



MORELOS
2018 - 2024

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

Reglamento de Catastro del Municipio de Zacualpan de Amilpas.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ZACUALPAN DE AMILPAS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2010/06/09
Publicación	2010/08/25
Vigencia	2010/08/26
Expidió	H. Ayuntamiento de Zacualpan de Amilpas, Morelos.
Periódico Oficial	4830 "Tierra y Libertad"



REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ZACUALPAN DE AMILPAS.

El H. Ayuntamiento de Zacualpan de Amilpas, Morelos, en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 115 fracción II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; En los artículos 110 de su organización política, 113 de su naturaleza jurídica y atribuciones reglamentarias, 115 de sus haciendas del Municipio, contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; En los artículos 38 fracción III, 60 y 61 la ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos; y,

TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE:

PRIMERO.- Es obligación del ciudadano de la República, de conformidad con el artículo 36 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su fracción I, Inscribirse en el Catastro de la Municipalidad.

SEGUNDO.- El artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su fracción II, establece que los bienes muebles e inmuebles se registrarán por la ley del lugar de su ubicación.

TERCERO.- Tal como lo establece el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su fracción II primer párrafo, los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en la materia municipal, los reglamentos de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia. Así mismo, en su fracción IV inciso a) señala que los municipios percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. También se señala en antepenúltimo párrafo de la fracción IV, que los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos y derechos, contribución de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.



CUARTO.- El artículo 31 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

CINCO.- El artículo 115 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, establece que los "Ayuntamientos administrarán libremente su hacienda, ...". En el tercer párrafo del mismo artículo 115, establece "Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al congreso del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribución de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria".

SEXTO.- La Ley Orgánica municipal en su artículo 8 apartado B fracción II, establece que es obligación de los habitantes del municipio del Estado de Morelos, contribuir, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, para los gastos públicos del Municipio. Así mismo, en el mismo apartado B fracción V, establece la obligación de los habitantes del municipio de inscribirse en los padrones expresamente determinados por las leyes Federales, Estatales o municipales.

SÉPTIMO.- La Ley Orgánica Municipal en su capítulo II artículo 112 sobre la hacienda municipal, establece que la hacienda pública de los municipios se integra de las contribuciones incluyendo las tasas adicionales que establezca la legislación estatal sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

OCTAVO.- La ley Orgánica Municipal en su título séptimo capítulo I artículo 123 fracción XII, establece de manera enunciativa al Catastro Municipal como uno de los servicios públicos que el municipio organiza y reglamenta su administración, funcionamiento y conservación. Al ser prestado directamente por el Ayuntamiento, corresponde al Presidente Municipal la vigilancia y supervisión.

NOVENA.- La ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos establece la facultad de los municipios para promover, ordenar y conducir el desarrollo urbano y los asentamientos humanos dentro de sus territorios. También se señala en el último párrafo del artículo 51 de la mencionada



ley, que se impone a los municipios la obligación de actualizar su catastro municipal y para ello es necesario contar con un eficaz cuerpo de leyes y reglamentos que le permitan hacer mas asequible su función ordenadora y rectora.

DÉCIMA.- La Ley general de Hacienda Municipal del Estado de Morelos establece las facultades de los municipios para percibir las contribuciones relacionadas a bienes inmuebles que se encuentren dentro de su territorio.

DÉCIMA PRIMERA.- Entendiéndose como catastro municipal el inventario de bienes inmuebles que se encuentren dentro del territorio del Municipio de Zacualpan de Amilpas, que contenga los registros de los elementos físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, cartográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales inherentes a los predios y sus construcciones adheridas a ellos. Los datos catastrales sólo producen efectos fiscales o catastrales, por lo tanto, los nombres y datos que aparecieran en los registros no avalan ni tienen efectos legales de propiedad ni generan derechos legales de posesión.

DÉCIMA SEGUNDA.- Al realizarse un diagnóstico del municipio de Zacualpan de Amilpas relativo al Catastro, resalta el hecho de que en este municipio no se presta este servicio y los ciudadanos que lo requieren deben trasladarse hasta el Municipio de Jonacatepec para ser atendidos. Por lo que es necesario que el H. Ayuntamiento emita el reglamento respectivo y realice las gestiones necesarias para asumir la prestación de este servicio para beneficio del pueblo. En otras palabras, tener al catastro como un servicio a la comunidad. Para facilitar esta labor se debe pasar del llamado catastro administrativo a implementar un catastro funcional con referencia cartográfica definiendo las regiones-manzanas catastrales y sus respectivos valores unitarios de suelo, complementado con la definición de los valores unitarios de construcción y los criterios de valuación catastral.

Así mismo, de contar con el presupuesto necesario, se deben implementar aplicaciones informáticas para un mejor control y administración de la base de datos gráfica y alfanumérica.

DÉCIMA TERCERA.- En cuanto al padrón catastral, conviven cuentas administrativas con cuentas catastrales, presentan incongruencias, inconsistencias, errores y falta de actualización de los datos catastrales, aunado a la dificultad de ubicar a los predios adecuadamente. No existe un sistema



integrador de todos los elementos mencionados en el considerando 11 del presente documento, solo información y datos aislados, manejados la mayor parte de forma manual. En cuanto al cobro del impuesto predial, el impacto en la recaudación global es limitado, por lo que se concluye que al fortalecer al catastro municipal fortalecerá de manera directa la recaudación por impuesto predial, derechos por servicios catastrales e ISABI.

DÉCIMA CUARTA.- Que de conformidad con la ley general de hacienda municipal del Estado de Morelos en su artículo 93 Bis-4, el cual establece que la base del impuesto predial es el valor catastral de los predios objeto del mismo.

Este se define del que resulte mayor, en caso de existir, avalúo bancario, precio de enajenación y del avalúo catastral definido por la autoridad municipal competente aplicando la legislación vigente.

La valuación catastral municipal de acuerdo a la ley de catastro municipal para el Estado de Morelos, está basado en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado y la tipología constructiva considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan.

DÉCIMA QUINTA.- Si bien, el H. Ayuntamiento ha tenido la facultad de proponer los valores unitarios de suelo y construcción al H. Congreso del Estado, esta facultad no se ha ejercido. Por lo tanto, es necesario realizar un estudio técnico para tal propósito para estar en condiciones de que se analicen y aprueben por los integrantes del cabildo, para su posterior turno al H. Congreso del Estado para su respectiva autorización. En tanto no se realicen los estudios de valores unitarios de suelo y construcción y éstos se aprueben por el Cabildo y se autoricen por el H. Congreso del Estado, se mantendrán vigentes las actuales valuaciones catastrales, a menos, de que se modifiquen los hechos generadores que alteren la valuación catastral. O en su caso, se mantendrán los valores unitarios vigentes. Sin menoscabo a que la Dirección de catastro emita los valores unitarios provisionales de suelo y construcción.

DÉCIMA SEXTA.- Que la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, de acuerdo a la exposición de motivos, reúne los requisitos jurídicos, administrativos



y operativos, para que los gobiernos municipales de la Entidad, puedan cumplir con esta atribución constitucional, al definir:

- a).- El objeto de las funciones catastrales;
 - b).- El glosario de los conceptos aplicables a las funciones catastrales;
 - c).- La composición del Catastro;
 - d).- Las autoridades estatales y municipales en materia del Catastro, así como sus respectivos ámbitos de competencia;
 - e).- La clasificación de los predios para efectos catastrales;
 - f).- La definición de las operaciones catastrales;
 - g).- La forma en que se deben rendir las manifestaciones a la propiedad raíz;
 - h).- La identificación y registro de los predios;
 - i).- El sistema de valuación catastral;
 - j).- Las notificaciones;
 - k).- El registro y constancias catastrales;
 - l).- Las tablas de valores;
 - m).- Los convenios para la asunción de las funciones catastrales y de la forma de resolver los posibles conflictos;
 - n).- Las Infracciones, sanciones y los recursos o medios de impugnación. Que permite dar cumplimiento a los preceptos constitucionales tanto local como federal; llenando un vacío normativo que existía en materia catastral; reconociendo lo que a los Ayuntamientos constitucionalmente corresponde y motivando a éstos a la actualización y modernización de las funciones catastrales;
- DÉCIMA SÉPTIMA.-** No obstante que en el tercer artículo transitorio de la ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos vigente, establece la obligación de los Ayuntamientos Municipales a emitir su reglamento de catastro en un plazo no mayor de 60 días hábiles a partir de la fecha de publicación de la mencionada ley que fue el 11 de Agosto del 2003 y que no fue acatada por los integrantes del Ayuntamiento del periodo respectivo. Como un compromiso asumido de facilitar la prestación de servicios municipales al pueblo, y al mismo tiempo, por la responsabilidad de los integrantes del actual H. Ayuntamiento Constitucional de Zacualpan De Amilpas, Morelos, atendiendo a las consideraciones planteadas y a sus atribuciones, tiene a bien expedir el presente:



REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ZACUALPAN DE AMILPAS.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Se declara de interés social y utilidad pública, las disposiciones, operaciones, movimientos, información y registros relativos al catastro de predios comprendidos dentro de la circunscripción territorial del Municipio de Zacualpan de Amilpas. Así como, las operaciones, movimientos, información, registros y todo lo relacionado al Catastro dentro del territorio del Municipio de Zacualpan de Amilpas.

ARTÍCULO 2.- Los datos catastrales solo producen efectos fiscales o catastrales, por lo tanto, los nombres y datos que aparecieran en los registros no avalan ni tienen efectos legales de propiedad ni generan derechos legales de posesión.

ARTÍCULO 3.- Es obligación de los poseedores y de los que tengan titularidad de derechos reales en predios comprendidos dentro del territorio del Municipio de Zacualpan De Amilpas, inscribirse en el catastro de la municipalidad, independientemente de que por ley estén exentos de contribuciones relacionadas al bien raíz. En caso de incumplimiento, serán sujetos a lo que dispone el presente reglamento.

ARTÍCULO 4.- Son funciones del Catastro Municipal de Zacualpan De Amilpas:

- I.- Integrar y registrar en el inventario de inmuebles que se encuentran dentro del territorio del Municipio, los elementos físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, cartográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales inherentes a los predios y sus construcciones adheridas a él. Para ello se deberá llevar un control por cédulas catastrales, o bien, por un sistema informático, si las condiciones presupuestarias y técnicas lo permiten;
- II.- Preparar estudios y proposiciones de las áreas de valor y sus respectivos valores unitarios de terreno. Así como los valores unitarios de construcción, en



su caso, actualización periódica anual de los mismos de acuerdo a estudios realizados por la autoridad municipal;

III.- Identificar, medir, deslindar, clasificar, valorar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales y de dominio público del Municipio de Zacualpan de Amilpas;

IV.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio. Así mismo, autorizar levantamientos topográficos, cálculos topográficos, trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico, así como la determinación del valor catastral de los inmuebles con base en los valores unitarios de suelo y construcción, considerando los incrementos y decrementos por vocación, uso, destino, edad de construcciones e instalaciones especiales relacionados con los inmuebles y las construcciones adheridas a él. Lo anterior se calcula con base en las disposiciones contenidas en el presente reglamento de Catastro del Municipio de Zacualpan de Amilpas y a la norma aplicable;

V.- Registrar los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el catastro del Municipio. Hacerlo de tal manera que se conserven los registros históricos;

VI.- Mantener actualizados los planos de los polígonos catastrales del Municipio;

VII.- Interactuar con las distintas dependencias municipales a fin de contar con los datos que se generen y que sirvan de base en los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples e individuales y otras gestiones de importancia y beneficio a las diferentes áreas de acuerdo a la competencia y alcance de cada una de ellas;

VIII.- Controlar el padrón catastral y sus registros;

IX.- Informar a sobre las actividades, programas y datos catastrales a particulares y al cabildo, así como a las autoridades que se señalen en el presente reglamento y que cumplan con los requisitos.

X.- Describir objetivamente las medidas, colindancias, datos limítrofes y superficies del territorio Municipal;

XI.- Mantener actualizados los planos reguladores de la Ciudad y poblaciones que forman el Municipio de Zacualpan de Amilpas, en coordinación con las autoridades de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano y Rural.



ARTÍCULO 5.- Los 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 por parte de los topógrafos o valuadores. Así mismo, deberán proporcionar todos los datos, informes y presentar los documentos que se les requiera a través de la Dirección de Catastro en los plazos establecidos en el presente reglamento. Los requerimientos de Documentos se harán por escrito fundados y motivados, y notificados con las formalidades del caso. Todos los actos administrativos se harán de lunes a viernes, excepto los días festivos por disposición oficial, en los horarios siguientes de las 8:30 A.M. a las 3:00 P.M. de lunes a viernes. El Presidente Municipal podrá autorizar trabajos catastrales en días Domingos y días festivos, cuando así se requiera, únicamente en casos de interés público, urgente y justificado.

ARTÍCULO 6. - De las definiciones:

La oficina encargada de las tareas de catastro, se llamará Dirección de Catastro Municipal.

Se entiende por:

Ayuntamiento.- Al H. Ayuntamiento Constitucional de Zacualpan de Amilpas, Morelos.

Dirección.- A la dirección de Catastro.

Director.- Director de Catastro.

Coordinador de área de Catastro.- Al coordinador de área de catastro, que se encarga de todas las operaciones catastrales.

Reglamento.- Reglamento de Catastro;

Junta.- A la Junta local catastral del Municipio de Zacualpan de Amilpas;

Municipio.- Municipio de Zacualpan de Amilpas;

ISABI.- Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

ARTÍCULO 7.- SERVICIO PÚBLICO. Los particulares que deseen consultar los 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 del Municipio.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL

ARTÍCULO 8.- Son autoridades del Catastro Municipal:

I.- El Presidente Municipal de Zacualpan de Amilpas, quien delega en el Director.

II.- El Director de Catastro;

III.- El coordinador de área de Catastro o encargado del área técnica;

IV.- La Junta local catastral del Municipio de Zacualpan de Amilpas.

Son autoridades auxiliares del catastro:

I. Los Organismos Públicos que directa o indirectamente auxilien a las Autoridades Catastrales en la tramitación de los asuntos relacionados con sus Funciones.

II.- Las personas físicas que se encuentren debidamente inscritos en el Catastro Municipal, teniendo la obligación de observar las disposiciones fiscales y legales en materia de Catastro y que cumplan los requisitos legales para ser peritos valuadores. Además de los titulares de las dependencias municipales y estatales en materia de Catastro o que cuenten con información que coadyuve en la actualización de los datos catastrales.

ARTÍCULO 9.- Los trabajos catastrales serán ejecutados por:

I.- El Presidente Municipal de Zacualpan de Amilpas, quien delega esta atribución en el Director de Catastro, quien a su vez, es auxiliado en esta función por el coordinador de área de catastro.

II.- La Junta local catastral, con funciones y atribuciones que señala el presente reglamento.

ARTÍCULO 10.- La dirección de Catastro, se integra por:



- I.- El Director designado por el Presidente Municipal, quien deberá ser profesionista ingeniero, arquitecto, contador, administrador o carrera afín, y preferentemente con experiencia en la materia;
- II.- Coordinador de área de Catastro; designado por el Presidente Municipal, quien deberá ser de preferencia profesionista ingeniero, arquitecto, contador, administrador o carrera afín, y con experiencia en la materia;
- III.- Por el personal técnico y administrativo que señale el manual de procedimientos y/o la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 11.- Son funciones de la Dirección de Catastro.

- I. Formar el padrón de la propiedad inmobiliaria del Municipio de Zacualpan de Amilpas;
- II. Deslindar la propiedad y valorizarla; Expedir los certificados que sean solicitados y que se relacionen con las funciones catastrales;
- III. Llevar la administración de Catastro y generar las valuaciones que servirán de base para el cálculo de las contribuciones relacionadas con el bien raíz.
- 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. Al ser la instancia administrativa en que se delegan las funciones catastrales del Ayuntamiento de Zacualpan de Amilpas, la Dirección le corresponde:
 - a).- Mantener actualizados los planos reguladores de las ciudades y poblaciones que forman el Municipio; Formar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos reglamentarios y/o técnicos que se determinen.
 - b).- 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;
 - c).- Preparar estudios y proposiciones de los nuevos valores unitarios de suelo y construcción y someterlos a la consideración del Cabildo para su posterior envío al Congreso del Estado para su estudio y autorización.



- d).- Controlar el padrón catastral de acuerdo con las clasificaciones de administración pública y registro que se determinen.
- e).- 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;
- f).- Conocer los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el Catastro Municipal, actualizando sus modificaciones;
- g).- Llevar a cabo las mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos u operaciones catastrales propios de la función.
- h).- Describir objetivamente las medidas, colindancias, datos limítrofes y superficie del territorio Municipal.
- i).- Rendir informe mensual al cabildo, respecto de los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples o individuales que se hubieren efectuado;
- j).- 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.
- k).- 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;
- l).- 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;
- m).- 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;
- n).- 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;



- o).- 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 las Leyes aplicables;
- p).- Proporcionar información catastral a los solicitantes, legalmente interesados, respecto de cualquier predio;
- q).- Expedir disposiciones administrativas para realizar todas las funciones catastrales de su competencia, de conformidad a su propia estructura, recursos presupuestales y necesidades del servicio;
- r).- Integrar en el municipio el Comité Técnico Ciudadano que pueda auxiliarle en el ejercicio de sus funciones;
- s) Intervenir en los deslindes administrativos entre particulares de acuerdo al presente reglamento.

VII. Ejercer las demás funciones que estén de acuerdo con su naturaleza y lo que determinen las Leyes o este Reglamento.

ARTÍCULO 12.- Son atribuciones del Director, quien deberá ser auxiliado, en caso de que la estructura orgánica y los recursos presupuestales lo permitan, por el coordinador de área de Catastro:

- I.- Llevar a cabo el diseño, planeación, programación, integración, implementación, registro, operación, y actualización del catastro municipal.
- II.- Conducir los trabajos para que la coordinación de área de catastro, cumpla con las funciones de; Integrar y registrar en el inventario de inmuebles los elementos físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, cartográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales inherentes a la propiedad raíz y sus construcciones adheridas a el. Para ello se deberá llevar un control por cédulas catastrales, o bien, por un sistema informático, si las condiciones presupuestarias y técnicas lo permiten;
- III.- Preparar estudios y proposiciones de las áreas de valor y sus respectivos valores unitarios de terreno. Así como los valores unitarios de construcción, en su caso, actualización periódica anual de los mismos de acuerdo a estudios, con apoyo del coordinador del área de Catastro;



IV.- Supervisar a la coordinación de área de catastro en los trabajos para que cumpla con las funciones de; deslindar, identificar, clasificar, valorar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales y de dominio público del Municipio de Zacualpan de Amilpas;

V.- Mantener actualizados los planos de los polígonos catastrales del Municipio;

VI.- Interactuar con las distintas dependencias municipales a fin de contar con los datos que se generen y que sirvan de base en los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples e individuales y otras gestiones de importancia y beneficio a las diferentes áreas de acuerdo a la competencia y alcance de cada una de ellas;

VII.- Rendir informe detallado a los integrantes del Ayuntamiento de Zacualpan de Amilpas y Tesorero Municipal de las actividades catastrales en los aspectos que se refieran a planeación, registros y estadísticas;

VIII.- Formar las instrucciones y demás modalidades a que deberán sujetarse las operaciones catastrales

IX.- Tener bajo su dirección y control la ejecución general y las operaciones catastrales. Vigilar, aprobar y autorizar en su caso los trabajos catastrales;

X.- Rendir informe mensual al cabildo, respecto de los nuevos registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples e individuales que se hubieran efectuado durante el mes y el acumulado anual.

XI.- Distribuir el trabajo entre el personal a su cargo, vigilar la asistencia, puntualidad, eficacia y conducta del personal a su cargo;

XII.- Proponer los nombramientos y remoción por causa justificada del personal a su cargo;

XIII.- Autorizar a los peritos encargados de elaborar planos catastrales;

XIV.- Autorizar con su firma todos los informes, certificados, avalúos, órdenes de trabajo, requerimientos de documentos e informes a los contribuyentes, planos que se soliciten, y en si, todos los documentos que se emitan y deban rubricarse por la coordinación de área de catastro.

También debe firmar todos los documentos o informes que se presenten al Presidente Municipal, a la Junta Local Catastral o al Cabildo;

XV.- Promover y establecer programas que coadyuven a la actualización y empadronamiento de omisos al padrón catastral. Así como proponer al Ayuntamiento las reformas y políticas tendientes a mejorar el Catastro;



XVI.- 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;

XVII.- Proponer a la Junta local Catastral para su estudio las propuestas de modificación al Reglamento, así como proponer disposiciones administrativas para realizar todas las funciones catastrales de su competencia, de conformidad a su propia estructura, recursos presupuestarios y necesidades del servicio;

XVIII. Promover la integración en el Municipio de la Junta local catastral que auxiliará a la Dirección en el ejercicio de sus funciones;

XIX.- En casos de ausencia de la coordinación de área de catastro, por falta o debido a limitaciones de presupuesto u otra causa, supletoriamente hará las funciones que están definidas al coordinador de área de catastro por el presente reglamento.

XX.- En general, todas las funciones inherentes a su cargo y las que le confiera la ley y este reglamento.

ARTÍCULO 13.- Son atribuciones del coordinador de área de Catastro:

I.- Auxiliar al Director en sus funciones cuando el caso lo requiera;

II.- Sustituir al Director en sus faltas temporales;

III.- Representar al Director cuando el caso lo requiera;

IV.- Mantener permanentemente informado al Director sobre asuntos de su área.

V.- Integrar y registrar debidamente el inventario de bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio del Municipio;

VI.- Integrar y registrar en el inventario de inmuebles los elementos físicos, técnicos, históricos, administrativos, geográficos, cartográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales inherentes a la propiedad raíz y sus construcciones adheridas a el. Para ello se deberá llevar un control por cédulas catastrales, o bien, por un sistema informático, si las condiciones presupuestarias y técnicas lo permiten;

VII.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio, autorizando deslindes, levantamientos topográficos, cálculos topográficos, trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico. Así mismo definirá la clasificación del predio de acuerdo a su ubicación,



la cual se hará con base en las disposiciones contenidas en el presente Reglamento de Catastro del Municipio de Zacualpan de Amilpas y a la norma aplicable;

VIII.- Registrar los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el catastro del Municipio. Hacerlo de tal manera que se conserven los registros históricos;

IX.- Determinación del valor catastral de los inmuebles con base en los valores unitarios de suelo y construcción, así como los incrementos y decrementos de valor de acuerdo a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento en los artículos relacionadas a la valuación;

X.- Interactuar con las distintas dependencias municipales a fin de contar con los datos que se generen y que sirvan de base en los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples e individuales y otras gestiones de importancia y beneficio a las diferentes áreas de acuerdo a la competencia y alcance de cada una de ellas.

XI.- Distribuir el trabajo entre el personal a su cargo, vigilar la asistencia, puntualidad, eficacia y conducta del personal a su cargo;

XII.- Tener bajo su dirección y control la ejecución general y las operaciones catastrales. Vigilar, aprobar y autorizar en su caso los trabajos catastrales;

XIII.- Firmar todos informes, certificados, avalúos catastrales, solicitudes a los contribuyentes de documentación o informes, órdenes de trabajo de inspección o verificación, respuestas a los contribuyentes, dictámenes, constancias relacionadas al área de Catastro, así como los planos que se soliciten, en ausencia del Director. O bien, rubricar los documentos, cuando se encuentre en funciones el Director.

XIV.- Promover y establecer programas que coadyuven a la actualización y empadronamiento de omisos al padrón catastral. Así como proponer al Director las reformas y políticas tendientes a mejorar el Catastro;

XV.- Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los usuarios y contribuyentes, los datos, documentos, o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el catastro municipal;

XVI.- Auxiliar a las dependencias federales, estatales y municipales para la emisión de dictámenes periciales cuando así lo soliciten;



XVII.- Realizar visitas y requerir los documentos inherentes al catastro a los contribuyentes o en su caso a los fedatarios o a terceros, quienes hubieren intervenido en los actos jurídicos inherentes al bien raíz, así como imponer las sanciones que procedan en términos de este reglamento y demás disposiciones aplicables.

XVIII.- En general, todas las funciones inherentes a su cargo y las que le confiera la ley y este reglamento.

CAPÍTULO III DE LOS PERITOS.

ARTÍCULO 14.- PARA REGISTRO COMO PERITO PARA EFECTOS FISCALES y

CATASTRALES.- Las personas físicas habitantes del municipio, que sean profesionistas en ingeniería civil, topografía, cartografía, geodesia o arquitectura deberán de inscribirse como tal en la Dirección de Catastro del Municipio de Zacualpan de Amilpas, para que sus dictámenes y avalúos surtan efectos catastrales. Para registrarse como peritos deben cubrir los requisitos que establece la ley en la materia y el pago de derechos de registro que se determinen por las disposiciones fiscales aplicables.

Los peritos valuadores inscritos en la Dirección, podrán cobrar los honorarios correspondientes por el ejercicio de su profesión, pero de ninguna forma tendrán tratos con trabajadores del ayuntamiento Municipal. Deberán acreditar a juicio del Director tener los conocimientos necesarios en la materia, para ello, se hará un examen de conocimientos.

ARTÍCULO 15.- PARA REGISTRO COMO PERITO VALUADOR PARA EFECTOS DEL ISABI.

Para inscribirse como perito valuador, se requiere:

- a) Tener título profesional, preferentemente de arquitecto o ingeniero;
- b) Acreditar a juicio del Director Catastro tener los conocimientos necesarios en materia, para ello se deberá presentar un examen de conocimientos;
- c) Estar inscrito en el Colegio de Peritos Valuadores del Estado, y



d) Otorgar fianza a favor del ayuntamiento municipal, determinada por el Director a efecto de responder por posibles daños y perjuicios al Ayuntamiento de Zacualpan de Amilpas.

ARTÍCULO 16.- OBLIGACIONES DE LOS PERITOS VALUADORES. Son obligaciones de los peritos valuadores:

- a) Auxiliar a las autoridades en materia de catastro en el desempeño de sus funciones;
- b) Observar las disposiciones en materia de valuación que determine la Ley y este reglamento;
- c) Cumplir fielmente con el desempeño de su cargo;
- d) Vigilar el cumplimiento de las disposiciones fiscales en materia, y en especial el pago de derechos correspondientes;
- e) Informar al Catastro Municipal de los dictámenes y avalúos que realicen en el territorio municipal, así como las modificaciones que se realicen;
- f) Responder por los daños y perjuicios que se ocasionen al ayuntamiento municipal por el ejercicio indebido de su cargo; y
- g) Las demás que les impongan las disposiciones legales aplicables.

En caso de incumplimiento de lo antes mencionado, se podrá suspender o cancelar su registro, previa aprobación de la Junta local catastral.

CAPÍTULO IV DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL

ARTÍCULO 17.- La Junta local Catastral está integrada por:

- I.- El Presidente Municipal de Zacualpan de Amilpas o a quien desee nombrar para este fin, con el carácter de presidente de la Junta local catastral;
- II.- Por el Director de Catastro, con el carácter de secretario técnico;
- III.- Por el tesorero municipal, en su carácter de vocal ejecutivo;
- IV.- Por el Secretario del Ayuntamiento, con el carácter de vocal ejecutivo;
- V.- Por el Director de Obras Públicas. Con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- V.- Por el coordinador de área de catastro, con carácter de vocal ejecutivo;
- VI.- El Director Jurídico del Municipio o el Síndico Procurador. Todos los cargos de la Junta Local Catastral (a excepción de los ocupados por funcionarios



públicos), serán de carácter honorífico, sin que perciban ingreso alguno por el desempeño de su cargo.

ARTÍCULO 18.- Las funciones de la Junta local catastral son:

- I. Estudiar los proyectos de actualización de valores unitarios de terreno y construcción. También las modificaciones a la re-zonificación o reclasificación de las zonas catastrales. Los resultados se someterán a la consideración del cabildo, para su rectificación y aprobación; para este efecto, harán un informe y recogerán las observaciones que estimen convenientes;
- II. Aprobar los proyectos que haga la coordinación de área de Catastro de la división de las zonas, manzanas o regiones.
- III. Conocer con exclusividad los recursos de revisión que interpongan los interesados ante la Dirección, comunicando sus resoluciones a ésta y a la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de tres días posteriores a su fallo;
- IV. Enterar de los acuerdos que así lo requieran al Cabildo para su aprobación, a través de la Secretaría del H. Ayuntamiento.
- V. Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento;
- VI. Las demás que señale la Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 19.- SESIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL. Sesionará la primera semana de cada mes, estando constituida legalmente con la mitad más uno de los miembros. Para que haya quórum en las reuniones de la JUNTA LOCAL CATASTRAL, se requiere la mitad más uno de sus miembros.

En caso de no existir quórum, se emitirá una segunda convocatoria y la sesión se llevará a cabo con los miembros que asistan.

Las resoluciones de la Junta se tomarán por mayoría de votos de las personas presentes. En caso de empate la decisión definitiva recaerá en el Presidente de la Junta, quien tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 20.- Representantes ante la Junta local catastral.

Los Representantes de la Junta local Catastral serán relevados de su cargo:

- I. Por cumplimiento de su período;



- II. Por disposición del Presidente Municipal, cuando se lo solicite la agrupación, expresando las razones y motivos de remoción, mismos que serán tomados en cuenta a juicio del Presidente Municipal;
- III. Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas.

ARTÍCULO 21.- DEFINITIVIDAD DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL.

Las resoluciones dictadas por la Junta local Catastral, tendrán el carácter de irrevocables. Al menos de que a juicio del cabildo se considere inconveniente o que haya indicios suficientes de transgredir a otras disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO VI
DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS PREDIOS Y DEFINICIÓN DE
POLÍGONOS CARTOGRÁFICOS

ARTÍCULO 22.- CARACTERIZACIÓN DE PREDIO O INMUEBLE. Para los efectos catastrales se entiende por predio o inmueble, la porción de terreno con o sin construcción, con la descripción de medidas y colindancias, detalladas por un perímetro que defina sus linderos y el polígono que resulte, independientemente de que esté a disposición de persona física, moral o institución de Gobierno, destinado a un fin público, común o individual.

ARTÍCULO 23.- CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS. Para los efectos de catastro, la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural.

ARTÍCULO 24.- PREDIOS URBANOS. Se entiende por predios urbanos: Los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones destinadas primordialmente para habitación, oficinas, comercio, talleres, 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 25.- PREDIOS SUB-URBANOS. Se entiende por predios sub-urbanos: 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, aún cuando están destinados a la exploración agrícola, pecuaria, forestal, frutícola o industrial rural.

Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados “campestres”, “granjas” o cualesquiera otros que sean fraccionados o lotificados y en general a todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales en las que se presten servicios municipales básicos.

ARTÍCULO 26.- LOS RÚSTICOS O RURALES. Se entiende por predios rústicos o rurales: Los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola o pecuaria, frutícola o actividades equivalentes en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como urbanas y sub-urbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven características generadoras de producción o explotación económica.

ARTÍCULO 27.- DE LA DEFINICIÓN DE POLÍGONOS CATASTRALES. Para los efectos fiscales correspondientes y la aplicación de valores unitarios, el Municipio de Zacualpan de Amilpas se divide en las siguientes regiones o polígonos catastrales:

- 1.- Zacualpan Centro: región 01, clave 7500;
- 2.- Zacualpan Col. Guadalupe Victoria : región 02, clave 7500;
- 6.- Tlacotepec: región 01, clave 7501;
- 7.- Tlacotepec: región 02, clave 7501;

ARTÍCULO 28.- PROCEDIMIENTO DE CLASIFICACIÓN. La Dirección de Catastro formulará proyectos correspondientes a la subdivisión de las zonas de la propiedad urbana, sub-urbana 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 esa autoridad, se sancionarán en definitiva con firma autógrafa del Presidente Municipal.

Artículo 29.- Para la formación de los planos catastrales, los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales o personales, estarán obligados a facilitar las operaciones y trabajos catastrales, permitiendo el acceso a los predios, en días y horas hábiles, a los topógrafos o valuadores del Catastro Municipal aportando toda clase de datos y aclaraciones que les soliciten para la realización de sus trabajos.

Artículo 30.- Se entiende por días hábiles, de lunes a viernes con excepción de los días festivos oficiales; y por horas hábiles, de las 08:00 a las 17:00 horas del día.

El Presidente Municipal o el titular de la dependencia municipal competente, podrá autorizar cuando así se requiera, la práctica de trabajos catastrales en días y horas inhábiles.

Artículo 31.- En el Municipio de Zacualpan de Amilpas, los planos catastrales de las regiones urbanas y suburbanas se formularán por manzanas completas.

Artículo 32.- Los planos catastrales de las regiones rústicas se construirán circunstancialmente tomando en cuenta la topografía del terreno, el régimen jurídico al que pertenezcan y las características que los identifiquen.

Artículo 33.- Todas las oficinas públicas federales o estatales, organismos descentralizados, empresas de participación estatal, fedatarios y particulares, que concurren o auxilien a las autoridades y que requieran del catastro municipal, informarán y proporcionarán los datos y documentos que solicite la autoridad municipal competente.

Artículo 34.- Las autorizaciones de licencias para construcción que se otorguen, se concederán previo requisito de indicación del número de cuenta predial, informando al área municipal competente en materia del catastro, sobre las



autorizaciones aprobadas, junto con una copia de las mismas, dentro del término de cinco días siguientes al de la expedición de la licencia.

CAPÍTULO V DE LA CARTOGRAFÍA

ARTÍCULO 35.- TIPOS DE PLANOS. Los planos catastrales o documentos descriptivos serán:

- I.- Plano general del Municipio;
- II.- El plano de conjunto de cada población. Los cuales deberán 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, ríos y demás detalles topográficos que lo ameriten;
- III.- Planos que contengan los polígonos catastrales;
- IV.- Plano general del conjunto de cada región catastral, en el que figurarán las calles, manzanas, glorietas, etc., que cada una de ellas contenga;
- V.- Plano 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;
- VI.- Plano de predios por manzana.

ARTÍCULO 36.- FORMACIÓN DE PLANOS GENERALES Y PREDIALES. Los planos señalados en el artículo anterior se formularán con base en los polígonos catastrales definidos en el presente reglamento, con apoyo en trabajos técnicos, conservando en todo lo posible la definición de regiones con las que ha venido trabajando la Dirección Estatal. Dichos planos se interpretarán a la nomenclatura de las regiones-manzanas establecidas por la Dirección Municipal. En caso de que existan zonas sin definición de regiones catastrales, se les asignará la numeración en concordancia con las zonas existentes. Se deberá llevar un programa de formación de planos generales de acuerdo a los recursos humanos, técnicos y presupuestales.

Se formarán manzanas virtuales para incluir a todos aquellos predios que se ubican aisladamente de las regiones-manzanas bien referenciadas. A estas manzanas se les dará el número 100.



ARTÍCULO 37- PLANOS PREDIALES. 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. La Dirección formulará un programa de levantamiento por manzana de acuerdo a los recursos humanos, técnicos y presupuestales.

ARTÍCULO 38.- ACEPTACIÓN DE PLANOS PARTICULARES. Las aceptaciones de los planos prediales, ya sean rústicos, sub-urbanos o urbanos, enviados por los interesados u oficinas públicas será a juicio de la Dirección y siempre que contengan cuando menos, las siguientes anotaciones:

- a) Escala a que está hecho el plano;
- b) Orientación magnética;
- c) Superficie total del predio; de sus construcciones y de la parte no construida.
- d).- Plano acotado.
- e).- Descripción de medidas y colindancias.

ARTÍCULO 39.- De la falsificación de datos, configuración o medidas de un plano, presentado por un particular. Cuando se presente este caso, procederá a imponer una multa correspondiente al equivalente al pago de derechos por el levantamiento topográfico y a la pérdida de registro del perito valuador en el caso de reincidencia o se descubra dolo. Sin menoscabo de las sanciones por otros conceptos en que haya infringido el contribuyente.

ARTÍCULO 40.- SUPLENCIA DE INTERPRETACIÓN. Cuando exista duda sobre la interpretación de un plano catastral, ya sea general, parcial o individual, el Director de Catastro determinará cuál es la interpretación que debe darse, razonando la misma con argumentos coherentes y fundados.

CAPÍTULO VII DE LAS OPERACIONES Y MOVIMIENTOS CATASTRALES



ARTÍCULO 41.- OPERACIONES CATASTRALES. Son operaciones catastrales; la gestión de información, mediciones, deslindes, cálculos de superficies, planeaciones, valorizaciones, registros técnicos, administrativos, históricos, gráficos, imágenes, movimientos y actos administrativos propios de la función. Las operaciones catastrales tendrán por finalidad deslindar los predios, planificarlos, valuarlos e inscribirlos en las cédulas catastrales y en el padrón catastral, de acuerdo con las consideraciones básicas que establece este Reglamento. Los trabajos catastrales serán ejecutados por el personal de la Dirección.

ARTÍCULO 42.- CLASIFICACIÓN DE LAS OPERACIONES CATASTRALES. Las operaciones catastrales, se consideran divididas fundamentalmente en dos periodos llamados: de "Formación" y "Conservación".

ARTÍCULO 43.- PERIODO DE FORMACIÓN. El periodo de Formación para toda clase de predios, comienza con la información recabada de los obligados, apoyado con trabajo de campo y/o de gabinete realizado por personal de la Dirección. Se llevará un programa especial paralelo que incluirá varias etapas eje:

- a) Definición e identificación de los polígonos catastrales;
- b) Definición e identificación de las regiones-manzanas;
- c) Homologación de cuentas administrativas a cuentas catastrales;
- d) Estudios para definir técnicamente los valores unitarios de suelo y construcción, los cuales se propondrán para su análisis a la Junta local Catastral para su resolución.

La información deberá hacerse compatible con la nomenclatura existente y enriquecida con la información recabada de los Contribuyentes, 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 poseedor o titular de derechos reales. Este periodo de formación concluye cuando los datos aportados en la inscripción primaria, son depurados y completados con la planificación de cada región catastral y con las operaciones necesarias para ilustrar la inscripción definitiva de



los registros. Dado que la valuación catastral se hace con base en los valores unitarios, ya no será necesario notificar individualmente a los contribuyentes del resultado de la valuación. Por lo tanto, dicha valuación será aplicable desde la publicación del presente reglamento en el periódico oficial "Tierra y Libertad", aplicándose los valores unitarios vigentes hasta en tanto se aprueban la propuesta por el cabildo los valores actualizados y son autorizados por el H. Congreso del Estado de Morelos. Sin menoscabo, de la aplicación de valores provisionales que de acuerdo a la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y del presente reglamento, emita la Dirección.

ARTÍCULO 44.- PERIODO DE CONSERVACIÓN. Posterior a la fase de formación, se publicará en el Periódico Oficial, la resolución que identifica, valúa y registra catastralmente la región- manzana completa, dando inicio al segundo periodo de conservación. Complementariamente, se llevarán a cabo programas anuales de actualización masiva, sin menoscabo, de la actualización permanente derivada del trabajo cotidiano de la Dirección, a fin de contar con un catastro actualizado al día, con ello, evitaremos el artificio de actualización catastral bianual. Esta medida se reforzará con la actualización de los valores unitarios de suelo y construcción cada año, que serán incluidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Zacualpan de Amilpas, o bien, dados a conocer por la Dirección como valores provisionales.

Artículo 45.- Los contribuyentes, interesados, Notarios, 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.

Las áreas recaudatorias de ingresos municipales, informarán de inmediato al Catastro Municipal de cualquier manifestación de pago hecha por el contribuyente, que afecte los trabajos catastrales y coadyuvarán en la función del catastro.

ARTÍCULO 46.- REVISIONES E INSPECCIONES CATASTRALES. En todo tiempo se podrá llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos o rústicos, para tomar nota de las manifestaciones hechas por los contribuyentes y



de las detectadas por las autoridades de catastro municipal, 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 periodo, 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 tanto este reglamento como la Ley de Ingresos determinen por omisiones, extemporaneidad de manifestaciones o falsedad de datos.

Artículo 47.- El Reglamento, los instructivos y circulares del Ayuntamiento, señalarán los procedimientos técnicos y administrativos que se observen en las operaciones de formación o conservación catastral en general.

ARTÍCULO 48.- EJECUCIÓN DE LAS OPERACIONES CATASTRALES. Las operaciones del Catastro se ejecutarán de oficio o a solicitud del poseedor o titular de derechos reales. Las operaciones catastrales se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia coordinación de área de Catastro, a saber:

- I.- Reconocimiento topográfico general, por regiones;
- II. Reconocimiento topográfico 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 ésta, a la escala 1:1000, 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 formen 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 los valores catastrales de los predios con fecha al inicio de año, considerando los valores unitarios de terreno y construcciones adheridas al predio, considerando los incrementos y deméritos, aplicables, de conformidad con lo que establece el presente reglamento. Así como la determinación de la clasificación del predio en urbano, sub-urbano o rústico, de acuerdo a su ubicación;

X.- Estudios de valores unitarios de suelo y construcciones tipo.

XI. Inscripción definitiva de las cédulas catastrales y al padrón catastral.

El proceso descrito en el presente artículo, se llevará manualmente y si el presupuesto y alcances técnicos lo permiten, se hará a través de aplicaciones informáticas.

CAPÍTULO VIII DE LA IDENTIFICACIÓN, REGISTRO DE PREDIOS Y CÉDULAS CATASTRALES.

ARTÍCULO 49.- BIENES INSCRIBIBLES CATASTRALMENTE.- Acorde a lo que establece la carta magna, todos los bienes inmuebles deben inscribirse en el catastro de la municipalidad, aún aquellos que por ley estén exentos del impuesto predial o de obligaciones o gravámenes fiscales, incluyendo las dependencias o entidades públicas Federales, Estatales o Municipales. El trámite de inscripción al padrón catastral lo podrá hacer;

- a) El poseedor o titular de derechos reales, o bien, representante legal debidamente acreditado.
- b) Los notarios o fedatarios públicos legalmente acreditados.
- c) La autoridad catastral municipal, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito.



La inscripción catastral de un inmueble prevalecerá, independientemente de quien ostente la posesión o titularidad de derechos reales.

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 o del Instituto nacional de Antropología e Historia.

ARTÍCULO 50.- CUENTA O CLAVE CATASTRAL. El registro, identificación, localización e inventario de los inmuebles se hará mediante la asignación de cuenta o clave catastral definitiva, que consiste en un código alfanumérico que contiene las siguientes anotaciones: Una cifra compuesta de 12 dígitos en la que los primeros 4 indicarán el Municipio y el polígono o comunidad, los dos siguientes la Región, los tres siguientes indicarán la manzana y los tres últimos el del predio. En los casos en que se tengan dos cuentas, la administrativa y la catastral, se depurará y se ratificará la cuenta catastral correcta. Se harán todas las transferencias de registros catastrales y de administración de contribuciones para integrarlos a la cuenta correcta. Para los casos de cuentas de condominio, se agregará 4 campos para identificar el edificio y el número de departamento o local comercial. Se debe implementar un programa masivo de homologación de cuentas con el fin de que el inventario de bienes inmuebles solo tenga cuentas catastrales.

ARTÍCULO 51.- CÉDULAS CATASTRALES. La Dirección anotará en las cédulas denominadas Cédulas catastrales, todos los datos de la inscripción por regiones catastrales y sus predios correspondientes, registrando básicamente todos los datos técnicos y administrativos y de ser posible con datos complementarios. Las cédulas catastrales serán autorizadas por el Director y 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 52.- CLASIFICACIÓN DE LAS CÉDULAS CATASTRALES. Una vez registrados los datos de los predios en particular y se haya obtenido el valor catastral, se inscribirán estos en las cédulas que llevará la Dirección. La clasificación se hará por cuenta, agrupadas por región manzana. Las cédulas catastrales de los predios rústicos, se llevarán por separado agrupados por paraje.



ARTÍCULO 53.- DATOS DE LAS CÉDULAS CATASTRALES. Las cédulas catastrales contendrán, al menos, los siguientes datos:

- I.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II.- Ubicación del predio, en lo posible, localidad, colonia, zona catastral, áreas homogéneas o bandas de valor, delimitación de región-manzana, nombre de valle, número oficial y denominación del predio en su caso;
- III. Número de cuenta con que se paga su impuesto predial.
- IV. Número de cuenta o clave catastral definitivo.
- V. Superficie de terreno. Especificar si se tienen secciones de terreno con destinos , en este caso, especificar a detalle la descripción por cada porción del predio.
- VI. Superficie de construcción y características. En caso de que se tengan varios usos, se deberá describir en una tabla cada porción. La descripción debe contener uso, edad, nivel, prototipo y una breve descripción que facilite la caracterización de la construcción.
- VII. linderos, nombres de colindantes y dimensiones.
- VIII.- descripción de factores de demérito e incremento en valor de terreno;
- IX.- Descripción de aumento o reducción en valor de construcción;
- X.- Datos históricos;
- XI.- Régimen jurídico de la tenencia de la tierra;
- XII.- Valor catastral;
- XIII.- Valor unitario de suelo;
- XIV.- Valores unitarios de construcción, en su caso;

CAPÍTULO IX DE LAS MANIFESTACIONES.

ARTÍCULO 54.- OBLIGACIÓN DE MANIFESTAR LOS BIENES INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ADHERIDAS A EL. Los poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Municipio, estarán obligados a inscribirse en el catastro de la municipalidad, para cumplir con dicha disposición constitucional deberán presentar ante la Dirección los datos, informes, manifestaciones o documentos que ésta requiera, aun los que por disposición de



la Ley están exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de carga tributaria. Los propietarios o poseedores podrán solicitar cualquier aclaración respecto de los datos asentados en el Catastro Municipal. La autoridad catastral municipal resolverá en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 55.- Las Autoridades Judiciales darán aviso a la autoridad municipal correspondiente, de las resoluciones que causen ejecutoria pasadas por autoridad de cosa juzgada que en alguna forma influyan en el derecho de propiedad y posesión originaria de los predios.

La autoridad municipal tomará nota del cambio de régimen sufrido en el bien inmueble para los efectos de la conservación y actualización catastral. Estos avisos de autoridad judicial deberán ser dados dentro del término de 15 días a partir de la fecha en que hayan causado estado las resoluciones.

Artículo 56.- 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 dentro de la jurisdicción territorial de Zacualpan de Amilpas, las partes otorgantes, los Notarios Públicos, los Corredores y demás funcionarios autorizados para dar fe, tendrán la obligación de manifestar ante la Dirección municipal, 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 57.- Cuando el contrato, convenio o acto jurídico por virtud del cual se modifique o transfiera algún bien inmueble en el Municipio y se otorgue fuera del territorio estatal, será obligación de los otorgantes presentar las respectivas manifestaciones a la Dirección, dentro del plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de firma del acto jurídico respectivo y dentro de los 45 días hábiles si se celebró en el extranjero.

ARTÍCULO 58.- OBLIGACIÓN DE MANIFESTACIONES EXTRAORDINARIAS. Cuando el valor catastral se modifique (aumentos o disminuciones extraordinarios en el valor) por cualquier causa, se manifestarán los datos que lo generan y el



nuevo valor catastral junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo. Trámite que se hará ante la Dirección dentro de los quince días siguientes a la fecha en que efectúe el hecho generador. También se hará una descripción de las circunstancias que las motiven. En el supuesto de que el contribuyente hubiere pagado anualmente de forma anticipada, y el valor catastral modificado sea mayor, podrá deducir la parte proporcional del pago contabilizado a partir del bimestre siguiente a la fecha del hecho generador de la modificación.

ARTÍCULO 59.- TIPOS DE MANIFESTACIONES. Las manifestaciones a las que se refiere el artículo anterior para su descripción podrán ser:

I.- De carácter general, que se presentarán en formas aprobadas y en los términos que disponga la dirección, en esta clasificación se encuentran; altas al padrón, construcciones nuevas, demoliciones y traslado de dominio.

II.- Especiales o motivadas como, ampliaciones de construcción, reconstrucciones parciales o totales, fusión de predios, subdivisión de predios, corrección de datos administrativos, deslindes.

III.- Voluntarias, en dado caso que el propietario, poseedor o apoderado legal manifieste predio omiso, construcción o modificación de cualquiera de los datos. En estos casos, en que no medie acción de la autoridad, se le computarán las diferencias o contribuciones omisas, cinco años atrás sin recargos ni multas. O bien, a partir de la terminación de la obra en el caso de que la construcción sea menor a 5 años, sin recargos ni multas.

En el caso de 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 o en los registros que contengan los expedientes respectivos, 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 corregirán las cédulas catastrales.

Toda construcción, ampliación, modificación, reedificación o demolición de construcción existente, deberá ser manifestada por su propietario o poseedor a la autoridad catastral municipal correspondiente, dentro del mes siguiente a la fecha de su terminación u ocupación.



ARTÍCULO 60.- 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 poseedor o quien goce de derechos reales de predio.
- III. Ubicación del predio.
- IV. Superficies de suelo y construcción.
- V. Vocación del predio
- VI. Uso(s) de la construcción. En caso de dos o más usos, describir en una tabla las superficies parciales con su respectivo uso.
- VII. Linderos, nombres de colindantes y dimensiones.
- VIII. Los demás datos que la Dirección de Catastro, estime pertinente y fije en los instructivos respectivos.

ARTÍCULO 61.- PREDIOS U OBRAS OCULTAS. Cuando las autoridades catastrales o fiscales, descubran predios omisos u obras ocultas a la acción fiscal o registral, o no se hayan manifestados oportunamente, causarán el pago del impuesto predial o las diferencias correspondientes, cinco años atrás a partir del descubrimiento de existencia de la obra, admitiéndose como prueba en contrario el documento idóneo. En caso de presentarse la licencia, el impuesto correspondiente por la obra oculta, se hará efectivo a partir del bimestre siguiente de la fecha de vencimiento o del aviso de ocupación de la misma. En todos los casos se aplicarán actualizaciones, recargos y multas correspondientes.

ARTÍCULO 62.- FALTA DE MANIFESTACIONES. La falta de presentación o la extemporaneidad de avisos, informes o manifestaciones, será sancionada de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 63.- El Presidente Municipal podrá ampliar, en caso necesario, el plazo para la presentación de manifestaciones, mediante programas de incentivos fiscales.



Artículo 64.- Recibidas las manifestaciones de los propietarios o poseedores de predios, la autoridad catastral municipal formulará los avalúos catastrales correspondientes; para cuyo efecto, cotejará los datos contenidos en las manifestaciones con los obtenidos directamente por la propia autoridad.

CAPÍTULO X DE LOS INFORMES QUE EL CATASTRO DEBE RECIBIR DE OTRAS AUTORIDADES O INSTITUCIONES.

ARTÍCULO 65.- INFORMES DE AUTORIDADES JUDICIALES. Las Autoridades Judiciales darán aviso a la Dirección de las resoluciones que causen ejecutoria con carácter de cosa juzgada, que en alguna forma influyan en el derecho de posesión originaria de los predios o titularidad de derechos reales. La Dirección tomará nota del cambio de régimen sufrido en el bien inmueble para los efectos de la conservación y actualización catastral. Así como para los efectos fiscales.

ARTÍCULO 66.- INFORME DE FEDATARIOS Y ENTREGA DE CONTRIBUCIONES RETENIDAS A LA TESORERÍA. 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, tendrán la obligación de manifestar a la Dirección de 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. Cuando los fedatarios en términos de ley sean retenedores de contribuciones, deberán entregarlas a la tesorería en un plazo de 15 días a partir de la retención.

ARTÍCULO 67.- INFORMES DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN. Las autorizaciones de licencias de construcción que otorgue la Dirección de Obras Públicas, además de los requisitos que ordinariamente se establecen, se debe adicionar las declaraciones de impuesto predial con su respectivo pago del periodo de los últimos 5 años, así como previo requisito de indicación del número de cuenta predial. La Dirección de Obras Públicas informará



a la Dirección sobre las autorizaciones aprobadas, dentro del término de diez días siguientes al de la expedición de la licencias de construcción nueva, ampliaciones, remodelaciones, subdivisiones, fusiones y avisos de ocupación.

ARTÍCULO 68.- INFORMES DE LICENCIAS DE FUSIONES Y SUBDIVISIONES. Todas las autorizaciones de fusiones, subdivisiones o fraccionamientos por parte de la dirección de Desarrollo Urbano o de la dependencia municipal comisionada para tal fin o supletoriamente por el acta de testimonio por parte de la Sindicatura Municipal cuando se trate de acuerdos familiares, se deberán informar a la Dirección y anexar el plano aprobado y el comprobante de pago de derechos por dicha autorización.

ARTÍCULO 69.- INFORMES DE LAS AUTORIDADES AUXILIARES. Todas las oficinas públicas municipales y organismos descentralizados municipales, así como todas las autoridades auxiliares que concurran o auxilien a las autoridades del Catastro, informarán a la Dirección de sus actividades y proporcionarán información en materia de catastro. Éstas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones, siempre y cuando no se traten de datos o información reservada o de carácter confidencial.

CAPÍTULO XI DE LA VERIFICACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y DESLINDE ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 70.- VERIFICACIÓN DE DATOS. Los datos consignados por los interesados en sus respectivas manifestaciones o declaraciones y en los planos que a éstas deberán anexar, serán comparados por los Técnicos adscritos a la Dirección. La verificación de datos mencionados en el artículo anterior, se realizarán en campo o de gabinete, que permitirá corroborar las dimensiones de linderos, colindancias y perímetros correctos y completos de cada predio. En caso de detectar diferencias, se requerirá al contribuyente la documentación necesaria, que deberá proporcionarse dentro de los plazos establecidos en el presente reglamento y que debe ser especificado en el escrito de requerimiento de documentos e informes.



ARTÍCULO 71.- DESLINDE ADMINISTRATIVO. Para el caso de desavenencia entre los propietarios colindantes, se practicará, un deslinde individual al inmueble, se seguirá el siguiente procedimiento:

I. Serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que en su presencia y a la vista de los documentos que presenten las partes, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de la Dirección que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

II. En caso de no resolver la desavenencia en el propio terreno, el Ingeniero o técnico de la Dirección 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;

a). Se citará a los interesados a una junta de avenencia ante la Dirección, presidida por el Director y el técnico que al efecto se designe, y de llegar a un acuerdo se protocolizará la resolución. El mismo procedimiento se seguirá en caso de duplicidad de inscripciones, con la resolución procedente que suscriban las partes que intervienen en dicha Junta;

b). En caso de ausencia a la junta de avenencia de cualquiera de los interesados, de no presentar un escrito en que se justifique con razones válidas su inasistencia, o bien, por mantenerse la desavenencia, la Dirección fijará los linderos provisionales, sólo para los efectos fiscales y catastrales, sin perjuicio de los derechos que asistan a los interesados, quienes podrán recurrir ante los Tribunales competentes para los apeos y deslindes de sus posesiones o derechos reales.

CAPÍTULO XII DEL MANTENIMIENTO DEL CATASTRO Y ARCHIVO

ARTÍCULO 72.- Para el mantenimiento del catastro, la Dirección elaborará instructivo y manuales permanentes que permitan una capacitación metódica y dinámica de la norma aplicable al tema.



Así mismo establecerá las formas técnicas y procedimientos administrativos mas avanzados de que les sea posible, procurando su sistematización informática, si los recursos presupuestarios lo permiten, a efecto de que éste guarde y conserve la información actualizada y permita consultas al momento.

CAPÍTULO XIII

VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 73.- TABLA DE VALORES DE SUELO.

Tabla de valores unitarios de suelo. En tanto no se realicen los estudios correspondientes de valores unitarios de suelo, que se aprueben las propuestas por la Junta local catastral, se haga lo propio en cabildo y se turnen al H. Congreso del Estado de Morelos para su autorización, seguirán vigentes los valores actuales, salvo que mediante avalúos u operaciones de traslado de dominio se cuenten con datos concretos, o en su caso, el propio contribuyente realice la declaración del valor catastral superior al que está registrado actualmente. Lo anterior, estará apegado a lo que establece la legislación vigente. Así mismo, La Dirección con fundamento en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables podrá definir valores unitarios de suelo provisionales, considerando;

I.- La naturaleza de las regiones, el destino de los predios dominantes, sus dimensiones de frente y fondo a las servidumbres. Para tales efectos, se considera separadamente la superficie o tierra desnuda de mejoras, de sus construcciones;

II.- La calidad de los servicios públicos, existencia y disponibilidad de los mismos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, régimen jurídico de la tenencia de la tierra, así como el nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, que sean similares dentro de una circunscripción territorial. Teniendo consecuentemente valores inmobiliarios semejantes, se constituye un área homogénea, a la que se le asignará un valor unitario de suelo promedio de los valores inmobiliarios que en ella existan;

III.- Dentro del área homogénea pueden existir franjas denominadas bandas de valor, que por sus características den lugar a que los inmuebles cuyo acceso principal esté sobre ella, puedan tener un valor unitario de suelo diferente al de



la propia área homogénea, en este caso también tendrán el carácter de provisionales;

IV.- Para determinar una banda de valor se considerarán: las condiciones de los servicios públicos; la circulación peatonal o vehicular, las características de las actividades económicas que se desarrollen; el uso de suelo; la existencia de vialidades de alta velocidad; canales conductores de aguas residuales; panteones; barrancas y otros factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda al área homogénea;

V.- Para identificar la banda de valor que le corresponde a un inmueble, se considera como acceso principal, el de número oficial.

VI.- Las tablas de valores se formularán para aquellos lugares en los que se disponga de cartografía o de identificación gráfica que permitan su clasificación y registro, que tenderán a acercarse en lo posible, al mínimo valor real o comercial.

VII.- En los casos de zonas o localidades para las que no se dispongan de esos elementos, se establecerán valores unitarios de zona, que tenderán a acercarse en lo posible, al mínimo valor real o comercial.

VIII.- La calidad de los servicios públicos, existencia y disponibilidad de los mismos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, régimen jurídico de la tenencia de la tierra, así como el nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, que sean similares dentro de una circunscripción territorial. Teniendo consecuentemente valores inmobiliarios semejantes, se constituye una área homogénea, a la que se le asignará un valor unitario de suelo promedio de los valores inmobiliarios que en ella existan; En la Tabla de Valores Unitarios de Suelo se identificarán: el municipio, la zona catastral, el número y tipo de área homogénea, el área base, la banda de valor y su vialidad, la manzana y el valor unitario.

ARTÍCULO 74.- Tabla de valores unitarios de construcción.

Se definen tomando las especificaciones de carácter técnico y práctico de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo. Sin embargo, en tanto, no se realicen los estudios correspondientes de valores unitarios de construcción, que se aprueben las propuestas por la Junta local catastral, se haga lo propio en cabildo y se turnen al H. Congreso del Estado de



Morelos para su autorización, seguirán vigentes los valores actuales, salvo que mediante avalúos u operaciones de traslado de dominio se cuenten con datos concretos, o en su caso, el propio contribuyente realice la declaración del valor catastral superior al que está registrado actualmente. Lo anterior, estará apegado a lo que establece la legislación vigente. Así mismo, La Dirección con fundamento en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables podrá definir valores unitarios provisionales, tomando como base la clasificación definida en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y demás disposiciones legales aplicables.

Para efectos de clasificación, los valores unitarios de construcción atenderán al uso y a las características de las edificaciones, tales como:

Por cuanto al uso: habitacional, comercial, industrial, de equipamiento y especial, que a su vez se divide en clases, de acuerdo con el proyecto de la construcción y material empleado en la obra básica; cuyas definiciones se señalan en los criterios de clasificación para los valores unitarios de construcción siguientes:

1.- Uso Habitacional.- Se destina a la vivienda y resguardo de la población donde ésta reside en forma individual o colectiva:

1.- Clase A.- Realizadas sin proyecto, con materiales de mala calidad; cimentación de piedra, muros de adobe, o tabicón o tabique rojo, en algunos casos con pocos castillos; techos de madera (vigas o polines); perfiles metálicos estructurales o tubulares; cubierta de teja de barro o lámina galvanizada, de asbesto o traslúcida;

2.- Clase B.- Realizadas sin proyecto o parcialmente definidas, con materiales económicos y ejecución de baja calidad; cimentación de mampostería o zapatas corridas; muros de tabique o tabicón o block con castillos y cadenas de concreto; techos de concreto, ocasionalmente con vigas de madera con pendiente;

3.- Clase C.- Realizadas con proyecto definido; con materiales de calidad económica, construcciones en serie; cimentación de zapatas corridas o losas de cimentación de concreto; muros de tabique o tabique vidriado, con castillos y cadenas de concreto o prefabricados; techos de concreto o prefabricados;

4.- Clase D.- Realizadas con proyecto definido, con materiales de mediana calidad; cimientos de mampostería o zapatas corridas de concreto, algunos muros de contención; muros de adobe o tabique o tabicón con castillos y



cadenas; techos de concreto o bóveda catalana o terrado con vigas de madera, enladrillado;

5.- Clase E.- Realizadas con proyecto definido funcional y de calidad; con materiales de buena calidad; cimientos de mampostería con dalas de desplantes y/o zapatas corridas o aisladas de concreto; muros de contención de piedra o de concreto; muros de adobe o tabique o tabicón o piedra o tabique edificados con castillos o columnas y cadenas de concreto; techos de losa maciza o aligerada (nervada o reticular) o losa de acero de claros de hasta 8 metros o bóveda catalana o terrado o vigería con tabla, capa a la comprensión y malla;

6.- Clase F.- Realizadas con proyecto de calidad con detalles especiales; materiales de buena calidad y de lujo; cimientos de mampostería con calza de desplante y/o zapatas aisladas con contra trabes de liga o zapatas corridas; muros de contención de piedra o de concreto con sistemas especiales; muros de adobe estabilizado o de tabique o tabicón o block o piedra labrada con castillos y columnas, y cadenas y trabes de concreto, con detalles de cantera; techos de losa reticular o losa de acero o bóveda catalana o terrado o losa de diseño especial (tridilosas con capa de comprensión de concreto), con claros hasta de 10 metros, impermeabilizado de membrana de aluminio, enladrillado o teja de barro vidriada.

II.- Uso Comercial.- Se destina a las actividades mercantiles de bienes o servicios y, en ocasiones, el acopio y almacenamiento de ciertas mercancías:

1.- Clase Económica A.- Realizadas sin proyecto; con materiales económicos y ejecución de baja calidad; cimentación de mampostería y zapatas corridas con secciones mínimas; muros de tabique o tabicón o block con cadenas y castillos de concreto; techos de losa maciza de concreto, vigas de madera con duela y capa de comprensión de concreto con poco acero, enladrillado, ocasionalmente;

2.- Clase Regular B.- Realizadas con proyecto definido y funcional; con materiales de mediana calidad; cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas de concreto armado con sección típica; muros de tabique o tabicón o block con cadenas y castillos de concreto; techos de losa aligerada o maciza de concreto, vigueta o bovedilla o bóveda catalana o terrado o paneles de unice



con malla de acero y concreto o viguería con tabla o capa de comprensión o malla, enladrillado, teja de barro o vidriada;

3.- Clase Buena C.- Realizadas con proyecto definido funcional y de calidad; con materiales de buena calidad; cimentación de zapatas aisladas o corridas con sección, según los claros; muros de contención de concreto o piedra; muros de tabique, tabicón, block, piedra o tabique, muros o muretes de tabla o madera; techos de losa maciza o aligerada o losa de acero con claros de hasta 10 metros alternativamente, bóveda catalana con claros de hasta 5 metros, viguería con tabla y capa de comprensión con malla, enladrillada o reja de barro o vidriada;

4.- Clase Muy Buena D.- Realizadas con proyecto de calidad con detalles especiales; con materiales de buena calidad y de lujo, de fabricación nacional e importados; cimentación de zapatas aisladas con contra trabes de liga o corrida con sección según los claros; muros de contención de concreto o piedra o cimentaciones especiales (pilotes); muros de tabique o tabicón o block o piedra o tabique, detalle de cantera o mármol en fachadas; techos de losa maciza con claros de hasta de 6 metros o losa reticular con claros de hasta 12 metros o bóveda catalana o terrado con claros de hasta 6 metros.

III.- Uso Industrial.- Se destina a las actividades fabriles y de almacenamiento de materiales de materias primas y productos relacionados con la industria extractiva, manufactura de ensamble, de bebidas, de alimentos agrícolas, pecuarias, forestal, textil, de calzado y química:

1.- Clase Económica A.- Realizadas sin proyecto; con materiales de calidad económica; cimientos de zapatas corridas o mampostería con salas de concreto armado; muros de tabique o tabicón o block, con alturas de hasta 3.6 metros en flancos; techos de lámina galvanizada o asbesto o acanalada con soportes de madera y con pequeñas estructuras de varilla o de ángulo;

2.- Clase Ligera B.- Realizadas con proyecto definido y funcional; con materiales de mediana calidad; cimientos de mampostería o zapatas corridas o aisladas de concreto; muros de tabique o tabicón con cadenas y castillos, de block con castillos ahogados, faldones de lámina zintro o asbesto, celosías de tabicón o tabique, lámina metálica traslúcida con alturas de hasta 5.60 metros en los flancos; techos de lámina zintro o pintro o de asbesto, acanalada de fibra de vidrio, sobre armadura de largueros metálicos de monten, canales



rigidizantes, láminas de asbesto tipo, entre pisos de tabla y armadura de ángulo;

3.- Clase Mediana C.- Realizadas con proyecto definido y funcional; materiales de buena calidad; estructuras que soportan el techo y adicionalmente otras cargas, con perales superiores a 1.10 metros; cimientos de zapatas corridas o aisladas de concreto con contra trabes eventualmente mampostería; muros de tabique o tabicón o block con castillos, cerramientos y columnas de concreto en algunas áreas, faldones con estructura y lámina metálica acanalada, con alturas aproximadas de 7.50 metros en los flancos, faldones de lámina metálica en fachadas; techos de lámina zintro o pintro o asbesto, lámina acanalada, acrílico (arco diente de sierra o dos aguas), armadura con largueros metálicos de monten, canales, entrepisos (mezanine) de tabla y armaduras de ángulo o siporex o arcotec impermeabilizante en caso de siporex; instalaciones especiales como: subestación eléctrica, extractor de aire atmosférico, planta eléctrica de emergencia;

4.- Clase Pesada D.- Para su construcción se requiere de diseño especial con materiales de buena calidad o especiales; estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras (polipastos de más de 15 toneladas); cimientos de concreto armado en zapatas aisladas con contra trabes o corridas, diseños especiales para zonas específicas; muros de block o paneles metálicos o muros de concreto reforzado o metálicas embebidas con altura de 9.5 metros en los flancos, faldones de lámina en fachadas, lámina pintro o zintro con soporte de estructura metálica de alta capacidad de carga, elementos concreto, prefabricados Y, TT o T o arcotec; techos de concreto entortado relleno y acabado final, con impermeabilización; instalaciones especiales como: infraestructura para grúa viajera, planta de luz de emergencia, subestación eléctrica, soportes para ductos de aire y aceite, sistema de ventilación;

5.- Clase Chimenea E.- Cimientos de concreto, mediante zapatas corridas o losas de cimentación o de diseño especial; muros de concreto, con sección variable, lambrines a base de concreto con pintura vinílica con anillo de descarga de concreto y en chimenea metálica con pintura especial con escalera marina protegida por perfiles estructurales, en el tiro acero al carbón de 3/16”;



6.- Clase Complementaria Baja F.- Edificaciones destinadas al apoyo del proceso productivo de una industria, fuera o dentro de las naves principales; cimentación con cadenas de concreto; muros de tabique o tabicon o block o tabique vidriado con castillos y cerramientos de concreto, con divisiones de paneles de tabla roca o lámina metálica (pintro o zintro); techos de losa maciza de concreto, claros de hasta 4 metros, normalmente se utiliza el piso de la nivel o el de la edificación en donde se encuentra incorporada; acabados de calidad económica;

7.- Clase Complementaria Media G.- Edificaciones destinadas al apoyo del proceso productivo de una industria, fuera o dentro de las naves principales, con cimientos de mampostería y cadenas de concreto; muros de tabique o tabicon o block o tabique vidriado con castillos y cerramientos de concreto, con divisiones de paneles de tabla roca o lámina metálica (pintro o zintro); techo de losa maciza de concreto o losas aligeradas de vigueta o bovedilla con claros de hasta 6 metros; normalmente con pisos propios de concreto armado; acabados de mediana calidad;

8.- Clase Complementaria Alta H.- Edificaciones destinadas al apoyo del proceso productivo de una industria, fuera de las naves principales con cimientos de mampostería o zapatas o corridas, sus dimensiones van de acuerdo con el diseño; muros de tabique o tabicón o block o tabique vidriado con castillos y cerramientos de concreto, con divisiones de paneles de tabla roca o lámina metálica (pintro o zintro); techos de losas aligeradas de viguetas o bovedilla o nervadas o reticulares con claros de hasta 8 metros ; pisos propios de concreto armado con recubrimientos ; acabados de buena calidad;

9.- Clase Cisterna I.- Cimientos a base de losas y cadenas de desplante, muros de tabique o tabicón o concreto armado con sistema de bombeo, recubrimientos en pisos y en muros de cemento pulido; plafones de cemento pulido aparente; escalera marina de tubo macizo;

10.- Clase Tanque Metálico J.- Cimientos a base de zapatas aisladas de concreto con contratrabes de dimensiones de acuerdo con el diseño estructural; pintura esmalte en su estructura escalera metálica de perfiles estructurales, con bomba de acuerdo a su capacidad; normalmente éstos son de fierro al carbón con una altura superior a los 10 metros;



11.- Clase Tanque Concreto K.- Cimientos con zapatas aisladas de concreto armado con contratrabes de dimensiones de acuerdo con el diseño estructural, con columnas y trabes de concreto armado; acabados exteriores y aparentes y su interior de cemento afinado en todas las caras; escaleras de perfiles estructurales con protección de cemento afinado en todas las caras; escaleras de perfiles estructurales con protección; con bomba de acuerdo a su capacidad; normalmente éstos son de concreto armado con una altura media superior a los 10 metros;

12.- Clase Silo Metálico L.- Cimientos a base de zapatas corridas o losas de cimentación con contratrabes, con recubrimientos interior de pintura de esmalte o especial de acuerdo con el material que contenga; en exterior de pintura de esmalte; escalera metálica de perfiles estructurales, el material en las caras es de acero al carbón y la estructura que lo soporta de metal a base de perfiles estructurales;

13.- Clase Silo Concreto M.- Cimientos a base de zapatas corridas o losas de cimentación con contratrabes; muros de tabique o tabicón o concreto armado con un espesor medio de 30 centímetros, con pisos de cemento pulido en la cámara y escobillado en pasillo y andadores, recubrimientos exteriores aparentes o aplanado fino de mortero; los interiores de la cámara con cemento pulido escalera metálica con perfiles estructurales, escalones y barandales del mismo material; instalaciones especiales como sistema para la elevación del producto para almacenar y controlar su vaciado;

IV.- Uso Equipamiento.- Son aquellas no incluidas en los usos habitacional, comercial e industrial y que están destinadas a dar servicios colectivos. Tienen en común el ser edificaciones techadas:

1.- Clase Cine-Auditorio Baja A.- Estructura destinada al esparcimiento, cuenta con áreas de actuación o exposición, sala del auditorio (butacas), vestíbulo, sanitarios; con materiales de baja calidad; cimentación de mampostería o zapatas aisladas; muros de tabique o tabicón o block con castillos y cerramientos de concreto alcanzando alturas hasta de 6 metros; techos de lámina galvanizada, soportada por estructura metálica para claros hasta de 8 metros o losa aligerada (nervada reticular); acabados de baja calidad;

2.- Clase Cine-Auditorio Alto B.- Estructura destinada al esparcimiento, cuenta con áreas de actuación o exposición, sala del auditorio (butacas), vestíbulo,



sanitarios, ocasionalmente con plateas; con materiales de buena calidad; cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas de concreto armado, contratraveses de liga; muros de tabique o tabicón o block con castillos o cerramientos de concreto, altura mayores a los 6 metros; techos de lámina galvanizada zincada o pintada, soportada por estructura metálica para claros mayores a los 8 metros o losa aligerada (nervada reticular, losa de acero), mayores a los 8 metros o losa aligerada (nervada reticular, losa de acero), entrepisos (mezanine) de concreto (losa maciza o aligerada); acabados de buena calidad, instalaciones especiales como: sonido especial, aire acondicionado, alarma, planta de luz eléctrica;

3.- Clase Escuela Baja C.- Estructura destinada a la enseñanza, con materiales de media o buena calidad y acabados bien ejecutados; cimentación de mampostería con dalas de concreto armado o zapatas aisladas; muros de tabique o block con castillos o cerramientos de concreto armado, techos de lámina zincada o pintada o maciza de concreto armado, con claros hasta de 4 metros, azotea natural; acabados de calidad media baja;

4.- Clase Escuela Alta D.- Estructura destinada a la enseñanza, con materiales de buena calidad, y acabados bien ejecutados; cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas con contratraveses de concreto armado; muros de tabique estruado con castillo y cerramientos de concreto aparente o columnas de concreto armado o prefabricado; techos de concreto armado con claros de más de cuatro metros; acabados de buena calidad; instalaciones especiales como: transformador, planta de luz de emergencia sonido;

5.- Clase Estacionamiento E.- Estructura destinada al resguardo de automóviles de forma temporal; con materiales de buena calidad; cimientos de zapatas aisladas o corridas con contratraveses; muros de tabique o tabicón o block con castillos y/o contraventeos, columnas prefabricadas o coladas; techos de losas prefabricadas tipo Y, TT, T o losas macizas de concreto o losa de acero; instalaciones especiales como: elevadores, montacargas;

6.- Clase Hospital Bajo F.- Estructura destinada a dar atención tratamiento y rehabilitación a personas o animales que comprende: unidades médicas, clínicas, sanatorios y similares; los materiales empleados son de baja calidad; cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas de concreto armado con cadenas de desplante; muros de tabique o tabicón o block con castillos y



columnas de concreto; cerramiento de concreto armado, losas aligeradas, nervadas o reticulares;

7.- Clase Hospital Alto G.- Estructura destinada a dar atención, tratamiento y rehabilitación a personas o animales que comprende: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanitarios y similares; los materiales empleados son de buena calidad o importados; cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas de concreto armado de diseño especial (pilotes); muros de contención de piedra o concreto, de tabique o tabicón o tabique estruído con columnas y castillos cerramientos con contraventeos y traveses de concreto o columnas metálicas o de concreto, losas de concreto armado aligeradas, nervadas o reticulares, losas de acero o prefabricadas T o TT; acabados de buena calidad o importados; instalaciones especiales como: elevadores, aire acondicionado, red de informática, incinerador y ductos especiales;

8.- Clase Hotel Bajo H.- Materiales de regular calidad; cimentación de mampostería o zapatas aisladas o corridas de concreto armado con cadenas de desplante; muros de tabique o tabicón o block con columnas y castillos cerramientos de concreto armado, losas con traveses de concreto armado o aligeradas, nervadas o reticulares;

9.- Clase Hotel Alto I.- Materiales de buena calidad o importados; cimentación de mampostería o zapatas corridas o pilotes de concreto armado; muros de contención de piedra o concreto de tabique o tabicón con columnas y castillo y cerramientos o de concreto, losas de concreto armado aligeradas, nervadas o reticulares; losas de acero o prefabricadas T o TT; acabados de buena calidad o importados;

10.- Clase Mercado Bajo J.- Se destina al desarrollo de actividades de compra venta o intercambio de productos perecederos como alimentos (frutas, verduras), ropa y otros; los materiales empleados son de baja calidad; cimentación de mampostería; muros de tabique o tabicón o block con columnas y castillos y cerramientos y traveses de concreto, columnas metálicas o de concreto, en el interior cuenta con muros divisorios con el mismo material a media altura (de uno o dos metros); techos de lámina de asbesto estructural soportadas con armaduras de aceros con perfiles estructurales; acabados de calidad económica;



11.- Clase Mercado Alto K.- Se destina al desarrollo de actividades de compra venta o intercambio de productos perecederos como alimentos (frutas, verduras), ropa y otros; los materiales empleados son de buena calidad; cimentación de mampostería o zapatas corridas aisladas con contratraves de concreto armado; muros de tabique o tabicón vidriado con columnas y castillos y cerramientos y trabes de concreto, columnas metálicas o de concreto, en el interior cuenta con muros divisorios con el mismo material a media altura (de uno a dos metros) techos de lámina acanalada o de lámina traslúcida de acrílico o de lámina zintro o pintro soportadas con armaduras de acero con perfiles estructurales o losas macizas de concreto; acabados de buena calidad;

V.- Uso Especial.- Son aquellas edificaciones que, por sus características, requieren de una valuación individualizada, tienen en común el ser edificaciones no tachadas:

1.- Clase Alberca A.- Plataforma inferior de concreto armado (losa maciza); muros de tabique o tabicón con castillos y cerramientos o con muros de concreto armado; el armado es especial, según el diseño; sistema de alimentación y desagüe, calefacción y limpieza, tales como filtros, bombas, calefactores, acabados de mediana calidad y probables instalaciones especiales;

2.- Clase Barda Ciclónica B.- Cimientos de mampostería o cadenas de concreto con malla de acero ciclónica o similar, tubos metálicos a cada dos o tres metros, con altura (libre) de dos metros, con tirantes;

3.- Clase Barda Tabique C.- Cimientos de mampostería o zapatas corridas o dalas de desplante de concreto armado, muros de tabique o similar, con castillos y cerramientos, normalmente con una altura entre 2 o 2.3 metros; con aplanados en una cara, repellado o fino de mortero. Los castillos o dalas aparentes con cemento pulido;

4.- Clase Cancha. Concreto D.- La cubierta de concreto armado o similar con una base compactada de 20 centímetros, cuenta con drenes a cielo abierto (canaletas, rejillas) ocasionalmente con drenaje subterráneo, mediante tubos de albañil perforado con acabado natural y postes para soportar redes o tableros de baloncesto;

5.- Clase Cancha Frontón E.- Cimentación de mampostería y dalas de concreto; muros en tres lados de tabique, tabicón, alturas variables de 6 a 12 metros con



castillos y cerramientos de concretos intermedios. Cubierta ocasional de perfiles estructurales soportando malla ciclónica o similar;

6.- Clase Cancha Squash E.- Cimentación de mampostería o zapatas corridas, cuenta con dalas de cimentación, muros de tabique o tabicón o block con castillos o cerramientos de concreto, la altura es variable hasta 5.5 metros, techos y entrepisos de losa maciza de concreto o lámina de asbesto o estructural con soporte de metal, cuentan con entrepisos ocasionalmente de losa maciza de concreto, techos impermeabilizados, acabados de calidad regular;

7.- Clase Cobertizo Bajo G.- Cimentación con pequeñas zapatas aisladas de concreto o piedra; muros de tabique o tabicón o block en uno o dos lados, columnas de madera o pequeñas estructuras de fierro, claro de hasta 4 metros;

8.- Clase Cobertizo Alto H.- Cimentación con zapatas de concreto aisladas o corridas; muros de tabique o tabicón o block; columnas metálicas con perfiles estructurales o de concreto o prefabricados de concreto; cubierta de losa maciza o ligerada o de lámina de asbesto estructural; claros de más de 4 metros. Pueden contar con faldones soportados por estructuras metálicas;

9.- Clase Montacargas I.- Estructura generalmente de acero de forma prismática (cabina), soportada por un sistema que permite elevar o descender la estructura, confinada ésta en un ducto construido de concreto o de acero con muros de tabique o similar;

10.- Clase Escalera Eléctrica J.- Estructura generalmente de hacer con banda móvil (escalones), soportada con estructura metálica con instalación a base de sistema de control (manejo).

11.- Clase Elevador K.- Estructura generalmente de hacer de forma prismática o cilíndrica (cabina), soportada por un sistema que permite elevar o descender la estructura, confinada ésta en un ducto construido de concreto o de acero con muros de tabique o similar, la velocidad es normal para 10 personas o alta para 13 personas.

12.- Clase Pavimento L.- Superficies destinadas al tránsito peatonal o vehicular de materiales procesados como concreto hidráulico o asfáltico o similar.

ARTÍCULO 75.- Actualización de la tabla de valores de terreno y construcción. Durante el año, permanentemente se recopilara información de avalúos



comerciales, operaciones de traslados de dominio, información del mercado inmobiliario por Internet, revistas especializadas, anuncios clasificados o de ofertas directas. De la misma manera se realizarán estudios de costos de prototipos de construcción. En el mes de Octubre se definirán con base en la información recabada, las propuestas de valores promedio por regiones-manzana y los valores tipo de construcción. La dirección, dará a conocer en el mes de diciembre la tabla de valores actualizados que tendrán el carácter de valores provisionales que se aplicarán para el próximo ejercicio fiscal.

Los proyectos formulados por la Dirección con relación a los valores deberán ser presentados ante la Junta Local Catastral, un mes antes de que se presente el proyecto de ley de ingresos del municipio de Zacualpan de Amilpas. La Junta local catastral, a su vez, después de ser aprobada, la turnará al Presidente Municipal para su revisión, quien la someterá a cabildo para su aprobación definitiva.

Por último, serán enviados al H. Congreso del Estado para su autorización. En caso, de que no concluyera por alguna razón el proceso de autorización, los valores unitarios mantendrán el status de provisionales.

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

La Dirección formulará sus proyectos de valores de terreno y construcción.

CAPÍTULO XIV DE LA VALUACIÓN

ARTÍCULO 76.- El Sistema de Valuación Catastral Municipal está basado en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado y la tipología constructiva considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan.

Artículo 77.- La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- I.- Por declaración del contribuyente, sujeta a la aprobación de la autoridad municipal;



- II.- Por avalúo directo realizado por perito valuador, autorizado por la autoridad municipal correspondiente, a solicitud del contribuyente;
- III.- Valuación directa conforme a los instructivos aprobados; y
- IV.- Determinación del valor con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción. Dicha determinación se podrá efectuar considerando la documentación oficial del municipio; la información proporcionada al catastro por los propietarios o poseedores de predios, o los registros de información con que cuenten las mismas Autoridades.

Artículo 78.- Los valuadores deberán presentarse, en forma ordinaria en horas y días hábiles en el predio objeto de la valuación y mostrar la identificación correspondiente. Si los propietarios, poseedores o encargados se opusieren en cualquier forma a la visita o a que se levante la información para la valuación, ésta se hará administrativamente con base en los elementos de que disponga la autoridad municipal.

Artículo 79.- En caso de que dentro del territorio del Municipio existan zonas en que no se hayan asignado valores unitarios o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el periodo de vigencia, las autoridades catastrales municipales, podrán determinar provisionalmente valores unitarios con base en los asignados para zonas similares. Los valores catastrales transitorios que se determinen para los predios con base en valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

Artículo 80.- La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, sub-urbana, rústica o rural, se hará con base en la información rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

- a).- Valores de la tierra;
- b).- Valores de las construcciones, y
- c).- Valores de la zona.
- d).- Factores de incremento y demérito

Artículo 81.- 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 o en regiones-manzanas que no se hayan actualizado los valores unitarios y Avalúos Definitivos los que se practiquen en regiones catastrales y en las que se hayan actualizado los valores unitarios de suelo y construcción.

ARTÍCULO 82.- VALUACIÓN TRANSITORIA. Los Avalúos Transitorios se practicarán con criterios generales y con base a los valores unitarios provisionales que la Dirección de Catastro defina con base en estudios de regiones-manzanas similares o con estudios de mercado inmobiliario de la zona, en tanto no se realicen los estudios correspondientes, sean aprobados por la Junta local catastral, por el cabildo y sean autorizados por el H. Congreso del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 83.- VALUACIÓN GENERAL Y ESPECÍFICA. 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 catastrales. Se llevará un programa anual con prioridades para trabajar por manzanas.

II. De carácter específica por cada predio, tan luego como sea presentada la manifestación ante la Dirección por predios omisos, 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 nueva valuación del precio. O bien, por la aplicación de nuevos valores unitarios de suelo o construcción, así como criterios de valuación o circunstancias técnicas que afecten la valuación anterior.

ARTÍCULO 84.- EXCEPCIONES PARA APLICACIÓN DE AVALÚOS. Los Avalúos Transitorios o Definitivos regirán a partir de la fecha de la manifestación que presente el contribuyente. En esa misma fecha en respuesta a la manifestación, se le notificará el nuevo valor catastral que se aplicará para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

a) En las revaloraciones motivadas por aplicación de valores unitarios actualizados, debidamente aprobados y autorizados por el Congreso del Estado, surtirán efectos fiscales a partir del siguiente bimestre de la fecha de



publicación de las tablas de valores en el periódico oficial tierra y libertad o en la gaceta oficial municipal, sin que medie notificación particular a cada contribuyente.

b) 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;

c) En los avalúos practicados con datos manifestados que se hayan ejecutado con anterioridad, si se hace de forma voluntaria por el contribuyente, no se considerará recargos en el impuesto predial, sólo se aplicará la actualización del impuesto predial. Si por el contrario, la manifestación se hace en respuesta a la acción de la autoridad, se calculará la omisión o diferencia con actualización y los demás accesorios fiscales.

d) En las revaloraciones motivadas modificaciones, ampliaciones, demoliciones en construcciones o uso, así como mejoras, en estos casos el nuevo avalúo 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;

e) En las revaloraciones motivadas por la transmisión parcial o total 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 85.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN. La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, sub-urbana, rústica o rural, se hará con base en la estimación de acuerdo con los siguientes factores:

- I. Valores de la tierra
- II. Valores de las construcciones
- III. De las consideraciones para incrementar o reducir los valores.

ARTÍCULO 86.- CLASIFICACIÓN DE TERRENO 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, pecuario, laborales, baldíos sin uso, en breña y en huerta.

ARTÍCULO 87.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS NO EDIFICADOS. La valuación de predios rústicos no edificados se fundará en su ubicación, zona influyente, vías de comunicación, cisternas de riego, capacidad de producción, rendimiento, afluencias, etc.

ARTÍCULO 88.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS EDIFICADOS.- Además de la valuación del predio tomando las consideraciones del artículo anterior, se debe aplicar el valor de construcción resultado de calcular el costo a precios actuales de los materiales y mano de obra, aplicando los deméritos e incrementos por construcción correspondientes de acuerdo a cada caso.

ARTÍCULO 89.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS Y SUBURBANOS NO EDIFICADOS. La valuación en particular de los predios comprendidos en las zonas urbanas y suburbanas, se hará por la Dirección, aplicando a cada caso, la superficie de terreno multiplicado por el valor unitario provisional correspondiente a la región-manzana en la que se ubique el predio, de acuerdo a las tablas aprobadas por la Dirección de valores provisionales. Teniendo en cuenta los aumentos al valor, por ubicación del predio en la esquina. Así como los deméritos que debe sufrir el valor, por forma irregular del terreno, por terreno accidentado, por tener un frente menor que el de un lote tipo.

ARTÍCULO 90.- PREDIOS REGULARES. Para los efectos del avalúo se considerarán como predios irregulares los terrenos que afecten forma cuadrangular con ángulos que no difieran más de veinte 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 91.- 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. Casa 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 92.- PREDIOS SITUADOS EN ESQUINA. Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominará incremento.

I. 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.

II. 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 93.- DEL INCREMENTO EN ESQUINAS.- El incremento por esquina se determinará aumentando el valor de la calle de mayor valor unitario, en un veinte, quince por ciento según se trate de esquina comercial de primer orden, esquina comercial de segundo orden o esquina no comercial.

ARTÍCULO 94.- 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, aun 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 la mayor parte no estén dedicados al comercio sino que para habitación u otros usos.



ARTÍCULO 95.- DEMERITO TERRENOS ACCIDENTADOS. Los terrenos accidentados de difícil acceso o erizados sufrirán un demérito, el que será determinado por la Dirección de acuerdo con la Junta Local Catastral.

ARTÍCULO 96.- TERRENOS LABORALES, BALDÍOS SIN USO, ACTIVIDAD PECUARIA Y EN HUERTA. Para los terrenos ubicados dentro de regiones-manzanas definidas con valores unitarios provisionales por la Dirección. Al valor del terreno obtenido al multiplicar la superficie del terreno por el valor unitario provisional que le corresponda a la región-manzana, se hará una reducción del 95 por ciento. No afecta la clasificación de terreno laboral, baldío sin uso, en breña y en huerta, si tiene construcción de bodega o casa campestre de superficie menor o igual a 50 metros cuadrados.

ARTÍCULO 97.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS Y SUBURBANOS EDIFICADOS. Además, del valor del terreno obtenido con base en lo que establecen los artículos aplicables del presente reglamento relacionados a la valuación del terreno, se debe sumar el valor de la construcción. Éste se obtendrá, en tanto no se aprueben los valores unitarios de construcción por la junta local catastral del municipio, por el cabildo y sean autorizados por el H. Congreso del Estado. Calculando a costos a la fecha de la valuación, el costo de mano de materiales y costo de mano de obra. Al valor resultante se aplicará el demérito por edad a razón de uno por ciento por cada año de edad hasta un máximo de 30 años. Para mayor facilidad, la Dirección podrá estimar valores unitarios de suelo y construcción provisionales.

ARTÍCULO 98.- CONSTRUCCIÓN EN PROCESO. Las construcciones en proceso se valorarán 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 ese 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 de la 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 99.- 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 100.- VIGENCIA DE LOS AVALÚOS. Los Avalúos Transitorios surtirán sus efectos por el año fiscal de su cálculo o, en su caso, por tiempo indefinido, si no se actualizan los valores unitarios de suelo y construcción provisionales, hasta que se le asigne a la región-manzana su respectivo valor unitario con carácter de definitivo debidamente aprobado por el Congreso del Estado.

ARTÍCULO 101.- 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. Tomando en cuenta la resolución que al efecto dicte la Junta local Catastral de esta materia.

ARTÍCULO 102.- DIVERSIDAD EN DESTINO DE SECCIONES DE TERRENO Y USOS DE CONSTRUCCIÓN. En caso de que el predio tenga diferentes secciones con destinos diversos, se calculará el valor del terreno por cada una de las porciones. En caso, de que una o varias porciones cuenten con construcción. Se



hará el cálculo considerando lo que establece el presente reglamento, como si se tratase cada sección de un predio distinto.

Al final, se sumarán los valores determinados por cada una de las secciones para obtener el valor total del inmueble y las construcciones adheridas a él. En predios de grandes extensiones y que no se tenga bien definida la sección de terreno que esté relacionada a la construcción, se considerará que la superficie de terreno correspondiente es de 3 veces la superficie construida. El resto de la superficie de terreno se valorará de acuerdo a los criterios que establece el presente reglamento de acuerdo al(los) destino(s) que tenga(n).

CAPÍTULO XV

DE LOS REQUISITOS PARA PRESTAR SERVICIOS CATASTRALES A LOS CONTRIBUYENTES.

ARTÍCULO 103.- LAS SOLICITUDES DE LOS PARTICULARES. Los particulares tienen derecho a solicitar, ante la dirección, que se realicen los trámites a que se refiere el presente capítulo de este reglamento; lo cual se hará a solicitud por escrito, acompañando del pago de derechos correspondiente, además de los siguientes documentos:

- I. Cuando se trate de copia certificada de plano catastral o constancia de documentos, el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos:
 - a. Acreditar con boletas y recibos que está al corriente con el pago del impuesto predial en original y copia para su cotejo;
 - b. Acreditar la posesión o la titularidad de derechos reales y el interés jurídico;
 - c.- Identificación oficial del poseedor del predio o titular de derechos reales, en original y copia;
 - d. En caso de representante, Identificación oficial en original y copia y carta poder simple, otorgada en su favor por el poseedor o titular de los derechos reales.
 - e.- Pago de derechos por el servicio que solicite.
- II. Cuando se trate de dar de alta un predio, el particular acompañará a su solicitud los siguientes documentos en original y copia para su cotejo:
 - a) Escritura pública, en su caso.
 - b) Sentencia de ejecutoria de la autoridad judicial



- c) Contrato privado de compra-venta validado el Juez de Paz competente.
- d) Título, certificado o cesión de derechos agrarios ejidales o comunales.
- e) Constancia de posesión o documento que acredite la titularidad de derechos reales o cesión de derechos u otro documento oficial que acredite la titularidad;
- f) Información testimonial de dominio, validado ante la autoridad municipal
- g) Comprobante de haber manifestado y haber pagado el ISABI.
- h) Comprobantes de haber cubierto el pago de impuesto predial de los últimos 5 años;
- i) Recibos de agua, luz o teléfono;
- j) Identificación del poseedor y;
- k) En caso de representante, Identificación oficial en original y copia y carta poder simple, otorgada en su favor por el poseedor o titular de los derechos reales;
- l).- Opcional, avalúo bancario en forma A.B.I. o avalúo realizado por perito registrado ante la Dirección.

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

- a) Constancia de posesión actualizada o Cesión de derechos u otro documento oficial que acredite la posesión o la titularidad de derechos reales;
- b) Acreditar el pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, en caso de traslado de dominio;
- c) Acreditar estar al corriente en el pago de derechos de agua.
- c) Acreditar con boletas y recibos que está al corriente con el pago del impuesto predial;
- d) Identificación del poseedor o titular de derechos reales; y
- e) En caso de representante, Identificación oficial en original y copia y carta poder simple, otorgada en su favor por el poseedor o titular de los derechos reales.

IV. 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 Obras públicas y licencias;
- b) Plano aprobado;



- c) Acreditar con boletas y recibos que está al corriente con el pago del impuesto predial y derechos de agua.
- d) Constancia de posesión actualizada o cesión de derechos u otro documento oficial que acredite la posesión o la titularidad de derechos reales de los predios que se fusionan o se dividan;
- e) Acreditar el pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, en caso de traslado de dominio.
- f) Identificación del poseedor o titular de derechos reales.
- g) En caso de representante, Identificación oficial en original y copia y carta poder simple, otorgada en su favor por el poseedor o titular de los derechos reales

V. Cuando se trate de manifestación de construcción en 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) Acreditar con boletas y recibos que está al corriente con el pago del impuesto predial.
- e) Constancia de posesión actualizada o cesión de derechos u otro documento oficial que acredite la posesión o la titularidad de derechos reales;
- f) Identificación del poseedor o titular de derechos reales;
- g) En caso de representante, Identificación oficial en original y copia y carta poder simple, otorgada en su favor por el poseedor o titular de los derechos reales.

ARTÍCULO 104.- Las autoridades catastrales podrán solicitar otros requisitos o documentos además de los descritos en el artículo que antecede, siempre que consideren que el caso en particular o la situación jurídica o física del predio así lo ameritan.

CAPÍTULO XVI SERVICIOS CATASTRALES

ARTÍCULO 105.- Los servicios catastrales, como levantamientos topográficos para actualización de datos catastrales, consulta de registros de datos catastrales,



expedición de certificados de datos catastrales o fiscales, copias de planos o documentos catastrales, deslinde de predios e informes de datos catastrales o fiscales, que preste la coordinación de catastro a contribuyente que lo solicite, se realizará previa acreditación de la personalidad e interés jurídico, sujetándose a las disposiciones de este reglamento. Así mismo, causarán derechos de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal o supletoriamente con la Ley General de Hacienda Municipal para el Estado de Morelos.

Los Notarios, para los efectos de este propio artículo tendrán el carácter de retenedores a los derechos causados por gestiones que realicen. El trámite lo harán los solicitantes en la coordinación de área de catastro o supletoriamente con el Director.

ARTÍCULO 106.- Todos los derechos por los servicios catastrales se harán única y exclusivamente en las cajas y formas autorizadas por la Tesorería Municipal.

CAPÍTULO XIX DE LA OMISIONES DETECTADAS POR LA AUTORIDAD

ARTÍCULO 107.- Si derivado de las facultades y atribuciones que realice la autoridad, detecta omisiones de registro en el padrón del catastro de la municipalidad, en la manifestación de predios y/o construcciones, errores o falsedad en los datos declarados o manifestados o modificación de datos sin que se haya informado a la autoridad, procederá a la aplicación de sanciones correspondientes y al cobro de la contribución omitida de impuesto predial de los últimos 5 años.

En el caso de ISABI, si el hecho generador ocurrió durante los últimos 5 años. Así mismo, se cobrarán diferencias hasta por 5 años, en caso de que haya pagado el impuesto incorrectamente por las causas señaladas en el presente artículo.

CAPÍTULO XX DE LOS PLAZOS QUE DEBE OBSERVAR LA COORDINACIÓN DE ÁREA DE CATASTRO



ARTÍCULO 108.- TÉRMINO EN EXPEDICION DE INFORMES O DOCUMENTOS.
En cuanto a solicitudes de documentos o informes por parte del contribuyente, la coordinación de área de catastro, previo cumplimiento de los requisitos que establece el presente reglamento, se resolverán en un término máximo de 5 días hábiles, contando a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes. En caso de no disponer de la información se emitirá una resolución argumentando los motivos.

CAPÍTULO XXI DE LOS PLAZOS QUE TIENE EL CONTRIBUYENTE

ARTÍCULO 109.- Para presentar documentos, informes y atender citatorios de la autoridad, el contribuyente tendrá un plazo de 10 días hábiles, a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación.

CAPÍTULO XXIII DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL Y FISCAL

ARTÍCULO 110.- El presidente Municipal podrá implementar programas de regularización catastral y/o fiscal, que se aplicarán con criterios generales, estableciendo condonaciones a accesorios fiscales, actualizaciones o al monto de contribución principal. No se aplicarán este tipo de condonaciones de forma particular para evitar la discrecionalidad de la autoridad. Para aplicar estos programas, se deberá hacer público en la gaceta municipal o por los medios idóneos para que toda la población se entere. Se definirán las reglas, criterios, alcances y periodo de vigencia con fundamento en el código fiscal para el Estado de Morelos. Así mismo, la Dirección emitirá informe semanal que presentará al Presidente Municipal sobre el comportamiento del programa, especificando a detalle las cuentas y periodos regularizados y los montos recaudados.

CAPÍTULO XXV DE LAS NOTIFICACIONES



ARTÍCULO 111.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES. Los poseedores de predios o titulares de derechos reales deberán señalar el domicilio para oír notificaciones en materia de catastro ante la Dirección del Ramo. Las notificaciones se harán agregando la resolución que se dé a conocer, autorizada por el propio funcionario que emita la resolución. De no tener el registro para tal efecto, se considerará el propio de la ubicación del predio, o bien, del poseedor si se conoce por algún medio legal.

Artículo 112.- Las notificaciones personales se practicarán en el domicilio que para tal efecto haya designado el contribuyente si éste se encuentra dentro de la jurisdicción del municipio, o bien, mediante comparecencia del interesado a la oficina administrativa de que se trate.

Artículo 113.- La notificación personal se hará al interesado o a su representante legal; de no encontrarse presente ninguno de ellos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio para que el interesado le espere a hora fija del día hábil siguiente que se indique en el citatorio.

Si a pesar del citatorio a que se refiere el párrafo anterior, el interesado no espera a la autoridad en la fecha y hora indicadas, deberá practicarse la notificación con cualquier persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio, corriéndole traslado con la copia de la resolución o acto que se comunique, y en su caso, con los anexos que correspondan. Si a pesar del citatorio el domicilio se encuentra cerrado, se fijará en su puerta de acceso la cédula de notificación personal, así como las copias del escrito inicial y documentos anexos, indicando a la persona buscada que quedan a su disposición en las oficinas de la autoridad, las constancias del expediente para que se impongan de las mismas.

Si el interesado o su representante legal se encuentra presente a la primera búsqueda, el notificador procederá a entender con éste la notificación, entregándole cédula de notificación personal que contenga la transcripción de la resolución que se notifique y los documentos a que se refiere el párrafo anterior.

En todo caso y antes de proceder a practicar la notificación, el notificador deberá cerciorarse de la identidad y domicilio de la persona buscada, debiendo levantar razón del acto, anotando todas las circunstancias que hayan mediado al momento



de presentarse a practicar la notificación, recabando la firma o huella digital de la persona con quien se entienda la diligencia, o bien, la anotación de que no quiso, no pudo o se negó a firmar.

Artículo 114.- Las notificaciones deberán practicarse por la persona que al efecto designe la autoridad que conozca del asunto y deberán efectuarse en forma ordinaria en días y horas hábiles, con anticipación de cuarenta y ocho horas por lo menos, al momento en que deba efectuarse la actuación o diligencia que se notifique. Si en la primera visita no se encontrara a alguien adulto mayor, se dejará citatorio por instructivo. Si en la segunda visita, se haya dejado el citatorio a alguien adulto mayor o se haya dejado el citatorio por instructivo, y no se encontrara el poseedor, representante legal o adulto mayor, la notificación se hará por instructivo.

Artículo 115.- La notificación por estrados se hará cuando se trate de actuaciones de trámite dentro del procedimiento, fijando durante cinco días el documento que se pretenda notificar en un sitio, abierto al público, de las oficinas de la autoridad que efectúe la notificación. La autoridad dejará constancia de ello en el expediente respectivo.

La lista se fijará en el lugar que para tal efecto designe la autoridad, dentro de sus propias instalaciones, debiendo ser autorizada con su firma y sello; no deberá contener alteraciones o entrerrenglonados ni repetición de números y contendrá el nombre del contribuyente, el número de expediente y un extracto de la resolución.

Artículo 116.- Las notificaciones por edictos se efectuarán mediante publicaciones, que contendrán un resumen de las actuaciones por notificar. Dichas publicaciones se harán por tres veces, de tres en tres días, en el periódico oficial del Gobierno del Estado y en un periódico de mayor circulación en el Municipio, advirtiendo que el citado deberá presentarse a la oficina de la autoridad correspondiente en un plazo no menor de cinco ni mayor de quince días hábiles, a partir de la fecha de la última publicación.

Artículo 117.- Las notificaciones surtirán efectos:



- I.- Las personales, a partir del día hábil siguiente a la fecha en que fueren practicadas;
- II.- Las que se efectúen por correo certificado, desde el día hábil siguiente en que se reciban;
- III.- Las que se realicen por estrados, al sexto día siguiente a aquél en que se hubiera fijado el documento.
- IV.- Las que se hagan por edictos, desde el día hábil posterior al de la última publicación; y
- V.- El día en que el interesado o su representante se haga sabedor de la notificación omitida o irregular.

La manifestación que haga el interesado o su representante legal de conocer el acto administrativo, surtirá efectos de notificación en forma, desde la fecha en que se manifieste haber tenido tal conocimiento.

Artículo 118.- Las notificaciones se podrán hacer en las oficinas de las autoridades fiscales, si las personas a quienes deba notificarse se presentan en las mismas.

Artículo 119.- La notificación hecha por la autoridad municipal surtirá efectos a partir del día siguiente al de la notificación, y comenzará a correr el término que fije esta Ley para la interposición del Recurso de Revisión.

CAPÍTULO XXVI DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 120.- La aplicación de las sanciones por infracciones a las disposiciones de este ordenamiento, se llevarán a cabo independientemente de que se exija el pago de contribuciones y sus demás accesorios, así como de las responsabilidades del orden administrativo, civil o penal, previstas en los ordenamientos legales respectivos.

Artículo 121.- Los servidores públicos, que en ejercicio de sus funciones, conozcan de hechos u omisiones que puedan entrañar infracciones a las disposiciones de este ordenamiento o delitos, lo deberán comunicar a la autoridad



competente dentro de los diez días siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de tales hechos u omisiones.

Artículo 122.- Cuando por un acto o una omisión se infrinja diversas disposiciones a las que correspondan varias sanciones, sólo se aplicará la que corresponda a la infracción cuya sanción sea mayor.

Artículo 123.- La autoridad que ejerza la potestad sancionadora deberá, sin excepción, fundar y motivar sus resoluciones, en las que deberá considerar:

- I.- Los daños causados o que pudieran causarse;
- II.- El carácter culposos o doloso de la conducta desplegada;
- III.- La gravedad de la infracción;
- IV.- La reincidencia del infractor; y
- V.- En el caso de la multa, la naturaleza, modalidades y circunstancias de la infracción; las características del infractor y su posibilidad de cumplimiento con las obligaciones procesales a su cargo y sus condiciones socioeconómicas.

Artículo 124.- Las autoridades administrativas harán uso de las medidas de apremio necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones que procedan.

Artículo 125.- Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, deberán determinarse las multas de manera separada, así como el monto total de todas ellas.

En los casos en que en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

Artículo 126.- La facultad de la autoridad para imponer sanciones administrativas prescribe en cinco años. El término de la prescripción será y se contará desde el día en que se cometió la infracción administrativa si fuere consumada, o desde que cesó, si fuere continúa.

Artículo 127.- Las resoluciones en las que se imponga alguna sanción, podrán ser impugnadas de manera incidental ante la propia autoridad sancionadora, conforme



a las reglas del recurso previsto en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

Artículo 128.- La autoridad podrá dejar sin efectos un requerimiento o una sanción, de oficio o a petición de parte interesada, cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

Artículo 129.- No se impondrán sanciones, cuando se cumplan en forma espontánea las obligaciones previstas y dentro de los plazos señalados en esta Ley o cuando se haya incurrido en infracción a causa de fuerza mayor o por caso fortuito.

Artículo 130.- Se considera que el cumplimiento no es espontáneo en los siguientes casos:

- I.- Cuando la omisión sea descubierta por las autoridades;
- II.- La omisión haya sido corregida por el contribuyente, después que las autoridades hubiesen notificado una orden de visita domiciliaria o haya mediado requerimiento o cualquier otra gestión notificada por la mismas, tendientes al cumplimiento de la obligación de que se trate.

Artículo 131.- Son infracciones y sanciones aplicables a los contribuyentes:

- I.- Las personas que en cualquier forma entorpezcan o se 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 cualesquiera otros documentos, 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 la modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general del área geográfica 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 del registro para el cumplimiento de sus obligaciones. Multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

VII.- Utilizar interpósita persona para manifestar negociaciones propias. 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 la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; no comprobarlos, o no aclararlos, cuando las autoridades fiscales lo soliciten. 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;

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

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 132.- 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 haya cumplido con las disposiciones de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general del área geográfica que corresponda;

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 la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, o cuando lo exijan las autoridades competentes, o presentarlos incompletos o inexactos; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior; 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;

V.- Resistirse por cualquier medio a las visitas de verificación; no proporcionar los datos, informes, documentos, registro y en general los elementos necesarios para la práctica de la visita. Multa de setenta y cinco hasta ciento cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos.

Cuando en el ejercicio de sus facultades las autoridades catastrales municipales impongan sanciones a los notarios públicos, deberán informarlo a la Secretaría de Gobierno.

Artículo 133.- Son infracciones y sanciones aplicables a terceros:

I.- No proporcionar avisos, informes, datos o documentos, o no exhibirlos en el plazo fijado por Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, 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 o 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;

V.- Los funcionarios, los jefes o empleados de las oficinas públicas, y los funcionarios o empleados de empresas o privadas a quienes Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos 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.

Artículo 134.- Solo el Ayuntamiento o el Presidente Municipal, conforme al presente Reglamento Municipal, podrá autorizar la condonación total o parcial de las multas por infracción a las disposiciones de Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, tomando en cuenta las circunstancias del caso y los motivos que tuvo la autoridad para imponer la sanción y la situación económica del sancionado. La solicitud de condonación de multas no constituirá instancia y será resuelta por la autoridad competente, dentro de los cinco días hábiles de recibida la solicitud.

Artículo 135.- La autoridad municipal competente en caso de renuencia, exigirá por medio de la facultad económico-coactiva Municipal el importe de las multas en que incurran los infractores de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, conforme al procedimiento del presente Reglamento, siendo supletorio el procedimiento establecido en el Código Fiscal vigente para el Estado de Morelos.



ARTÍCULO 136.- EJECUCIÓN FISCAL. La Tesorería Municipal, a través de la autoridad fiscal correspondiente, exigirá por medio de los procedimientos económico-coactivos que la ley prevea, el importe de las multas en que incurran los infractores del presente Reglamento, cuyos montos ingresarán a los fondos municipales.

Artículo 137.- Las impugnaciones de los particulares contra actos administrativos, en materia de catastro, dictados o ejecutados por los Servidores Públicos de la Administración Pública Municipal, se tramitarán a través del recurso de revisión y se sustanciarán en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

CAPÍTULO XXVII MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTÍCULO 138.- RECURSOS. En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos, constancias, plano que realice la Dirección se podrá interponer el recurso de revocación y revisión que señala el presente Reglamento. Cualquier recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del término improrrogable de cinco días hábiles siguientes a la notificación de la determinación o acto administrativo practicado, presentándose ante la Junta Local Catastral o la Dirección, según corresponda. Este especificará en que consiste el recurso planteado.

ARTÍCULO 139.- RECURSOS DE REVOCACIÓN. El recurso de revocación se tramitará ante la Dirección quien en un término de cinco días hábiles después de su presentación, previo análisis de los hechos y consideraciones de derecho, decidirá sobre si es procedente la revocación del acto reclamado.

ARTÍCULO 140.- RECURSO DE REVISIÓN. Para la interposición del Recurso de Revisión, los promoventes deberán satisfacer los siguientes requisitos previos, en los casos de determinaciones de crédito o valuación catastral:

- I. 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;

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.

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

ARTÍCULO 141.- RECURSO DE REVISIÓN. Para la interposición del Recurso de Revisión, los promoventes deberán satisfacer los siguientes requisitos previos:

I. Los causantes inconformes, deberán garantizar el interés fiscal del 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;

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.

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

ARTÍCULO 142.- CAUSALES DE IMPUGNACIÓN. Se consideran causas específicas impugnables las siguientes:

I. Que el avalúo motivo de la Revisión señale datos descriptivos erróneos;

II. Que el predio valuado o revalorizado haya sido clasificado en otra unidad tipo de la que le corresponda;

III. Que hayan sido aplicados recargos, incrementos, castigos o fijaciones excesivos a la superficie del terreno o a sus construcciones indistintamente;

IV. Las que se refieran a irregularidades técnicas o datos administrativos erróneos.



ARTÍCULO 143.- 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 a efecto de que se encuentren presentes la parte impugnante y el perito que la misma designe, pudiendo ofrecer las pruebas documentales que estime pertinentes en dicha diligencia, las cuales se desahogarán sin mayor trámite por su propia y especial naturaleza.

El personal técnico nombrado para la revalorización, emitirá su dictamen dentro de las veinticuatro 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 cualesquiera de las dos sesiones próximas al momento en que el expediente quedó en estado de resolución.

ARTÍCULO 144.- 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, la resolución será notificada a los interesados dentro de las veinticuatro horas siguientes a su emisión, practicándose los movimientos administrativos necesarios para su cumplimiento.

La Junta Local Catastral rendirá al Presidente Municipal mensualmente informe detallado del estado procesal que guarden los recursos interpuestos.

ARTÍCULO 145.- 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 146.- PRÓRROGA JUSTIFICADA. El plazo para la resolución definitiva que dicte la Junta Local Catastral, podrá prorrogarse cuarenta y cinco



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 147.- VALORES UNITARIOS IRRECURREBLES. Los valores unitarios de terreno y construcción que hayan sido aprobados por el H. Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial o por la gaceta oficial del Municipio, no serán recurribles administrativamente.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Quedan sin efecto las disposiciones legales que se opongan al presente Reglamento, aun las de carácter estatal o federal en virtud de ser competencia municipal.

TERCERO.- En lo que se refiere a los valores unitarios de construcción que contiene el presente reglamento, se aplicarán a partir de la entrada en vigor del presente reglamento. Por lo tanto no es necesario notificar las valuaciones de los predios en forma particular, ya que se aplicarán de forma permanente como se vayan solicitando por los contribuyentes, se realicen las manifestaciones por los contribuyentes o por los programas que implemente el Ayuntamiento en materia de homologación de cuentas catastrales y de actualización de datos catastrales a través de trabajos de gabinete o campo en forma general a todos los predios.

CUARTO.- En lo que se refiere a la tabla de valores de suelo y construcción, en tanto no se realice el estudio, se analicen y aprueben los valores por la Junta local catastral y por el cabildo y se autoricen por el H. Congreso del Estado de Morelos, seguirán vigentes los valores unitarios actuales y sus correspondientes valuaciones existentes. Sin menoscabo que el H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Catastro, podrá definir valores provisionales de conformidad con lo



que establece la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y el presente reglamento.

QUINTO.- Lo no dispuesto en el presente reglamento será resuelto por la Dirección a través de su titular o por El H. Ayuntamiento en los casos que a juicio del Director lo considere necesario.

Salón de sesiones de cabildo del Ayuntamiento de Zacualpan de Amilpas, Morelos a 9 de junio del año dos mil diez.

“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.”
C. ANGEL GARCIA YAÑEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.
C. BARTOLO RODRÍGUEZ MOLINA.
SÍNDICO MUNICIPAL.
C. ARTURO NERI PALACIOS.
REGIDOR DE HACIENDA.
C. MAURICIO GARCÍA BARRETO.
REGIDOR DE ECOLOGÍA.
DR. RICARDO MAGOS NUÑEZ.
SECRETARIO MUNICIPAL.
RÚBRICAS.