición, en virtud de no ser en beneficio general para los habitantes de la ciudad, o no abarcar una extensa zona de influencia de beneficio en la misma; éstas obras se realizarán mediante cuotas de cooperación de los beneficiarios y estarán a cargo del consejo de urbanización municipal de Chihuahua.

Artículo 11.- Se entiende por obras de urbanización por imposición aquellas cuya conveniencia e implementación se definan unilateralmente por el gobierno municipal o estatal y se realizarán mediante impuestos especiales cuyos sujetos pasivos serán los propietarios o poseedores en carácter de propietarios de los inmuebles afectados.

Artículo 12.- El consejo de urbanización municipal de Chihuahua se creó específicamente para la realización de obras de urbanización por cooperación, sin perjuicio de asumir la administración de aquellas obras públicas de urbanización por imposición que le sean solicitadas por el estado o el municipio y que se contraten en términos acordes con las disposiciones de la ley y con las contenidas en este reglamento.

Artículo 13.- Los residentes de una zona determinada que representen un número considerable de interesados, a juicio del consejo de urbanización municipal, independientemente de la actuación propia del mismo, podrán promover ante este, la ejecución o reconstrucción de obras de urbanización bajo el sistema de cooperación. Igualmente el ayuntamiento respectivo podrá sugerir la ejecución de las obras de que se trata.

Artículo 14.- Después de efectuados los estudios relativos a diversos aspectos de la obra, tales como costo y derrama de la misma, precios unitarios; bases para el cálculo de las cuotas a cargo de los beneficiarios; proyectos de contratos, anticipos, financiamientos, etc., estos se someterán a la aprobación de los beneficiarios.

Artículo 15.- El consejo citará a una junta a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles que se vayan a beneficiar con las obras de urbanización, para informarles pormenorizadamente de los aspectos técnicos y financieros de la obra, destacando su costo, el importe líquido de la cooperación y los contratos requeridos para su realización. En esta junta se solicitará la opinión de los beneficiarios de acuerdo con sus intereses.

Artículo 16.- Las citaciones a la juntas de beneficiarios a que se refiere el artículo anterior, se harán personalmente. Cuando se trate de beneficiarios cuyo domicilio se ignore, la citación se hará por edictos que se publicarán por una sola vez en el periódico oficial del estado y en otro periódico de los de mayor circulación en la ciudad. Se entiende que el domicilio de una persona se ignora, cuando no lo hubiera manifestado a la oficina de recaudación de rentas y a la tesorería municipal, en los términos del

artículo 320 del código fiscal del estado, y solicitando en ambas oficinas, estas informen en idéntico sentido. Las juntas serán presididas por la persona que el consejo de urbanización designe y con la participación de los usuarios que asistan.

Artículo 17.- Cada beneficiario representará un solo voto, aún cuando fuere propietario o poseedor de varios inmuebles en el área. Para tener derecho a concurrir a la junta y participar en ella con voz y voto, el beneficiario deberá acreditarse como propietario o poseedor de uno o más inmuebles en la zona afectada con la obra.

Artículo 18.- Los interesados podrán concurrir personalmente o por medio de un tercero acreditado por simple carta poder, otorgada ante dos testigos.

Artículo 19.- Cuando el 80% de los propietarios o poseedores en concepto de propietarios, de la zona a beneficiarse otorguen su consentimiento por escrito, se tendrán por aprobados la ejecución de los proyectos, su precio, contratación, derrama, precios unitarios, bases para calcular cuotas de cooperación que a cada propietario le corresponda cubrir y el plazo para su pago. El consentimiento de los beneficiarios se podrá otorgar en la propia junta de vecinos o dentro de los siguientes quince días contados a partir del día siguiente a la celebración de la junta. Si transcurrido dicho término los vecinos debidamente citados no hicieren manifestación alguna, se tendrá su voto por aprobatorio. Si los interesados no asistieren a la junta, se tendrá como aceptación a la realización de las obras.

Artículo 20.- Una vez obtenida la aprobación en los términos del artículo anterior, el comité directivo del consejo declarará aprobada la obra y la comunicará a los vecinos por escrito, para que estos inicien la aportación de parcialidades para cubrir las cuotas totales originalmente convenidas. Las obras se iniciarán una vez que se haya cubierto el 50% del importe de las cuotas correspondientes al total de la obra aprobada.

Artículo 21.- Cuando el 50% del importe total de la derrama haya sido cubierto, el consejo notificará a los vecinos beneficiados la inmediata iniciación de la construcción de las obras, de plazo estimado para la conclusión de la construcción, así como de que el saldo pendiente se hará exigible de inmediato al concluir la obra con el propósito de que aceleren sus aportaciones. El saldo pendiente a cargo de los vecinos deberá cubrirse a más tardar 60 días de concluida la obra.

Artículo 22.- Cuando los beneficiarios no estén en condiciones de cubrir los saldos exigibles en los términos del artículo anterior, la forma y plazos de pago se podrán convenir entre los interesados y el consejo, en el entendido de que no se establecerán plazos mayores a dos años y que se cobrarán intereses sobre saldos insolutos, de acuerdo con la tasa que fija anualmente la ley de ingresos para los municipios del estado de Chihuahua.

BASES PARA LA DETERMINACION DE LAS CUOTAS DE COOPERACION Y SU RECUPERACION

Artículo 23.- Los inmuebles responden preferentemente del pago de las cuotas que en términos de la ley y del presente reglamento corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras, aún cuando pasen a propiedad o posesión de terceros. Las cuotas de que se trata, que tendrán el carácter de crédito fiscal, en su caso, se harán efectivas al vencerse los términos convenidos en cada caso, de acuerdo con la ley de la materia.

Artículo 24.- Los propietarios de las fincas y lotes pagarán el valor del pavimento en el área comprendida entre las guarniciones de la banquetta y el eje central de la calle, en la extensión del frente de la finca o lote:

- a).- Cuando el inmueble esté en esquina, el propietario pagará además de la superficie que señala el párrafo anterior, el área de pavimentación hasta el punto de intersección de los ejes de las calles adyacentes.
- b).- Cuando en la vía que se pretende pavimentar existan líneas de ferrocarril o de tranvías, las empresas propietarias tendrán obligación de cubrir el valor del pavimento comprendido entre los dos rieles y además, el correspondiente al derecho de vía a cada lado y a lo largo de los dos rieles.

Artículo 25.- El pago del costo de las obras de pavimentación, precios y condiciones, en su caso, se liquidarán de conformidad con las bases del presente decreto y con el acuerdo de los beneficiarios de las mismas.

Artículo 26.- El costo de la reposición de guarniciones y banquetas será cubierto en forma proporcional a la medida del frente de cada predio.

Artículo 27.- El costo de las obras de alumbrado, ornato y seguridad, se distribuirá entre todos los propietarios de los predios ubicados en la zona a beneficiar en proporción a la superficie de cada uno de ellos.

Artículo 28.- El costo total de las obras relativas a nuevas vías públicas, construcción y creación de plazas, jardines, parques y campos deportivos, se distribuirá entre los propietarios o poseedores de los predios ubicados en la zona beneficiada, en proporción a la superficie de cada uno, en razón de la distancia al centro geométrico de las obras.

En los predios que se encuentren fraccionados en forma tal que alguna de las fracciones no goza de frente directo a la calle beneficiada, cada propietario de fracción pagará proporcionalmente el importe correspondiente al frente común en la forma siguiente:

Si el predio se encuentra fraccionado en dos partes, el frente directo a la calle pagará el 80% de la cuota de cooperación y la fracción restante, el 20%, si el predio se encuentra fraccionado en tres partes, la fracción que de al frente directo de la calle, pagará el 70% de la cuota, la fracción intermedia el 20% y la fracción más alejada del perímetro de la calle el 10%.

En caso de que el predio se encuentre fraccionado en un número mayor de partes, el consejo decidirá la cuota correspondiente a cada uno de los propietarios.

Artículo 29.- Cuando los beneficiarios de las obras no cubran oportunamente las cuotas al consejo de urbanización, dará cuenta a la tesorería municipal, solicitando su intervención para que por los medios legales necesarios se hagan efectivas, haciendo uso, si fuere necesario, del procedimiento administrativo de ejecución que establece el código fiscal del estado y el código municipal.

Artículo 30.- La falta de pago de dos mensualidades consecutivas, hará exigible la totalidad del adeudo.

Artículo 31.- La demora de los pagos generará recargos en los términos establecidos en la ley de ingresos para el municipio de Chihuahua, respecto de créditos fiscales.

Artículo 32.- En los casos en que se haga necesario el procedimiento de apremio y ejecución, se cubrirán honorarios y los gastos que correspondan a la autoridad recaudadora, mientras que el principal del crédito será puesto a disposición del consejo de urbanización.

Artículo 33.- El consejo de urbanización notificará personalmente al beneficiario, el importe de la cuota a su cargo mediante un instructivo que contendrá:

- a).- Nombre del propietario o poseedor
- b).- Ubicación del predio
- c).- Cuando se trate de obras de pavimentación, se incluirá el frente de la propiedad, el ancho de la calle, superficie sobre la cuál deberá pagarse, cuota por metro cuadrado, así como el cargo de guarniciones y banquetas en su caso
- d).- Tratándose de obras de alumbrado público, se precisará la extensión del frente de la propiedad
- e).- En caso de obras de drenaje pluvial, la superficie total de cada predio beneficiado y precio por metro cuadrado
- f).- El importe líquido total de la cooperación
- g).- El importe de cada pago mensual, y;
- h).- La fecha de iniciación de los pagos

Artículo 34.- El beneficiario, dentro de los quince días siguientes a la notificación de que trata el artículo anterior, podrá inconformarse interponiendo recurso de reconsideración contra la cuantificación ante el

consejo de urbanización, debiendo en el mismo escrito, presentar las pruebas que lo fundamente. El consejo resolverá si procede o no rectificar la cuantificación aludida.

Artículo 35.- Tratándose de extrema pobreza, o incapacidad física, temporal permanente de los beneficiarios por obras de urbanización, determinada mediante verificación y estudio socio-económico que se haga al respecto, el presidente municipal, en relación con obras llevadas a cabo por el consejo de urbanización municipal, podrá congelar el cobro de los adeudos, por cuotas de cooperación en la medida que resulte necesario mientras no varíe tal estado. El cobro se hará efectivo cuando se transmita la propiedad a terceros, ya sea por herencia o por cualquier otro concepto.

La suspensión del cobro aquí previsto interrumpe el plazo de prescripción del crédito fiscal por todo el tiempo que dure.

El presidente municipal, en los términos del párrafo anterior, cuando lo estime conveniente, podrá eximir mediante subsidios del pago de las cuotas de cooperación a los organismos descentralizados a las instituciones de beneficencia pública o privada, así como a las que realicen actividades educativas o culturales o tiendan a la protección de los menores o de las clases económicamente débiles.

Artículo 36.- Los notarios y demás funcionarios administrativos y judiciales, no autorizarán escrituras, actos o contratos en que intervengan, que impliquen transmisión, desmembración del dominio, constitución de servidumbres o garantías reales en relación con inmuebles si no se les comprueba, mediante constancia expedida por el consejo de urbanización municipal, que el inmueble de que se trata, no está afecto al pago de derechos de cooperación o que está al corriente en los mismos, lo cual deberá hacerse constar en la escritura o instrumento relativo. Los funcionarios mencionados que no den cumplimiento a lo anterior, serán responsables de los daños y perjuicios que causen con su omisión.

Artículo 37.- La hacienda municipal, pagará al consejo de urbanización municipal, el importe de las cuotas que haya decidido suspender en los términos del artículo 35o. de este reglamento.

TRANSITORIO

1 TRANSITORIO.- Este reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del gobierno del estado.

DATOS GENERALES

Aprobado por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, a los 25 días del mes de febrero de 1993.

Publicado en el P.O. el 14 de abril de 1993.

Entró en vigor el 15 de abril de 1993.