

DECRETO NÚMERO 181*

LEY DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA PARA EL ESTADO DE SINALOA

CAPÍTULO I Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1o. Las Cámaras de Propiedad Urbana son Instituciones públicas, autónomas, con personalidad jurídica, constituídas para la representación de los intereses de los causantes del impuesto predial urbano, de los impuestos o derechos derivados de obras de urbanización y para servir de órgano coordinador entre ellos y las dependencias administrativas y fiscales, estatales y municipales.

ARTÍCULO 2o. El Ejecutivo del Estado, resolverá sobre la constitución de estas cámaras, a solicitud del grupo de cien causantes cuando menos, cuidando de que reúnan los requisitos establecidos en esta Ley.

ARTÍCULO 3o. El domicilio y la jurisdicción de cada Cámara se fijará tomando en cuenta las características del lugar, su importancia económica y la influencia de las Cámaras circunvecinas.

ARTÍCULO 4o. Los causantes mencionados en el artículo primero, solo podrán ostentarse colectivamente en el seno de las Cámaras establecidas de acuerdo con esta Ley.

CAPÍTULO II DEL OBJETO DE LAS CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA

ARTÍCULO 5o. Las Cámaras de la Propiedad Urbana tendrán como objeto:

- I. Representar los intereses de los causantes mencionados, participar en su defensa y prestar los servicios que señalen los estatutos.
- II. Ser órgano de consulta del Estado, particularmente de las Oficinas Administrativas y Fiscales, en lo referente a la expedición de Leyes de Catastro, su reglamentación y la fijación de los valores catastrales de fincas urbanas en cada período catastral, participando en su formación en coordinación con dichas oficinas.
- III. Ser órgano por cuyo conducto los propietarios y poseedores de fincas urbanas, puedan presentar sus quejas e inconformidades ante las Oficinas Fiscales del Estado, en lo referente a valorizaciones catastrales, pago de impuestos por capital urbano y demás casos en que pudiera afectarse el valor o la renta de sus propiedades.
- IV. Fomentar el desarrollo de las poblaciones de su jurisdicción, participando en los organismos de planificación y urbanización cooperando con las juntas de Mejoras Materiales.

* Publicado en el P.O. No. 137 de 14 de noviembre de 1970.

- V. Vigilar y recomendar que las fincas urbanas se conserven decorosamente para la vista y ornato de la ciudad y hacer que se atiendan los reglamentos y condiciones de higiene;
- VI. Promover la construcción de viviendas para familias de extractos económicos débiles y la colaboración para el establecimiento de colonias populares; y
- VII. Realizar las demás funciones que les señalan esta Ley, los Estatutos y las que se deriven de la naturaleza propia de la Institución.

CAPÍTULO III DE LOS SOCIOS

ARTÍCULO 6o. Todos los causantes mencionados en el artículo 1o. están obligados a inscribirse en el registro especial que se llevará en la Cámara correspondiente y se considerarán como socios y estarán obligados al pago de la cuota anual correspondiente y a las extraordinarias que se acuerden por la Cámara.

Estarán excentos del pago de inscripción y cuotas cuando:

- a). El valor catastral de los predios pertenecientes a una misma persona no exceda de \$ 5,000.00.
- b). El valor catastral de los predios y construcciones sumados no excederán de \$ 20,000.00 y el valor solo del terreno se encuentre en la hipótesis prevista por el inciso anterior; y
- c). Reunidos los requisitos previstos en alguno de los incisos anteriores, los predios pertenecientes a una misma persona no sean superior a 450 metros cuadrados de superficie.

La Dirección de Catastro, sancionará a todos aquellos causantes que teniendo obligación de inscribir su propiedad, no lo hagan y a los que omitan el pago de la cuota anual dentro de los dos primeros meses del año, consistiendo dicha sanción en multa equivalente al monto del doble de la cuota anual que se deba pagar.

Las cuotas anuales y las extraordinarias quedarán sujetas a la aprobación del Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 7o. Los socios tendrán los siguientes derechos:

- I. Votar en las asambleas zonales para elegir representantes a la Asamblea General;
- II. Ser designados para los cargos de representación;
- III. Utilizar los servicios que haya establecido la Cámara; y
- IV. Solicitar al Consejo Directivo de la Cámara los represente en las gestiones que constituyen el objeto de éstas, en los términos de la presente Ley.

ARTÍCULO 8o. Son obligaciones de todos los socios inscritos en una Cámara:

- I. Cubrir la cuota anual correspondiente;
- II. Dar aviso a la Cámara de la transferencia del dominio de los predios urbanos que enajenen, dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la firma del contrato o de la autorización definitiva de la escritura pública, dando a conocer el nombre del nuevo propietario, quien tiene a su vez la obligación de inscribirse en la Cámara de conformidad con el artículo 6o. de esta Ley;
- III. Cubrir además las cuotas extraordinarias que acuerde la Cámara; y
- IV. Aceptar y desempeñar los cargos y comisiones que se les confieran.

CAPÍTULO IV DE LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CÁMARAS

ARTÍCULO 9o. Para el establecimiento de una Cámara de la Propiedad Urbana se requiere:

- I. Que lo solicite un grupo no menor de cien causantes de los mencionados en el Artículo 1o., domiciliados en una misma población.

En caso de concurrencia de dos o más grupos que soliciten la constitución de una Cámara, el Ejecutivo del Estado, oyendo a las partes, confiará las tareas de organización al grupo que en su concepto esté más capacitado para ello.

Con la solicitud para el establecimiento de la Cámara deberá presentarse el proyecto de estatutos.

- II. Que en el lugar no exista Cámara de la Propiedad Urbana organizada y reconocida por el Ejecutivo del Estado; y
- III. Que el Ejecutivo del Estado, apruebe la constitución de la Cámara y sus estatutos.

ARTÍCULO 10. Las Cámaras serán dirigidas y administradas por un Consejo Directivo y por los demás órganos que se establezcan en los estatutos, los cuales les fijarán el número de Consejeros que deban integrar el Consejo Directivo, que no podrá ser menor de tres, ni mayor de nueve.

CAPÍTULO V DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 11. Las Asambleas serán Generales y Zonales. Las Asambleas Generales estarán integradas por los representantes elegidos en las Asambleas Zonales, uno por cada zona o cuartel catastral. Las asambleas zonales, se integrarán por lo socios pertenecientes a una misma zona o cuartel catastral.

ARTÍCULO 12. Las Asambleas serán ordinarias y extraordinarias. Las primeras se celebrarán cada año en la época que se fije en los estatutos y las segundas cuando lo acuerde el Consejo Directivo o lo solicite la tercera parte de los representantes zonales, en el caso de las Asambleas Generales y la tercera parte de los socios pertenecientes a una misma zona o cuartel catastral, en el caso de las asambleas zonales. Si en estos casos, la Directiva no expide la convocatoria en un término de 10 días, lo hará el Ejecutivo del Estado.

Todas las Asambleas Generales deberán celebrarse en el domicilio de la Cámara, salvo que el Consejo Directivo o en su caso el Ejecutivo del Estado, por causas justificadas fije un lugar distinto, siempre en la población del domicilio de la Cámara.

ARTÍCULO 13. Las Asambleas Generales ordinarias tendrán las siguientes atribuciones:

- I). Revisar y en su caso aprobar:
 - a). El informe que rinda el Consejo Directivo;
 - b). Las cuentas de gastos del ejercicio anterior;
 - c). Los presupuestos de ingresos y gastos para el ejercicio siguiente; y
 - d). El plan de trabajos a desarrollar en el siguiente ejercicio.

Todo lo cual deberá ser sometido por el Consejo Directivo a la consideración de la Asamblea.

- II. Elegir a los miembros del Consejo Directivo, a un Comisario y a los integrantes de las Delegaciones cuando las haya.
- III. Resolver sobre los demás asuntos comprendidos en el orden del día y sobre aquellos que la Asamblea estime conveniente tratar.
- IV. Los demás que le señalen la presente Ley y sus estatutos.

ARTÍCULO 14. Las convocatorias para las Asambleas Generales contendrán la orden del día y se harán mediante circulares enviadas a todos los Representantes y deberán publicarse por lo menos una vez en el diario de mayor circulación del lugar donde se encuentre el domicilio de la Cámara. El envío de la convocatoria y publicación deberá hacerse cuando menos con diez días de anticipación a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea.

ARTÍCULO 15. Para que funcionen legalmente las Asambleas Generales deberán asistir cuando menos el 15 por ciento de los representantes de los socios de la Cámara.

Si no concurre este número, deberá hacerse una segunda convocatoria con los mismos requisitos que la primera y en este caso la Asamblea funcionará legalmente con el número de Representantes de socios que concurren.

Los estatutos reglamentarán el funcionamiento de las Asambleas Generales y la forma de tomar las decisiones.

ARTÍCULO 16. Las Asambleas Extraordinarias se ocuparán de conocer y resolver los puntos especiales para los que fueron convocadas según la correspondiente orden del día.

CAPÍTULO VI DE LAS FACULTADES DE LOS REPRESENTANTES

ARTÍCULO 17. Son facultades y obligaciones de los Representantes Zonales, las siguientes:

- I. Asistir a las Asambleas Generales con la representación de su zona o cuartel catastral;
- II. Tratar en la Asamblea General los problemas específicos que confronten los socios pertenecientes a su zona o cuartel catastral;
- III. Tratar ante el Consejo Directivo los mismos problemas, solicitando la intervención de éste ante las autoridades competentes; y
- IV. Votar y ser votado en las elecciones para el Consejo Directivo de la Cámara.

CAPÍTULO VII DEL CONSEJO DIRECTIVO

ARTÍCULO 18. El Consejo Directivo será el órgano ejecutivo de la Cámara y se integrará con los representantes zonales electos para tal efecto, de la siguiente manera: del número con que lo integre, el Presidente será electo para la Asamblea libremente y los restantes, deberán elegirse un 50 por ciento de los representantes de las colonias proletarias o populares; un 25 por ciento de los de la zona comercial más importante de la población y un 25 por ciento de los de las zonas residenciales de la misma.

Todos los miembros del Consejo Directivo, durarán en su encargo dos años y deberán ser ciudadanos mexicanos, no ser ni haber sido Ministros de algún culto religioso, no tener antecedentes penales y encontrarse al corriente del pago de los impuestos o contribuciones prediales y derechos o impuestos derivados de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 19. Son facultades y obligaciones del Consejo Directivo:

- I. Elegir en la primera Sesión de cada año, de entre los miembros que lo integran, al Secretario y al Tesorero;
- II. Organizar la administración de la Cámara de acuerdo con lo que dispongan los estatutos;
- III. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General;

- IV. Representar a la Cámara, por medio de su Presidente o por la persona que al efecto se designe, ante toda clase de Autoridades o personas físicas o morales, con las facultades que les señalen los estatutos;
- V. Llevar por triplicado los libros de registro de socios y enviar cada año un ejemplar al Ejecutivo del Estado y otro al Catastro de la jurisdicción de la Cámara;
- VI. Llevar la contabilidad de la Cámara;
- VII. Formar el balance anual al concluir cada ejercicio y someterlo a la aprobación de la Asamblea General y rendir ante ésta informe detallado de la gestión realizada durante el período de su administración;
- VIII. Convocar las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias y formular el orden del día correspondiente de acuerdo con los estatutos;
- IX. Estudiar la forma de resolver y fomentar el mejoramiento de las construcciones y de la salubridad e higiene de ellas y someter a la consideración del Gobierno del Estado y de los Municipios de la comprensión de la Cámara, los proyectos que consideren pertinentes para el mejoramiento de las ciudades y condiciones de vida de sus habitantes;
- X. Formar estadísticas que sirvan de orientación para el cumplimiento de las disposiciones fiscales o de cualquier índole que se refieran a las propiedades o posesiones urbanas;
- XI. Gestionar ante las diversas dependencias administrativas los asuntos que sus asociados les encomienden en defensa de sus intereses; y
- XII. Las demás que le señalen esta Ley y los Estatutos.

ARTÍCULO 20. En caso de que el Consejo Directivo no cumpla con las funciones que le corresponden, o se ocupe de actividades distintas a las de la propia Institución, será reconvenido por la Asamblea General, la convocatoria para esta Asamblea será hecha por el Ejecutivo del Estado, de oficio o a solicitud del 20 por ciento de los representantes de los socios de la Cámara correspondiente.

ARTÍCULO 21. A solicitud de una Cámara, el Ejecutivo del Estado acordará que se funden Delegaciones de la misma en aquellos lugares que lo ameriten. Estas delegaciones se integrarán con causantes de la localidad de los mencionados en el artículo 1o. de esta Ley, en número no menor de 25 y tendrán un órgano directivo conforme se establezca en los estatutos. La Directiva (sic) Directiva?) de las Delegaciones será nombrada por las Asambleas Generales de la Cámara a que pertenezcan y provisionalmente por el Consejo Directivo de la misma.

CAPÍTULO VIII DE LOS ESTATUTOS DE LAS CÁMARAS

ARTÍCULO 22. Los Estatutos deberán expresar en todo caso:

- I. El domicilio de la Cámara;
- II. Las facultades que correspondan al Consejo Directivo, al Presidente del mismo y a los demás funcionarios que designe;
- III. La forma de llevar los registros y libros de la Cámara;
- IV. Las bases y tablas para el cobro de las cuotas anuales y extraordinarias;
- V. Las reglas para el establecimiento y funcionamiento de los servicios para los socios;

- VI. Las sanciones que deban aplicarse a los socios por incumplimiento de los Estatutos y prevenciones de la presente Ley;
- VII. La reglamentación de los casos que en esta Ley se reservan para los Estatutos;
- VIII. La forma de constitución y funcionamiento de las Delegaciones; y
- IX. El procedimiento que deba seguirse en caso de disolución.

ARTÍCULO 23. Cualquier modificación de los Estatutos de las Cámaras, deberá ser aprobada por el Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 24. Las Cámaras de la Propiedad Urbana se disolverán cuando se reduzca a menos de 25 el número de sus miembros o cuando la Asamblea Extraordinaria así lo determine, siendo liquidadas de acuerdo con los Estatutos.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Las Uniones de Propietarios de Fincas Urbanas, constituídas con anterioridad a esta Ley, se ajustarán a las disposiciones de la misma y se constituirán en Cámaras y para el efecto someterán a la aprobación del Ejecutivo del Estado los Estatutos que las rigen, para lo que dispondrán de un término no mayor de noventa días a partir de la iniciación de la vigencia de esta Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO. La presente Ley entrará en vigor al tercer día de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Es dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, a los ocho días del mes de Septiembre de mil novecientos setenta.

LIC. LUIS ALFONSO GASTÉLUM
Diputado Presidente

PROFR. JESÚS OSUNA URTUSUÁSTEGUI
Diputado Secretario

DR. ALBERTO GONZÁLEZ VEGA
Diputado Secretario

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, México, a los once días del mes de Septiembre de mil novecientos setenta.

EL Gobernador Constitucional del Estado
LIC. ALFREDO VALDÉS MONTOYA

El Secretario General de Gobierno
LIC. FRANCISCO RODOLFO ÁLVAREZ FÁRBER