



MORELOS
2018 - 2024

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.
Dirección General de Legislación.
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JANTETELCO, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación
Publicación
Vigencia
Expidió
Periódico Oficial

2009/12/15
2010/02/17
2010/02/18
H. Ayuntamiento de Jantetelco, Morelos.
4780 "Tierra y Libertad"



REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JANTETELCO MORELOS
DAVID ROSAS HERNÁNDEZ, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE
JANTETELCO, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED: QUE EL HONORABLE
AYUNTAMIENTO DE JANTETELCO, MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS
FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA
CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112 DE
LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS, 60, 61 FRACCIÓN
IV Y 64 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.

Con fecha treinta de julio del año 2003, se publicó, en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” número 4268, la “Ley de Catastro Municipal del Estado de Morelos”, cuyo principal objetivo es el normar las funciones y atribuciones de las autoridades catastrales en el Estado, siendo una de estas autoridades, los Ayuntamientos, según lo establecido en la fracción II del Artículo 6 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Morelos.

La citada Ley, en su Artículo 17, señala a los Municipios, las facultades y obligaciones que tendrán en la materia, otorgándoles asimismo, según lo señala el Artículo 18 de la Ley de referencia, la facultad de delegar sus atribuciones en la materia, en la dependencia municipal que para tal efecto determinen. Señala también el Artículo 18, en su segundo párrafo, que: “Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Ayuntamientos deberán emitir el Reglamento Municipal respectivo...”, es decir, en el Reglamento se estipulará la dependencia a quien se deleguen atribuciones en materia de Catastro.

Asimismo, el Artículo Tercero Transitorio de la multicitada Ley, señala la obligatoriedad de los Ayuntamientos para emitir los Reglamentos de Catastro Municipales, para efecto de que en dichos ordenamientos se identifiquen y señalen los términos y las autoridades que realizarán las funciones catastrales que determina la Ley de la materia, indicando para ello un plazo máximo de 60 días hábiles, estos, contándose a partir del día siguiente de la publicación de la Ley, es decir, del día en que inicia la vigencia de la misma. Por tal motivo, este H. Ayuntamiento, a través de las áreas correspondientes, se dio a la tarea de elaborar el proyecto de “Reglamento del Catastro del Municipio de Jantetelco Morelos”, con las especificaciones que la Ley de la materia señala, a efecto de dar



cumplimiento en tiempo y forma, a lo ordenado por la Ley de la materia. Es por eso que este Reglamento contiene las facultades y atribuciones de las autoridades catastrales municipales, de la unidad administrativa en quien se delegó la función, así como las especificaciones, términos y requisitos que la propia Ley señala para dar cumplimiento a las funciones encomendadas. Por lo anteriormente expuesto y fundado, este H. Cuerpo Colegiado ha tenido a bien aprobar el presente:

“REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JANTETELCO MORELOS”

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- INTERÉS SOCIAL DEL CATASTRO.- Se declara de interés social y utilidad pública, las disposiciones, operaciones, movimientos y registros relativos al Catastro y a la catastración de la propiedad, posesión o titularidad de derechos reales en predios comprendidos dentro de la circunscripción territorial del Municipio de Jantetelco Morelos.

Artículo 2.- SERVICIO PÚBLICO.- Los particulares que deseen consultar los expresados registros o que soliciten la expedición de certificados, copias de planos o documentos catastrales, deberán acreditar su personalidad e interés jurídico, sujetándose a las disposiciones de este Reglamento y cubrirán el pago de derechos que fije la Ley de Ingresos vigente del Municipio de Jantetelco Morelos.

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

- I.- AYUNTAMIENTO.- El Ayuntamiento Constitucional de Jantetelco, Morelos.
- II.- CATASTRO.- Sistema de Información de la propiedad inmobiliaria denominado sistema Catastral.
- III.- CÉDULA CATASTRAL.- El documento oficial que contiene la información general de un predio.



IV.- **CONTRIBUYENTE.**- Persona física o moral, propietaria o poseedora del suelo, y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre el predio tenga un tercero, o de la controversia de los derechos reales del predio.

V.- **DIRECCIÓN.**- La Dirección General de Impuesto Predial y Catastro.

VI.- **LEY.**- La Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

VII.- **PRESIDENTE MUNICIPAL.**- Al Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Jantetelco, Morelos.

VIII.- **REGLAMENTO.**- El presente Reglamento de Catastro del Municipio de Jantetelco Morelos.

IX.- **TESORERÍA.**- Tesorería Municipal de Jantetelco Morelos.

X.- **VALUACIÓN.**- El procedimiento para obtener el valor catastral de un predio.

XI.- **LA JUNTA CATASTRAL.**- La Junta Local Catastral del Municipio de Jantetelco Morelos

Artículo 4.- FUNCIONES DEL CATASTRO MUNICIPAL.- Son atribuciones del Catastro Municipal:

I.- Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;

II.- Describir, deslindar, identificar, clasificar, valorar y registrar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales de particulares o bien sean de ámbito Federal, Estatal o Municipal, de dominio público o privado, ubicados en el Municipio de Jantetelco Morelos;

III.- Conocer los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el Catastro Municipal, actualizando sus modificaciones;

IV.- Describir objetivamente las medidas, colindancias, datos limítrofes y superficie del territorio Municipal en coordinación con las autoridades estatales competentes;

V.- Mantener actualizados los planos reguladores de las poblaciones que forman el Municipio



- VII.- Rendir informe mensual al Ejecutivo del Estado, respecto de los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples o individuales que se hubieren efectuado;
- VIII.- Formar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos reglamentarios y técnicos que se determinen;
- IX.- Controlar el padrón catastral de acuerdo con las clasificaciones de administración pública y registro que se determinen;
- X.- Llevar a cabo las mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos u operaciones catastrales propias de la función;
- XI.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio, autorizando deslindes, levantamientos, cálculos Topográficos, trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico, así como determinar el valor catastral de los mismos; esto último, en función de las bases y lineamientos que apruebe el Poder Legislativo del Estado;
- XII.- Formular y expedir la cédula catastral, conforme las políticas y la información técnica que corresponda por cada uno de los predios ubicados en su territorio;
- XIII.- Resolver las consultas que en relación con este ordenamiento planteen los particulares y entidades públicas y expedir las certificaciones de documentos relativos a los predios;
- XIV.- Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los usuarios o contribuyentes, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el Catastro Municipal;
- XV.- Autorizar a los peritos encargados de elaborar planos Catastrales y auxiliar a las dependencias de los poderes estatales o federales para la emisión de dictámenes periciales cuando así se lo soliciten;
- XVI.- Realizar visitas y requerir los documentos inherentes al catastro a los Contribuyentes o en su caso a los fedatarios o quienes hubieren intervenido en los actos jurídicos inherentes a la propiedad inmobiliaria, así como imponer las sanciones que procedan en los términos de la Ley y el presente Reglamento;
- XVII.- Proporcionar información catastral a los solicitantes, legalmente interesados, respecto de cualquier predio;



XVIII.- Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para realizar todas las funciones catastrales de su competencia, de conformidad a su propia estructura, recursos presupuestales y necesidades del servicio;

IX.- Prestar los servicios como valuador de inmuebles ante todas las autoridades civiles, penales, laborales, administrativas, agrarias y fiscales, así como para la identificación de apeos o deslindes de inmuebles en procesos judiciales administrativos, y

X.- Las demás atribuciones que determine la Ley, el presente Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 5.- OBLIGACIÓN DE PROPORCIONAR DATOS.- Para la formación de los planos prediales, los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales, estarán obligados a facilitar las operaciones y trabajos catastrales, permitiendo el acceso a los predios, en días y horas hábiles, previa notificación e identificación, a los topógrafos o valuadores de Catastro aportando toda clase de datos y aclaraciones que les soliciten para la realización de sus trabajos.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 45 fracción VIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, el Síndico designará a un Coordinador, quien verificará que los cobros relativos a la base gravable de los predios, se haga de acuerdo con la Tabla de Valores Unitarios vigente, y que dichos recursos ingresen al Municipio, verificando en el sistema correspondiente la aplicación del mismo.

Artículo 6.- DÍAS Y HORAS HÁBILES.- Se entiende por días hábiles todos los días de la semana, con excepción de domingos y días festivos oficiales, y por horas hábiles de las 9:00 a.m. a las 15:00 horas de lunes a viernes y sábados de 9 a 13: horas. El Presidente Municipal podrá autorizar cuando así se requiera únicamente en casos de interés público, urgente y justificado, la práctica de trabajos catastrales en días y horas inhábiles.

DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL.

Artículo 7.- AUTORIDADES.- Son autoridades de Catastro Municipal:

- a).- El presidente Municipal como primera autoridad.
- b).- El director de Catastro municipal del Municipio de Jantetelco Morelos, y



c).- La junta Local catastral del municipio de Jantetelco Morelos, con funciones de contraloría, con las atribuciones que le señala este reglamento

Artículo 8.- AUTORIDADES AUXILIARES.- Son autoridades auxiliares del Catastro el jefe de catastro y los Organismos Públicos que directa o indirectamente auxilien a las Autoridades en asuntos o catastro.

Artículo 9.- AUTORIDADES EJECUTORAS.- Los trabajos catastrales serán ejecutados por:

- I.- El presidente Municipal de Jantetelco Morelos como primera autoridad;
- II.- El director de catastro Municipal;
- III.- La junta Local catastral del municipio de Jantetelco Morelos, con funciones de contraloría, con las atribuciones que le señala este reglamento.

Artículo 10.- DIRECCIÓN MUNICIPAL.- La Dirección se integrará:

- I.- Por un Director, designado por el Presidente Municipal;
- II.- Por un Jefe de Departamento, designado por el Director.
- III.- Por el personal técnico y administrativo que señale el Manual de Procedimientos y el Presupuesto de Egresos.
- IV.- Por un Asesor Jurídico, que dependerá orgánicamente de dirección jurídica y/o en su caso dirección de atención ciudadana del Municipio de Jantetelco Morelos.

Artículo 11.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN.- Corresponderán a la Dirección, a través de su titular, las siguientes funciones y atribuciones:

- I.- Formar el padrón de la propiedad inmueble del Municipio de Jantetelco Morelos;
- II.- Deslindar la propiedad y valorizarla;
- III.- Expedir los certificados que sean solicitados y que se relacionen con las funciones catastrales;
- IV.- Llevar el inventario y control de los bienes de la Dirección;
- V.- Formar el plano general catastral, así como los planos parciales que sean necesarios y mantenerlos al día;



- VI.- Formar las instrucciones y demás modalidades a que deberán sujetarse las operaciones catastrales;
- VII.- Vigilar y aprobar en su caso los trabajos catastrales;
- VIII.- Proponer al presidente Municipal los nombramientos y remoción del personal de la Dirección;
- IX.- Hacer la distribución del trabajo entre el personal a su cargo;
- X.- Vigilar la asistencia, eficacia y conducta del personal;
- XI.- Autorizar con su firma todos los certificados, avalúos dictámenes y planos que se soliciten, y
- XII.- Realizar las acciones derivadas de la celebración de convenios de coordinación, cooperación o colaboración con otras dependencias o entidades de la administración pública municipal, relacionadas con la prestación de servicios públicos municipales, y
- XIII.- Ejercer las demás funciones que estén de acuerdo con su naturaleza y que determinen las Leyes, este Reglamento o los Acuerdos del Cabildo.

Artículo 12.- FACULTADES DEL JEFE DE DEPARTAMENTO DE CATASTRO.- Serán funciones del Jefe de Departamento de Catastro las Sigüientes:

- I.- Auxiliar en sus funciones al Director;
- II.- Sustituir al Director en sus faltas temporales;
- III.- Dirigir y vigilar las operaciones del campo, y
- IV.- Las demás que le asigne el Director.

Artículo 13.- JUNTA LOCAL CATASTRAL.- La Junta Local Catastral se integrará de la siguiente forma:

- I.- Por el Presidente Municipal o quien éste tenga a bien designar, con el carácter de Presidente;
- II.- Por el Síndico Municipal;
- III.- Por el Director General de Impuesto Predial y Catastro, como Secretario Técnico;
- IV.- Por el Tesorero Municipal, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- V.- Por el primer regidor, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- VI.- Por el segundo regidor, con carácter de vocal ejecutivo



VII.- Por dos representantes de los profesionales del ramo ya sean ingenieros o arquitectos, seleccionados por el Presidente Municipal.

Artículo 14.- FUNCIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL.- La Junta Local Catastral tendrá las siguientes funciones:

- I.- Estudiar los proyectos de los lotes tipo o valores por unidades tipo, que la Dirección someta a su consideración, para su rectificación y aprobación; para este efecto, solicitará informes y recogerá los datos que estime convenientes;
- II.- Remitir a la Dirección en un plazo no mayor de tres días, después de haber sido aprobadas, las resoluciones definitivas de la Junta sobre los asuntos a que se refiere la fracción anterior;
- III.- Aprobar los proyectos de los perímetros que deban separar entre sí a las zonas rústicas, suburbanas y urbanas;
- IV.- Aprobar los proyectos que haga la Dirección de la división de las zonas o regiones;
- V.- Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento;
- VI.- Conocer con exclusividad los recursos de revisión que interpongan los interesados ante la Dirección, comunicando sus resoluciones a ésta y a la Tesorería, en un plazo no mayor de tres días posteriores a su fallo;
- VII.- Enterar de los acuerdos que así lo requieran al Cabildo para su aprobación, a través de la Secretaría del H. Ayuntamiento de Jantetelco Morelos, y
- VIII.- Proponer al Cabildo el Padrón de Peritos Valuadores Auxiliares de la Autoridad Municipal en materia inmobiliaria, y
- IX.- Las demás que señale la Ley y el Reglamento.

Artículo 15.- SESIONES DE LA JUNTA LOCAL.- La Junta Local Catastral, sesionará la primera semana de cada mes, estando constituida legalmente con la mitad más uno de sus miembros. Para que haya quórum en las reuniones de la Junta Local Catastral, se requiere la mitad más uno de sus miembros. En dado caso de no existir quórum, se realizará por segunda convocatoria, llevándose a cabo con los miembros que asistan. Las resoluciones de la Junta Local Catastral



se tomarán por mayoría de votos de las personas presentes. En caso de empate decidirá el Presidente. Estas resoluciones tendrán el carácter de irrevocables.

CAPÍTULO III

DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS PREDIOS.

Artículo 16.- INMUEBLE O PREDIO.- Para los efectos catastrales se entiende por inmueble o predio:

I.- La porción de terreno con o sin construcción, con la descripción superficial, medidas y colindancias, detalladas por un perímetro que defina sus linderos sin solución de continuidad, a disposición de persona física, moral o institución de gobierno, destinado a un fin público o privado, y

II.- Cada una de las unidades que integran un condominio, sean locales, departamentos, casas o despachos, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo, incluyendo la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones o espacios de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Artículo 17.- CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.- Para los efectos de catastro, la propiedad se clasifica en urbana, suburbana, rústica o rural.

Artículo 18.- PROPIEDAD URBANA.- Se entiende por propiedad urbana, los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones, destinadas para habitación, comercio e industrias y prestaciones de comercio común bastando que cuenten con uno o varios servicios municipales básicos, como los del agua potable, drenaje, vías públicas, pavimentos, banquetas, alcantarillado, alumbrado y otros similares.

Artículo 19.- PROPIEDAD SUBURBANA.- Se entiende como propiedad suburbana, a los inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones,



con valores del mercado intermedios entre los predios urbanos y de los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando están destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados “campestres” de “granjas” o cualesquiera otros que sean fraccionados o lotificados y en general todas a aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales en las que se presten servicios municipales básicos.

Artículo 20.- PROPIEDAD RÚSTICA O RURAL.- Se entiende por propiedad rústica o rural, los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola o pecuaria, en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como suburbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven valores en la plaza, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadoras de producción o explotación económica.

Artículo 21.- APROBACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN.- La Dirección de Impuesto Predial y Catastro someterá a la aprobación de la Junta Local Catastral, los proyectos de los perímetros, que a su juicio deban establecerse para la clasificación de la propiedad en cualquiera de las categorías que establece en los artículos anteriores.

Artículo 22.- PROCEDIMIENTO DE CLASIFICACIÓN.- La Dirección formulará proyectos correspondientes a la subdivisión de las zonas de la propiedad urbana, suburbana y rústica en regiones cuyos perímetros estarán representados previamente en planos. Estos proyectos se someterán a la aprobación de la Junta Local Catastral y, una vez aprobados por ella, se sancionarán en definitiva con firma autógrafa del Presidente Municipal.

TÍTULO SEGUNDO DE LAS OPERACIONES, MOVIMIENTOS, VALUACIONES Y CÉDULAS CATASTRALES CAPÍTULO I



DE LAS OPERACIONES

Artículo 23.- OPERACIONES CATASTRALES.- Son operaciones catastrales: las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función.

Las operaciones catastrales tendrán por finalidad deslindar la propiedad raíz, planificarla, valuara e inscribirla en las cédulas catastrales de acuerdo con las consideraciones básicas que establece este Reglamento.

Los trabajos catastrales serán ejecutados por el personal de la Dirección.

Artículo 24.- CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.- Las operaciones catastrales, se consideran divididas fundamentalmente en dos períodos llamados: de Formación y Conservación.

Artículo 25.- PERÍODO DE FORMACIÓN.- El período de Formación para toda clase de predios, comienza con la información recabada de los obligados, para anotar en una inscripción denominada primaria, las características catastrales de cada predio, que son: ubicación, colindancias, extensiones, dimensiones y linderos, números de cuenta, de entero al impuesto predial, descripción y extensión de las construcciones, valor aproximado, nombre y domicilio del propietario. Este período de Formación concluye cuando los datos aportados en la inscripción primaria, son depurados y completados con la planificación de cada región catastral y con los avalúos individuales de sus respectivos predios; operaciones necesarios para ilustrar la inscripción definitiva de los registros.

Artículo 26.- APROBACIÓN DE LAS REGIONES CATASTRADAS.- Una vez concluido el período de Formación de cada región catastral, la Dirección enviará los resultados de la valuación individual, de los predios que integren la región catastrada, al Presidente Municipal quien ordenará su publicación en el Periódico Oficial.



Artículo 27.- PERÍODO DE CONSERVACIÓN.- Al siguiente día de publicación en el Órgano de información oficial, la resolución de la zona identificada y valuada catastralmente en definitiva entrará en vigor y surtirá sus efectos de Tarifa-Ley. La Tarifa-Ley que identifica, valúa y registra catastralmente la región, genera el segundo período de conservación.

Artículo 28.- CAMBIOS EN LA PROPIEDAD.- El período de conservación descansa en el de formación, tan sólo para efectos administrativos, y por tanto los cambios que sufra o afecte la propiedad raíz en cualquier tiempo, podrán ubicarse al período que corresponda. Los interesados, Notarios y corredores públicos, tienen la obligación de manifestar los cambios catastrales causados por actos o hechos jurídicos, específicamente los de disposición o titularidad de derechos reales.

Artículo 29.- REVISIONES E INSPECCIONES CATASTRALES.- En todo tiempo se podrán llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos o rústicos, para tomar nota de las modificaciones manifestadas y de las no manifestadas, previa notificación e identificación del personal autorizado. Las alteraciones que afecten linderos, construcciones nuevas, ampliaciones, demoliciones, fusiones de predios o cualquier otra modalidad a bienes inmuebles, ocurridas en cualquier período, serán revisadas por la Autoridad Catastral, mediante inspecciones en los predios de que se trate a fin de confirmar los cambios habidos; siendo motivo para aplicar las sanciones que la Ley de Ingresos y el presente Reglamento determinen, por omisiones, extemporaneidad de manifestaciones de falsedad de datos.

Artículo 30.- EJECUCIÓN DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.- Las operaciones del Catastro se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección a saber:

- I.- Reconocimiento topográfico general, por regiones;
- II.- Información por manzana de cada región;
- III.- Deslinde individual de cada predio por manzana de cada región;



IV.- Trazo, medición, cálculo y dibujo, previo estudio y proyectos adecuados de la red de poligonales y alineamientos en que se apoyará el levantamiento de las manzanas de cada región;

V.- Levantamiento de los linderos y construcciones de cada predio;

VI.- Dibujo de los linderos y construcciones de cada predio, así como de los detalles o accidentes que por su significación o importancia deban figurar en los planos catastrales.

Esta planeación deberá ser hecha en papel del tamaño reglamentario que fijarán las instrucciones, debiendo ser una hoja por cada manzana o más de una cuando las dimensiones del dibujo de esta, a la escala prescrita, excedan del tamaño de la hoja;

VII.- Plano general de conjunto, por regiones a escala adecuada en el que solamente se dibujarán los perímetros de las manzanas, calles, glorietas, monumentos aislados y, en general, detalles importantes que no forman parte integrante de las manzanas.

Este plano deberá llevarse al día a medida que vaya avanzándose en el levantamiento de cada región;

VIII.- Cálculos de las áreas, global de las manzanas e individual de cada predio y de las construcciones que haya en ellos;

IX.- Determinación de lotes tipos, valores unitarios de la tierra y de las construcciones;

X.- Avalúo de la tierra y de las construcciones correspondientes de cada predio, e

XI.- Inscripción definitiva en las cédulas catastrales.

CAPÍTULO II DE LAS MANIFESTACIONES

Artículo 31.- OBLIGACIÓN DE MANIFESTAR LOS BIENES INMUEBLES Y OBRAS.- Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Municipio de Jantetelco Morelos, estarán obligados a presentar ante la Dirección de catastro Municipal las manifestaciones que ésta requiera, aún los que por disposición de la Ley están exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de cargas tributarias.



Artículo 32.- OBLIGACIÓN DE MANIFESTACIONES EXTRAORDINARIAS.- Los aumentos o disminuciones extraordinarios en el valor de los predios rústicos, suburbanos o urbanos deberán manifestarse ante la Dirección dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se realicen las mejoras y circunstancias que las motiven.

Artículo 33.- TIPOS DE MANIFESTACIONES.- Las manifestaciones para su descripción podrán ser:

I.- De carácter general en formas especiales y en los términos que disponga la dirección del ramo;

II.-Traslaciones de dominio, construcciones nuevas y reconstrucciones parciales o totales, demoliciones, fusión de predios, solicitudes de deslinde o de levantamiento, rectificación de medidas, etcétera.

Las que refieren a rectificaciones de medidas, vendrán acompañadas de datos y planos firmados por el interesado, que las aclare y justifique sus derechos de acuerdo a las leyes en materia.

Si la rectificación de medidas revela superficie excedente del 10% de la inscrita en las cédulas catastrales, este excedente se considerará como superficie oculta a la acción fiscal y por lo tanto, sujeta a las sanciones fiscales correspondientes, si es menor del 10% únicamente se corregirá de las cédulas catastrales, y

III.- Voluntarias, en dado caso que el propietario, poseedor o apoderado legal, manifieste una construcción sin requerimiento de la autoridad, se le computarán las diferencias cinco años atrás sin recargos ni multas.

Artículo 34.- DATOS DE LAS MANIFESTACIONES.- Las manifestaciones de cualquier índole, además de expresar claramente su objeto, deberán contener siempre los siguientes datos generales:

I.- Número de cuenta con que paga el impuesto predial;

II.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor del predio;

III.- Ubicación del predio;

IV.- Superficie;

V.- Linderos y dimensiones, y



VI.- Los demás datos que la Dirección, estime pertinentes y fije en los instructivos respectivos.

Artículo 35.- PREDIOS U OBRAS OCULTAS.- Cuando las autoridades catastrales o fiscales, descubran predios u obras ocultas a la acción fiscal sobre los no manifestados oportunamente se tendrán en estos casos como causado el impuesto o las diferencias correspondientes, cinco años atrás a partir del descubrimiento de existencia de la obra oculta, admitiéndose como prueba en contrario el documento idóneo.

En caso de presentarse la licencia, el impuesto correspondiente por la obra calificada como oculta, se hará efectivo a partir del bimestre siguiente de la fecha de vencimiento o del aviso de ocupación de la misma, con sus consiguientes recargos tributarios.

Artículo 36.- FALTA DE MANIFESTACIONES.- La falta de presentación o la extemporaneidad de avisos, informes manifestaciones, será sancionada de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 37.- INFORMES DE AUTORIDADES JUDICIALES.- Las Autoridades Judiciales darán aviso a la Dirección de las resoluciones que causen ejecutoria pasadas por autoridad de cosa juzgada, que en alguna forma influyan en el derecho o declaración de la propiedad o posesión originaria de los predios. La Dirección tomará nota del cambio de régimen sufrido en el bien inmueble para los efectos de la conservación y actualización catastral.

Artículo 38.- INFORME DE FEDATARIOS.- Siempre que se celebre algún contrato, convenio u operación que afecte derechos reales que implique: enajenación, transmisión, gravamen o cualquiera otra modalidad legal impuesta a la propiedad raíz, las partes concertantes, los Notarios Públicos, y demás funcionarios autorizados para dar fe, tendrá la obligación de manifestar a la Dirección las operaciones que realicen dentro del término de 15 días a partir de la fecha de firma o declaración expresa o de consentimiento en términos de la Ley Civil.



Artículo 39.- INFORME DE LAS PARTES INTERESADAS.- Cuando el contrato, convenio o acto jurídico por virtud de la cual se modifique, o transfiera algún bien inmueble en el Municipio de Jantetelco Morelos y se otorgue fuera de Estado, será obligación de las partes que intervienen presentar las respectivas manifestaciones a la Dirección dentro del plazo de veinte días hábiles contados en la forma señalada por la última parte del Artículo anterior y dentro de los 45 días hábiles si se celebró en el extranjero.

Artículo 40.- INFORMES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y AVISOS DE OCUPACIÓN.- Las autorizaciones de licencias para construcción que otorgue la Dirección de Obras Públicas, se concederán previo requisito de indicación del número de cuenta predial, informando a la Dirección sobre las autorizaciones aprobadas, dentro del término de cinco días siguientes al de la expedición de la licencia y del aviso de ocupación.

Artículo 41.- FRACCIONAMIENTOS.- Todas las actualizaciones derivadas de autorizaciones de la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, se podrán hacer a petición de parte, debiendo anexar el plano aprobado y oficio de autorización, así como el comprobante de pago correspondiente.

Artículo 42.- INFORMES DE LAS PERSONAS AUXILIARES.- Todas las Oficinas Públicas, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y particulares, que concurren o auxilien a las Autoridades del Catastro, por comisión u orden expresa, informarán a la Dirección de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

CAPÍTULO III

DE LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y DOCUMENTOS DESCRIPTIVOS.

Artículo 43.- COMPARACIÓN DE DATOS.- Los datos consignados por los interesados en sus respectivas manifestaciones y en los planos que a éstas deberán anexar, serán comparados con los de los Ingenieros y Técnicos de



Catastro formulados por cada predio a fin de cerciorarse de la idoneidad de aquellos.

La verificación de datos mencionados en el artículo anterior, definirá comprobará las dimensiones para linderos, colindancias y perímetros correctos y completos de cada predio, para el caso de desavenencia entre los propietarios colindantes, se practicará, un deslinde individual al inmueble.

Artículo 44.- DESLINDE ADMINISTRATIVO.- Para los efectos del artículo anterior, serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que su presencia y a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

En caso de no resolver la desavenencia en el propio terreno, el Ingeniero o Técnico de Catastro tomará los datos necesarios para planificar todo el perímetro del predio en cuestión, anotando en cada uno de los linderos motivo de la desavenencia, que éstos están pendientes de resolución definitiva y sujetará a las partes interesadas al siguiente procedimiento administrativo:

I.- Se citará a los interesados a una junta de conciliación ante la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro, presidida por el Director y el Ingeniero que al efecto se designe, y de llegar a un acuerdo se protocolizará la resolución ante Notario Público, para su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El mismo procedimiento se seguirá en caso de duplicidad de inscripciones, con la resolución procedente que suscriban las partes intervinientes en dicha junta;

II.- En caso de ausencia a la junta de conciliación de cualquiera de los interesados, ésta se celebrará con los que hubiesen asistido y las resoluciones a que se lleguen se darán por aceptadas por todos y cada uno de los interesados; en caso de que persistiere la desavenencia, la Dirección fijará los linderos provisionales, con el acuerdo expreso de la Tesorería y sólo para los efectos fiscales, sin perjuicio de los derechos que asistan a los interesados, quienes podrán recurrir ante los Tribunales del fuero común para los apeos y deslindes de sus propiedades o derechos reales.



Artículo 45.- TIPOS DE PLANOS.- Los planos catastrales o documentos descriptivos serán:

- I.- Plano general del conjunto de cada región catastral, en el que figurarán las calles, manzanas, glorietas, etc., que cada una de ellas contenga;
- II.- Plano predial por manzanas de cada región catastral, en los cuales se dibujarán todos y cada uno de los predios que contenga, para poderlo utilizar de matriz en la copia de planos individuales;
- III.- Planos reguladores del Municipio de Jantetelco y poblaciones más importantes que el Presidente Municipal ordene su levantamiento;
- IV.- Plano general del Municipio, formulado en coordinación con las Comisiones de Límites que existan;
- V.- Plano individual del predio, y
- VI.- Planos de desarrollo urbano y rural del Municipio.

Artículo 46.- FORMACIÓN DE PLANOS GENERALES Y PEDIALES.-

Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos que directamente en el terreno tomen los Ingenieros de Catastro, refiriendo los perímetros de las manzanas a las poligonales previamente medidas, para fijar dichos perímetros y trazando dentro de ellos, los predios correspondientes a cada manzana, cuyos datos serán tomados por los Ingenieros de Catastro, haciéndose un croquis de cada uno de ellos.

Artículo 47.- PLANOS PEDIALES.- Los planos prediales de las regiones urbanas y suburbanas se formularán por manzanas completas, determinando la superficie total de éstos y las de cada uno de los predios que la integren. Los planos prediales de las regiones rústicas se construirán circunstancialmente tomando en cuenta la topografía del terreno, el régimen jurídico al que pertenezcan y sus características identificativas.

Artículo 48.- REQUISITOS DEL PLANO DE POBLACIÓN.- El plano de conjunto de cada población deberá contener los siguientes datos:
Nombre de la población y nombre de las calles, signos convencionales para identificar los edificios públicos, jardines, iglesias, vías de comunicación y demás detalles topográficos que lo ameriten.



Artículo 49.- ACEPTACIÓN DE PLANOS PARTICULARES.- Las aceptaciones de los planos prediales, ya sean rústicos, suburbanos, enviados por los interesados u oficinas públicas será a juicio de la Dirección y siempre que contengan cuando menos, las siguientes anotaciones:

Escala a que está hecho el plano, orientación magnética, superficie total del predio; de sus construcciones y de la parte no construida.

Artículo 50.- SUPLENCIA DE INTERPRETACIÓN.- Cuando exista duda sobre a interpretación de un plano catastral, ya sea general, parcial o individual, el Director determinará cuál es la interpretación que debe dársele, razonada la misma con argumentos coherentes y fundados.

CAPÍTULO IV DE LOS TRABAJOS DE VALUACIÓN.

Artículo 51.- TIPOS DE AVALÚOS.- Los avalúos se dividen en dos clases: Avalúos Transitorios y Avalúos Definitivos.

Son Avalúos Transitorios los que se practiquen en regiones no catastrales, y Avalúos Definitivos los que se practiquen en regiones catastrales.

Artículo 52.- VALORES TRANSITORIOS.- Los Avalúos transitorios se practicarán con base a los valores unitarios de la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro en las tablas o planos de valores unitarios, que previamente sean aprobados por la Tesorería Municipal.

Artículo 53.- VALUACIÓN ESPECIAL Y GENERAL.- La valuación de la propiedad raíz se considerará, para efectos de este Reglamento:

I.- De carácter general, por cada una de las manzanas contenidas en las regiones catastradas, y

II.- De carácter especial por cada predio, tal luego como sea presentada la manifestación ante la Dirección en construcciones nuevas, por aumento o disminución del terreno, por rectificación de medidas, por remodelación de las



construcciones, o por cualesquiera otras operaciones que ameriten la valuación del predio.

Artículo 54.- EXCEPCIONES PARA APLICACIÓN DE AVALÚOS.- Los Avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación y se aplicarán para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

- a).- En los Avalúos practicados a predios que hayan estado sustraídos a la acción fiscal, aplicándose en estos casos los efectos legales de recuperación de impuesto omitidos, en un periodo de cinco años anteriores al descubrimiento de la ocultación;
- b).- En las revalorizaciones motivadas por que el predio haya sufridos cambios, construcciones, modificaciones, ampliaciones, demoliciones o mejoras; en estos casos el nuevo avalúo servirá de base para el pago de impuesto a partir del bimestre siguiente al de terminación de las obras, de las mejoras o de la fecha en que sean ocupados;
- c).- En las revalorizaciones motivadas por la transmisión de las totalidades de los derechos reales el avalúo será tomado del valor más alto entre el avalúo catastral, el valor de operación o el valor comercial dado este último siempre por un avalúo bancario, por corredor público o por un valuador con cédula profesional como tal.

Artículo 55.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN.- La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la estimación pericial rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

- a).- Valores de la Tierra.
- b).- Valores de las construcciones.
- c).- Valores de la zona.

Artículo 56.- CLASIFICACIÓN DE TERRENOS VALUADOS.- La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

- I.- De terrenos edificados.
- II.- De terrenos no edificados.
Estos últimos subdivididos en:



- a).- Terrenos propios para construcción.
- b).- Terrenos propios para uso agrícola o pecuario.
- c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal.

Artículo 57.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS.- La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento, afluencias, etc.

Artículo 58.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS.- La valorización en particular de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se hará por la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro, aplicando a cada caso los valores unitarios comprendidos en las tablas aprobadas teniendo en cuenta los aumentos al valor unitario por ubicación del predio en la esquina, así como los deméritos que debe sufrir el valor unitario, por forma irregular del terreno, por tener un frente menor que el del lote tipo o cuando exceda la profundidad de éste.

Artículo 59.- PREDIOS REGULARES.- Para los efectos del avalúo se considerarán como predios regulares los terrenos que afecten forma cuadrangular con ángulos que no difieran más de 20 grados del ángulo recto; asimismo, son regulares los predios en pancoupé situados en esquina o de forma triangular con dos o tres frentes a la calle.

Artículo 60.- PREDIOS CON FRENTE DE DOS O MÁS CALLES.- Los predios con frente a dos o más calles se valuarán descomponiéndolos en cuadriláteros por medio de líneas paralelas a esos frentes, comenzando por el que da a la calle de mayor valor unitario y la distancia de la profundidad del lote tipo correspondiente. Cada cuadrilátero se valuará con su valor unitario respectivo y si quedare alguno del predio no comprendido en las fracciones en que se hubiere descompuesto, ella se agregará a la fracción de mayor valor unitario.

Artículo 61.- PREDIOS SITUADOS EN ESQUINA.- Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominará incremento.



Este aumento afectará únicamente a la parte por esquina del predio comprendido dentro de la superficie limitada por los frentes y normales de éstos que se tracen a una distancia de quince metros de intersección o en los extremos de estos frentes si no alcanza esta dimensión.

En las esquinas de pancoupé, los quince metros de incremento se contarán desde la intersección de la prolongación de sus frentes. Si el pancoupé tiene una longitud mayor de veinticinco metros, se le fijará un valor unitario propio.

Artículo 62.- DEL INCREMENTO EN ESQUINAS.- El incremento por esquina se determinará aumentando el valor de la calle de mayor valor unitario, en un veinte, quince y diez por ciento según se trate de esquina comercial de primer orden, esquina comercial de segundo orden o esquina no comercial.

Artículo 63.- ESQUINA COMERCIAL POR ORDEN.- Se considera esquina comercial de primer orden la que esté situada en calles en que las construcciones estén acondicionadas o destinadas en su mayor parte a comercios. También se considerará esquina de primer orden, en las que existan comercios de importancia, aún en el caso de que las demás construcciones no estén destinadas a comercios. Son esquinas comerciales de segundo orden las que no están comprendidas en la clasificación anterior.

Son esquinas no comerciales, las de las calles en que sus edificios en mayor parte no estén dedicados al comercio sino que para habitación u otros usos.

Artículo 64.- DEMERITO TERRENOS ACCIDENTADOS.- Los terrenos accidentados de difícil acceso o erizados sufrirán un demérito, el que será determinado por la Dirección de Catastro de acuerdo con la junta local catastral

Artículo 65.- TERRENOS LABORALES BALDÍOS.- Los terrenos laborales en estado baldío, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación.

Artículo 66.- PREDIOS URBANOS EDIFICADOS.- Los predios urbanos edificados, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación y de acuerdo con las siguientes bases:



- I.- Calculando el costo de los materiales.
- II.- Calculando el costo de la mano de obra, y
- III.- Calculando el costo del terreno.

Artículo 67.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.- Cuando la construcción no sea reciente, se calculará su valor a los precios corrientes en la fecha de su avalúo a excepción de los avalúos especiales a que se refiere la Ley. En estos casos, se deducirá el demérito sufrido por el transcurso del tiempo, cuyo porcentaje determinarán las instrucciones que fije la Dirección.

Artículo 68.- VALOR DEL TERRENO.- El terreno se valorizará de acuerdo con los métodos establecidos para los predios no edificados.

Artículo 69.- FINCAS EN CONSTRUCCIÓN.- Las fincas en construcción se valorizan en el estado en que se encuentren transcurrido un año de haberse iniciado la construcción. Terminado este lapso, el propietario debe manifestarlo oportunamente a la Dirección para proceder al avalúo de los que para ése entonces se encuentre construido. Este primer avalúo tendrá carácter de provisional.

Durante el primer año de construcción, el predio será considerado como predio no construido.

El valor fijado a un predio en construcción, después de un año de iniciada ésta, subsistirá durante el segundo año, hasta que quede totalmente construida, pero si dentro de ese segundo año, no se concluye la obra, se valorizará de nuevo. Cuando esté totalmente terminada la construcción se formulará el avalúo definitivo que regirá desde la fecha de dicha terminación.

Artículo 70.- MODIFICACIÓN DEL VALOR POR FENÓMENOS NATURALES.- Cuando en cualquier predio haya habido modificaciones, o éste haya sufrido cambios causados por la naturaleza, caso fortuito o fuerza mayor, que ameriten reconsiderar el avalúo con que esté inscrito en las cédulas catastrales, y no se haya formulado a su debido tiempo los avalúos derivados de esas modificaciones, a juicio de la Dirección, se practicará con el carácter de depuración de avalúo y conservación de zona catastrada, refiriéndolos a las fechas en que los fenómenos



o modificaciones se hayan realizado y entrarán en vigor al siguiente día de su aprobación por la junta local catastral.

Artículo 71.- DIVERSIDAD EN TERRENOS.- En caso de que el predio tenga terreno en distintas secciones de diferente valor, se tomará en cuenta uno y otro para determinar su valor.

CAPÍTULO V

DE LAS NOTIFICACIONES, REGISTRO Y CONSTANCIAS CATASTRALES.

Artículo 72.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.- Los propietarios, poseedores de predios o titulares de derechos reales deberán señalar domicilio para oír notificaciones en materia de catastro ante la Dirección del Ramo. Las notificaciones se harán agregando copia autorizada de la resolución que se dé a conocer, en el expediente respectivo, con razón de la fecha de notificación autorizada por el propio Funcionario que emita la resolución.

Artículo 73.- RECURSO PARA MODIFICAR VALORES.- Los avalúos y revalorizaciones practicadas por la Dirección, sólo podrán ser modificados en vía administrativa, cuando se interponga en tiempo y forma el Recurso de Revisión que establece este Reglamento.

Artículo 74.- EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN.- La notificación hecha por la Dirección surtirá efecto a partir del día siguiente al de la notificación, y comenzará a correr el término que fije este Reglamento para la interposición del Recurso de Revisión.

Artículo 75.- NOTIFICACIÓN DE LAS VALUACIONES.- La Dirección notificará las valuaciones o revalorizaciones formuladas por esta, en la siguiente forma:

- I.- En el domicilio que haya señalado el propietario, poseedor de un predio o titular de derechos reales;
- II.- Por medio de correo debidamente certificado, y



III.- Cuando no se haya señalado domicilio o se ignore este, se hará la notificación por medio de cédula que se fijará en los tableros de la Presidencia Municipal y de la Tesorería.

Artículo 76.- BIENES QUE SE PUEDEN INSCRIBIR CATASTRALMENTE.- Los bienes inmuebles que existan dentro de la circunscripción territorial, ya sean de ámbito federal o estatal, se registrarán catastralmente, aún cuando estén exentos de obligaciones o gravámenes fiscales. La Dirección llevará un registro especial de los bienes inmuebles afectados por las declaratorias emitidas por autoridades de Asentamientos Humanos o de Desarrollo Urbano y Rural.

Artículo 77.- CÉDULAS CATASTRALES.- La Dirección anotará en los libros que para tal efecto se utilicen y en las cédulas denominadas cédulas catastrales, todos los datos de la inscripción por regiones catastrales y sus predios correspondientes. Las cédulas catastrales serán autorizadas por el presidente y Director, en ellas se anotarán los movimientos que hubiere de la propiedad raíz, asentándose los actos, el día de la realización de los movimientos con datos verificados y depurados.

Artículo 78.- OBLIGACIONES DE OBTENER PLANO CATASTRAL EN ACTOS JURÍDICOS TRASLATIVOS DE DOMINIO.- Para la celebración de cualquier acto, contrato o resolución legal, relativos a predios ubicados en las regiones catastrales, los particulares, Notarios y las Autoridades que tengan fe pública, deberán obtener previamente de la Dirección la expedición de una copia autorizada del plano predial objeto de la operación, así como constancias de No adeudo de Impuesto Predial, Constancia de No Adeudo de Servicios Municipales, donde se incluya en los predios baldíos el pago por concepto de Derechos de Alumbrado Público y Constancia de No adeudo al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Jantetelco Morelos. Tratándose de casas habitación, o que tengan contrato, que se encuentre al corriente en el pago del Derecho de Alumbrado Público (DAP), o Derechos por el Servicio de Alumbrado Público que señalan la Ley de Ingresos Vigente en el Municipio de Jantetelco Morelos y la Ley General de



Hacienda Municipal del Estado de Morelos, con la Comisión Federal de Electricidad.

Artículo 79.- TÉRMINO DE EXPEDICIÓN.- La Dirección expedirá la certificación y planos solicitados, en un término máximo de 72 horas improrrogable, contando a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes.

Artículo 80.- SERVICIOS ESPECIALES.- Los servicios especiales que concedan la Dirección a persona autorizada legalmente, causarán derechos o aprovechamientos de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal. Los Notarios, para los efectos de este propio artículo tendrán el carácter de retenedores a los derechos causados por gestiones que realicen.

CAPÍTULO VI DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES.

Artículo 81.- CLASIFICACIÓN DE LAS CÉDULAS CATASTRALES.- Una vez fijado el valor catastral de los predios en particular, se inscribirán éstos en cédulas especiales que llevará la Dirección, los cuales serán:

- I.- Por orden alfabético de apellido de propietarios o poseedores.
- II.- Por número de cuenta, y
- III.- Por número catastral definitivo.

Las cédulas catastrales de los predios rústicos, suburbanos, se llevarán por separado.

Artículo 82.- DATOS DE LAS CÉDULAS CATASTRALES.- Las cédulas catastrales contendrán los siguientes datos:

- I.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II.- Número de cuenta con que se paga su impuesto predial.
- III.- Número catastral definitivo.
- IV.- Superficie.
- V.- Linderos y dimensiones.
- VI.- Ubicación y nombre del predio en su caso.



Artículo 83.- CUENTA CATASTRAL.- La cuenta catastral definitiva, se llevará conforme a las siguientes anotaciones; una cifra compuesta de doce dígitos en la que los primeros cuatro indicarán el Municipio, los dos siguientes la Región, los tres siguientes indican la manzana y los tres últimos el del predio.

Artículo 84.- LAS SOLICITUDES DE LOS PARTICULARES. Los particulares tienen derecho a solicitar, ante la dirección de Catastro del Municipio de Jantetelco Morelos, que se realicen los trámites que se refiere el presente título; lo cual podrán hacer en forma verbal o por escrito, acompañando a solicitud los siguientes documentos:

II. Cuando se trate de copia certificada de plano catastral o constancia de antigüedad el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos:

- a. Boleta que acredite que está al corriente con el pago del impuesto predial en original y copia;
- b. Identificación oficial del propietario del predio en original y copia;
- c. Identificación oficial del solicitante en original y copia y/o carta poder otorgada en su favor por el propietario.

III. Cuando se trate de dar de alta un predio el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos en original y copia;

- a) Constancia de posesión actualizada;
- b) Cesión de derechos;
- c) Recibos de agua, luz o teléfono;
- d) Identificación del propietario e;
- e) Identificación del solicitante.

IV. Cuando se trate de cambio de nombre del titular de un predio o de un levantamiento catastral el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos en original y copia:

- a) Escritura completa,
- b) llenar formato de I.S A B.
- C) Boleta predial al corriente;
- b) Identificación del propietario; e
- c) Identificación del solicitante.
- d) Si se trata de un cambio de nombre por constancia, el solicitante presentará la constancia de posesión actualizada en lugar de la escritura y



además anexará la cesión de derechos y deberá hacer su solicitud mediante escrito dirigido al Director de Predial y Catastro del Municipio.

V. Cuando se trate de fusión, división o segregación de un predio el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos en original y copia:

- a) Oficio de la Dirección de fraccionamientos;
- b) Plano aprobado;
- c) Boleta que acredite que está al corriente con el pago del impuesto predial;
- d) Identificación del propietario del predio;
- e) Identificación del solicitante.

VI. Cuando se trate de manifestación de construcción de un predio el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos en original y copia:

- a) Licencia de construcción;
- b) Plano aprobado;
- c) Oficio de ocupación;
- d) Boleta que acredite que está al corriente en el pago del impuesto predial;
- e) Identificación del propietario del predio;
- f) Identificación del solicitante.

Artículo 85.- DE LA FUSIÓN, DIVISIÓN DE FRACCIONAMIENTOS.- Los requisitos para el otorgamiento de aprobación de anteproyectos y proyectos o de la autorización definitiva para la construcción y operación de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos, serán los que se establecen en el presente reglamento.

Artículo 86.- DEL TRAMITE PARA APROBAR Y EN SU CASO AUTORIZAR UN FRACCIONAMIENTO.- en cualquiera de las modalidades que se establezca realizar un trámite, se iniciará con la solicitud por escrito del interesado ante la Dirección, especificando la forma, el tipo, el modo de ejecución del fraccionamiento, la población y el lugar de ubicación, acompañada de la siguiente documentación:

- I.- Los antecedentes del Registro Agrario Nacional, del Registro Público de la Propiedad y la indicación de tramitarlo a nombre propio o de una persona jurídica, negociación o compañía mercantil debidamente acreditado.



- II.- Plano catastral de la poligonal del terreno en el que aparezcan las vías públicas con las que colinda, los derechos de paso de los servicios públicos, las superficies de terreno que sirvan para el paso natural de aguas y las servidumbres de paso que hayan de respetarse, todo con su respectiva anchura; debiéndose señalar en su caso, además, la colindancia con bienes de la Federación, del Estado o de Municipios vecinos o que deban declararse conurbados, las construcciones existentes y las áreas arboladas;
- III.- Plano topográfico del o los terrenos, debidamente firmado por el propietario y el perito responsable;
- IV.- Plano de localización de los terrenos en la zona respectiva, señalando la vialidad y las líneas maestras de servicios públicos;
- V.- La indicación sobre la factibilidad y costos aproximados de los suministros y descarga de los servicios públicos;
- VI.- El señalamiento sobre los alineamientos y límites de las propiedades, incluyendo las de propiedad pública;
- VII.- Licencia o Dictamen de la Dirección de Uso del Suelo del Municipio de Jantetelco Morelos de que los terrenos en que se pretende establecer el fraccionamiento se ajustan a todas las disposiciones habidas y los Programas Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano que de éste se deriven;
- VIII.- El certificado de libertad de gravamen;
- IX.- La documentación probatoria de que se encuentra en trámite la desincorporación de la tenencia de la tierra del régimen ejidal o comunal,
- X.- La constancia de haber cubierto el pago del predial y licencia de construcción, en su caso;
- XI.- El dictamen de Impacto ambiental, y
- XII.- El dictamen de impacto urbano, en su caso.
- XIII.- La cantidad del diez por ciento de donación de la totalidad del predio al Municipio de Jantetelco Morelos para la realización de escuelas, parques o clínicas según el caso.

Artículo 87.- SE CONSIDERAN DOCUMENTOS INELUDIBLES.- para el cumplimiento de presentación de requisitos los siguientes:

- I.- Acreditar la propiedad del predio;
- II.- Factibilidad de agua potable;



- III.- Uso del suelo y
- IV.- Constancia del Registro Agrario Nacional de que el terreno no es ejidal ni comunal.

Artículo 88.- PARA APROBAR DE MANERA CONDICIONAL UN PROYECTO DE FUSION, DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO, SE REQUIEREN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I.- Factibilidad de energía eléctrica;
- II.- Proyecto de drenaje;
- III.- Alineamiento de zona federal.

Artículo 89.- DE LOS TERMINOS.- Dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, una vez que se haya entregado toda la información que requiere el presente reglamento, y una vez aprobado por la junta local catastral, el Director comunicará, por escrito, al interesado, si es factible o no la aprobación del anteproyecto, para la posterior realización del fraccionamiento.

CAPÍTULO VII DE LAS TABLAS DE VALORES Y UNIDADES TIPO.

Artículo 90.- TABLA DE VALORES.- Las tablas de valores para unidades tipo, serán basándose en especificaciones de carácter técnico y práctico, de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo; debiendo ser autorizadas por el Presidente Municipal y Cabildo, una vez aprobados se remitirán al poder Legislativo dentro de los primeros 90 días del inicio de la Administración Municipal, concluyendo con la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 91.- ELEMENTOS PARA DETERMINAR LOTES Y VALORES TIPO.- Para la determinación de los lotes tipo y sus valores, se tomará en consideración la naturaleza de las regiones, el destino de los predios, sus dimensiones de frente y fondo y las servidumbres; se considera separadamente la superficie o tierra desnuda de mejoras, de sus construcciones.



Artículo 92.- FORMACIÓN DE LA TABLA Y VALORES TIPO.- Para la determinación de las unidades tipo y sus valores, se formulará una tabla general que contendrá tantas unidades y valores que sean necesarios para obtener un avalúo general, uniforme y equitativo de la propiedad raíz del Municipio de Jantetelco Morelos, Los proyectos formulados por la Dirección con relación a las unidades de tipo y sus valores deberán ser presentados ante la Junta Local Catastral, dentro de los primeros 30 días de iniciada la administración municipal para ser aprobada por la Junta Local Catastral y continuar con el procedimiento estipulado y una vez aprobada la tabla general de valores por la Junta Local Catastral, la Dirección la someterá al Presidente Municipal para su revisión y aprobación definitiva.

Artículo 93.- APROBACIÓN DE LA TABLA Y VALORES TIPO.- Las tablas o planos de valores a que se refiere esta ley, se formularán para aquellos lugares en los que la Dirección disponga de cartografía o de identificación gráfica que permitan su clasificación y registro. En los casos de zonas o localidades para que disponga de esos elementos, la Dirección establecerá valores unitarios de zona, de acuerdo con la Ley tenderán a acercarse en lo posible al mínimo valor real o comercial.

Artículo 94.- VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.- Los Avalúos transitorios estarán vigentes por el año de calendario correspondiente, y los definitivos únicamente por dos años, excepto en los casos previstos por la Ley.

Artículo 95.- RENOVACIÓN DE LOS VALORES TIPO.- Las unidades tipos y las tablas de valores se revisaran por regiones catastrales cada tres años.

Artículo 96.- MODIFICACIÓN POR CAMBIOS ECONÓMICOS.- Los trabajos de valuación transitorios o definitivos podrán ser efectuados de nueva cuenta, cuando existan cambios económicos notables que los hagan indispensables a juicio del Presidente Municipal.

Los procedimientos de formación y notificación a tablas o planos de valores renovados extraordinariamente, serán los mismos que para los ordinarios.



La Dirección formulará sus proyectos de valores y de lotes tipos, de acuerdo con las características y elementos que en los siguientes artículos se señala.

TÍTULO TERCERO
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS
CAPÍTULO I
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 97.- INFRACCIONES Y SANCIONES A CONTRIBUYENTES.- Son infractores y sanciones aplicables a los contribuyentes:

- I.- Las personas que en cualquier forma entorpezcan o resistan a la ejecución de las operaciones catastrales; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- II.- Las que rehúsen exhibir títulos, planos, contratos, recibos o cualquier otro documento, cuando para ello sean requeridos por el personal del Catastro debidamente autorizado; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- III.- Las que omitan la inscripción de un inmueble en el padrón catastral; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- IV.- Las que omitan la manifestación de las nuevas construcciones o de las modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general del área que corresponda;
- V.- No cumplir con las obligaciones que señala este ordenamiento de inscribirse, registrarse o hacerlo fuera de los plazos señalados; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- VI.- Obtener o usar más de un número de registro para el cumplimiento de sus obligaciones. Se impondrá una Multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- VII.- Utilizar interpósita persona para manifestar negociaciones propias; se impondrá una multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;



VIII.- No presentar o no proporcionar, o hacerlo extemporáneamente, los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros o documentos que exija este ordenamiento; no comprobarlos, o no aclararlos, cuando las autoridades fiscales lo soliciten. Se impondrá una Multa de uno a diez días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IX.- Presentar los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros y documentos a que se refieren las dos fracciones anteriores, alteradas o falsificadas; multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos; independiente al delito u delitos que se cometan por el infractor

X.- Traficar con los documentos oficiales emitidos por las autoridades catastrales, o hacer uso ilegal de ellos. Se impondrá una Multa de veinte hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

XI.- Resistirse por cualquier medio a las visitas de verificación; no proporcionar los datos, informes, libros, documentos, registros y en general los elementos necesarios para la práctica de la visita. Se impondrá una Multa de veinte hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, y

XII.- No conservar los registros y documentos que le sean dejados en calidad de depositario, por los visitadores al estarse practicando visitas de verificación; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior.

Artículo 98.- INFRACCIONES Y SANCIONES A NOTARIOS PÚBLICOS.- Son infracciones y sanciones aplicables a los notarios y corredores públicos:

I.- Dejar de asentar los valores emitidos por autoridad catastral municipal respecto de las escrituras o cualquier contrato que se otorgue ante su fe, o efectuarla sin sujetarse a lo previsto por las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado;

II.- Autorizar actos o escrituras en donde no se han cumplido con las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado;

III.- Solicitar la inscripción o registro de documento o instrumentos que carezcan de las constancias o documentos que previamente debe obtenerse



en los términos de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IV.- No proporcionar informes, documentos o datos en los plazos que fije esta Ley, o cuando lo exijan las autoridades competentes, o presentarlos incompletos o inexactos; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y

V.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

Cuando en el ejercicio de sus facultades las autoridades catastrales municipales tengan queja de alguna actuación de los Notarios Públicos, deberán informarlo a la Secretaría de Gobierno.

Artículo 99.- INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES A TERCEROS.- Son infracciones y sanciones aplicables a terceros, considerándose como tales a todas aquellas autoridades que la ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales:

I.- No proporcionar avisos, informes, datos o documentos, o no exhibirlos en el plazo fijado por este ordenamiento, o cuando las autoridades los exijan con apoyo en sus facultades; no aclararlos cuando las mismas autoridades lo soliciten. Multa de cinco hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

II.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos de que se habla en la fracción anterior incompletos o inexactos, alterados falsificados.

Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

III.- Autorizar o hacer constar documentos, asientos o datos falsos, cuando actúen como contadores o peritos. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IV.- Hacer uso ilegal de documentos, planos o constancia emitidos por autoridades catastrales municipales. Se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y

V.- Los funcionarios, los jefes o empleados de las oficinas públicas estatales, municipales y los funcionarios o empleados de empresas o privadas a quienes



esta Ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales, que no presten el auxilio a que están obligados cuando se los pida o que rindan informes falsos. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos.

CAPÍTULO II DEL RECURSO DE REVISIÓN.

Artículo 100.- RECURSO.- En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

Dicho recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del término improrrogable de cinco días hábiles siguientes a la notificación de la determinación, avalúo o revalorización practicados presentándose ante la dirección de catastro municipal de Jantetelco Morelos o ante la Junta Local Catastral.

Artículo 101.- RECURSO DE REVISIÓN.- Para la interposición del Recurso de Revisión, los promoventes deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Cuando exista un crédito fiscal, los causantes inconformes, deberán garantizar el Interés fiscal al Municipio, mediante certificado de entero o billete de depósito expedido por la Tesorería Municipal;

El monto será el valor del crédito fiscal, incluyendo recargos y otras afectaciones tributarias;

II.- Acreditar su interés jurídico y personalidad, en caso de ser representante con instrumento público, y

III.- Manifestar bajo protesta de decir verdad, los argumentos de impugnación, hechos y consideraciones de derecho, anexando las pruebas que en su favor ofrezca relacionándolas con sus manifestaciones.

La omisión de alguno de estos requisitos obligará a no tener por admitido el Recurso.



Artículo 102.- CAUSALES DE IMPUGNACIÓN.- Se consideran causas específicas impugnables las siguientes:

- a).- Que el avalúo motivo de la Revisión señale datos descriptivos erróneos;
- b).- Que el predio valuado o revalorizado haya sido clasificado en otra unidad tipo de la que le corresponda;
- c).- Que hayan sido aplicados recargos, incrementos, castigos o fijaciones excesivos a la superficie del terreno o a sus construcciones indistintamente, y
- d).- Las que se refieran a irregularidades técnicas o inobservancia de valores zonales.

Artículo 103.- PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE REVISIÓN.- Presentado el Recurso dentro del término señalado y una vez admitido, la Junta Local Catastral mandará practicar un nuevo avalúo por el personal especializado de la Dirección, estando recusados de oficio los Ingenieros o Técnicos que hicieron el avalúo o la revalorización. Para el efecto de analizar el nuevo avalúo, se señalará día y hora determinados para una diligencia con asistencia de parte impugnante y perito que nombre, pudiendo desahogar las pruebas documentales en dicha diligencia que estime pertinente. El personal técnico nombrado para la revalorización, emitirá su dictamen dentro de las 24 horas siguientes a la fecha de la diligencia. Obtenidos los dictámenes, la Junta Local Catastral resolverá en definitiva con vista de diligencias, peritajes y documentos ofrecidos como pruebas y emitirá su resolución en cualquiera de las dos sesiones próximas al momento en que el expediente quedó en estado de resolución.

Artículo 104.- RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REVISIÓN.- La Junta Local Catastral, emitirá su resolución para los efectos de confirmar, modificar o revocar la operación técnica practicada por la Dirección. Cuando se haya modificado o revocado la operación de valuación practicada, será notificada dentro de las veinticuatro horas siguientes, practicándose los movimientos administrativos necesarios para su cumplimiento. La Junta Local Catastral rendirá al Presidente Municipal mensualmente informe detallado del estado procesal que guarde el recurso interpuesto.



Artículo 105.- FACULTAD DE LA JUNTA LOCAL PARA SOLICITAR DOCUMENTOS.- La Junta Local Catastral podrá solicitar de la Dirección los informes, pruebas y documentos que estime necesarios, para resolver los recursos que hayan sido admitidos.

Artículo 106.- PRÓRROGA JUSTIFICADA.- El plazo para la resolución definitiva que dicte el presidente municipal, podrá prorrogarse 45 días más computados desde la presentación del Recurso de Revisión, cuando la rectificación de superficie, levantamiento topográfico u otras operaciones de Ingeniería que merezcan preparación previa, las que desde luego se desahogarán con la citación de los interesados.

Artículo 107.- VALORES UNITARIOS IRRECURREBLES.- Los valores unitarios fijados a los predios por el Presidente Municipal que hayan sido aprobados por el H. Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial, no serán recurribles administrativamente.

Artículo 108.- EJECUCIÓN FISCAL.- La Dirección a través de la Unidad Administrativa correspondiente, y en caso de renuencia exigirán, por medio de la facultad económico-coactiva, el importe de las multas en que incurran los infractores del presente Reglamento.

Las multas que se impongan por infracciones al presente Reglamento, ingresarán a los fondos Municipales.

Artículo 109.- CANCELACIÓN DE MULTAS.- Es facultad del Presidente Municipal o de la persona que él faculte autorizar la condonación total o parcial de las multas por infracción a las disposiciones de este reglamento, tomando en cuenta las circunstancias del caso y los motivos que tuvo la autoridad para imponer la sanción y la situación económica del sancionado.

Artículo 110.- SUPLETORIEDAD DEL REGLAMENTO.- Para lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará lo dispuesto por la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.



TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento, entrará en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- La Junta Local Catastral deberá instalarse dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor del presente Reglamento.

TERCERO.- Se derogan las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

Dado en el Municipio de Jantetelco Morelos a los 15 días del mes de diciembre del año 2009, en el Salón de Cabildos Presidente

Honorable Ayuntamiento del Municipio de Jantetelco Morelos

PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.

C. DAVID ROSAS HERNÁNDEZ

SÍNDICO MUNICIPAL.

C. LETICIA MORENO MEJÍA

REGIDOR DE HACIENDA.

C. MIGUEL PATIÑO PAVÓN

REGIDORA DE DESARROLLO AGROPECUARIO.

C. ALEJANDRA LIRA OROPEZA

REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS

C. ALBERTO REYES ESCAZAN OLIVO

SECRETARIO MUNICIPAL

C. PABLO SANDOVAL SANTANA

RÚBRICAS.