



MORELOS
2018 - 2024

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

Reglamento del Catastro para el Municipio de Temixco, Morelos.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DEL CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación	2004/01/13
Publicación	2004/02/18
Vigencia	2004/02/19
Expidió	H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos.
Periódico Oficial	4309 "Tierra y Libertad"



EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEMIXCO, MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIONES II Y IV PÁRRAFOS TERCERO Y ÚLTIMO DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS; 38 FRACCIÓN III, 60 Y 61 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE MORELOS; Y

CONSIDERANDO

Que los artículos 115 fracción IV incisos a) y c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 115 fracciones II y IV párrafo tercero, de la Constitución Política de Morelos; y 112 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, establecen la facultad de los gobiernos municipales para percibir las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales 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.

Dichos preceptos, también facultan a los Ayuntamientos para proponer al Congreso del Estado, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la misma propiedad inmobiliaria; reconociéndoles de igual forma, autonomía para expedir, dentro del ámbito de su jurisdicción, los ordenamientos jurídicos necesarios para ejercer estas atribuciones.

En concordancia con lo anterior, el presente ordenamiento que se somete a la consideración del pleno del Cabildo, tiene por objeto definir las atribuciones en materia catastral del Municipio de Temixco, encauzándolas en un marco normativo idóneo para hacerlas eficientes, dando así cumplimiento a la Ley de Catastro Municipal vigente en el Estado de Morelos, misma que determina en su artículo tercero transitorio, la obligación de los municipios para emitir sus respectivos reglamentos en la materia.

Por lo que, el Título Primero de este Reglamento, contiene la descripción de las funciones catastrales y el glosario de los conceptos aplicables a las mismas; además del reconocimiento de las autoridades municipales en materia del Catastro, así como sus respectivos ámbitos de competencia, concluyendo con la clasificación de los predios para efectos catastrales.



El Título Segundo, regula lo relacionado con las operaciones catastrales, iniciando con la definición de cada una de ellas y continúa con el establecimiento de los requisitos que deben cumplir los particulares que demanden un servicio catastral; así como las formas de rendir las manifestaciones respecto de la propiedad raíz. El sistema de registro y valuación catastral; las notificaciones; el registro y constancias catastrales y la generación de las tablas de valores, son funciones que quedan concretamente establecidas en la segunda parte de este título.

Por último, el Título Tercero establece las infracciones, sanciones y los medios de impugnación que puede hacer valer el particular ante los actos emitidos por la autoridad catastral, definiendo con claridad el procedimiento que debe seguirse desde su interposición hasta la resolución a cargo de la Junta Local Catastral.

Por lo anteriormente expuesto, este H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos, tiene a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO

TÍTULO PRIMERO. DE LA FUNCIÓN Y AUTORIDADES DEL CATASTRO MUNICIPAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1.- El presente ordenamiento tiene como propósito normar las funciones inherentes al Catastro del municipio de Temixco; por lo que las operaciones, movimientos y registros relacionados con la catastración de la propiedad, posesión o titularidad de derechos reales en predios comprendidos dentro de su circunscripción territorial; son de orden público e interés social.

ARTÍCULO 2.- Para efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I.- **ACTO CATASTRAL.-** Acto administrativo realizado por el personal de la Dirección General con motivo de sus funciones;
- II.- **AYUNTAMIENTO.-** El H. Ayuntamiento de Temixco, Morelos;



- III.- CATASTRO.- Sistema de información de la propiedad inmobiliaria denominado sistema catastral;
- IV.- CATASTRO ESTATAL.- Es el sistema de información catastral del Estado de Morelos, que se sustenta y actualiza con los Catastros Municipales, para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- V.- CATASTRO MUNICIPAL.- Es el sistema de información catastral que contiene el censo y los datos estadísticos resultantes de las funciones técnicas, analíticas, valorativas, recaudatorias y registrales de los predios ubicados en el municipio de Temixco, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- VI.- DIRECCIÓN GENERAL.- La Dirección General de Catastro del Municipio de Temixco;
- VII.- DIRECTOR GENERAL.- El titular de la Dirección General de Catastro del Municipio de Temixco;
- VIII.- JUNTA LOCAL CATASTRAL.- Órgano Colegiado competente en materia de Catastro para el Municipio de Temixco, con las funciones que le confiere el presente Reglamento;
- IX.- CONTRIBUYENTE.- Persona física o moral propietaria o poseedora del suelo y las construcciones adheridas a él, sujeto de obligaciones fiscales y catastrales, independientemente de los derechos que sobre el predio tenga un tercero, o de la controversia de los derechos reales del predio;
- X.- CÓDIGO FISCAL.- El Código Fiscal para el Estado de Morelos.
- XI.- CÉDULA CATASTRAL.- Documento oficial, emitido por la Dirección de Catastro, que contiene información general de un predio;
- XII.- EDIFICACIÓN.- Superficie total o parcial de un predio, construida o en construcción;
- XIII.- INFORMACIÓN CATASTRAL.- La identificación, registro, valores y localización geográfica de los bienes inmuebles ubicados en el territorio municipal, su representación cartográfica; la determinación de normas técnicas, metodológicas y criterios a que debe sujetarse el inventario de la propiedad inmobiliaria en el municipio de Temixco, en términos de la Ley y del presente reglamento;
- XIV.- LEY.- La ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos;
- XV.- MUNICIPIO.- El municipio de Temixco, Morelos;



XVI.- OPERACIONES CATASTRALES.- Las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, actualización de movimientos y demás actos administrativos propios de la función catastral;

XVII.- REGLAMENTO.- El presente Reglamento de Catastro para el Municipio de Temixco.

XVIII.- SESIÓN DE CABILDO.- Cada una de las reuniones del Ayuntamiento en pleno, como Asamblea Suprema Deliberante, para la toma de decisiones y definición de las políticas generales de la Administración Pública Municipal;

XIX.- TABLA DE VALORES PARA UNIDADES TIPO.- Documento que contiene los valores básicos sobre los que deben practicarse las valuaciones;

XX.- TÉCNICO DE CATASTRO.- Es el ingeniero o arquitecto adscrito a la Dirección General, encargado de hacer levantamientos topográficos, mediciones y demás trabajos técnicos relacionados con la función catastral;

XXI.- TITULAR.- Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del municipio de Temixco, Morelos;

XXII.- VALOR CATASTRAL.- El obtenido en una fecha determinada, mediante la aplicación de valores unitarios del suelo y construcción a las partes integrantes del predio, en combinación con otros factores de incremento y demérito correspondientes, y aplicado por la Dirección;

XXIII.- VALOR REAL.- Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada por persona autorizada;

XXIV.- VALOR UNITARIO.- El que determina y aplica la Dirección por unidad de superficie al suelo, construcciones adheridas a él y en su caso las instalaciones de tipo común, de acuerdo con las bases y lineamientos que determine el Poder Legislativo y propuestas por el Ayuntamiento;

XXV.- VALUACIÓN.- El procedimiento para obtener el valor catastral de un predio; y,

XXVI.- ZONA CATASTRAL.- La división geográfica que establece la Dirección General con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su homogeneidad para los efectos legales a que se refiere la Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 3.- El Catastro Municipal es un servicio que se proporciona al público, por lo que las personas que deseen consultar el sistema de información catastral,



soliciten la expedición de certificados, copias de planos o cualquier otro documento catastral, deberán acreditar su personalidad e interés jurídico, sujetándose a las disposiciones del presente Reglamento y cubrirán el pago de derechos que fije la Ley de Ingresos del Municipio.

ARTÍCULO 4.- Las funciones del Catastro Municipal, son las siguientes:

- I.- Llevar a cabo la planeación, el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito municipal, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;
- II.- Describir, deslindar, identificar, clasificar, planificar, valorar y registrar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales, de dominio público o privado, ubicados en el Municipio;
- III.- Conocer y controlar los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el Catastro del Municipio, actualizando sus modificaciones;
- IV.- Describir objetivamente las medidas, colindancias, datos limítrofes y superficies del territorio municipal en coordinación con las autoridades estatales competentes;
- V.- Mantener actualizados los planos reguladores de la ciudad y poblaciones que forman el Municipio, en coordinación con las autoridades estatales competentes;
- VI.- Preparar estudios y proposiciones de los nuevos valores unitarios o tipo en bienes raíces debidamente motivados y razonados, sometiéndolos a la consideración del Congreso del Estado;
- VII.- Rendir informe mensual al Ejecutivo del Estado, respecto de los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples o individuales y otras que se hubieren efectuado;
- VIII.- Formar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos reglamentarios y técnicos que determine la Dirección;
- IX.- Controlar el padrón catastral de acuerdo con las clasificaciones de administración pública y registro que se determinen;
- X.- Llevar a cabo las mediciones, deslindes, planeación, valoraciones y actos u operaciones propios de la función;



- XI.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios del territorio del Municipio, autorizando deslindes, levantamientos, cálculos topográficos; trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico, así como determinar el valor catastral de los mismos, esto último, en función de las bases y lineamientos que apruebe el Poder legislativo del Estado;
- XII.- Formular y expedir la cédula catastral, conforme las políticas y la información técnica que corresponda por cada uno de los predios ubicados en el territorio del Municipio;
- XIII.- Resolver las consultas que en relación con este ordenamiento planteen los particulares y entidades públicas y expedir las certificaciones de documentos relativos a los predios;
- XIV.- Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los usuarios o contribuyentes, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el Catastro Municipal;
- XV.- Autorizar a los peritos encargados de elaborar planos catastrales; y auxiliar a las dependencias de los poderes estatales o federales para la emisión de dictámenes periciales cuando así se lo soliciten;
- XVI.- Realizar visitas y requerir los documentos inherentes al catastro a los contribuyentes o en su caso a los fedatarios o quienes hubieren intervenido en los actos jurídicos inherentes a la propiedad inmobiliaria, así como proponer las sanciones que procedan en los términos de esta Ley;
- XVII.- Proporcionar información a los solicitantes, legalmente interesados, respecto de cualquier predio;
- XVIII.- Proponer, los proyectos, programas, reglamentos y disposiciones administrativas para realizar todas las funciones catastrales de su competencia, de conformidad a su propia estructura, recursos presupuestales y necesidades del servicio;
- XIX.- Integrar en el Municipio, la Junta Local Catastral como Órgano Colegiado en el que participe la ciudadanía, a efecto de que pueda auxiliarle en el ejercicio de sus funciones;
- XX.- Prestar los servicios como valuador de inmuebles ante todas las autoridades civiles, penales, laborales, administrativas, agrarias y fiscales, así como para la identificación de apeos o deslindes de inmuebles en procesos judiciales o administrativos; y,



XXI.- Las demás atribuciones que determine la Ley, el presente Reglamento, así como otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 5.- Los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales, estarán obligados a proporcionar los datos que les sean solicitados por las autoridades catastrales con el propósito de facilitar la formación de los planos catastrales, así como la realización de cualesquiera de las funciones a cargo del Catastro Municipal; debiendo permitir a los topógrafos o valuadores de Catastro, el acceso a sus predios, en días y horas hábiles, previa notificación e identificación, aportando toda clase de datos y aclaraciones que les soliciten para la realización de sus funciones.

ARTÍCULO 6.- Se entiende por días hábiles todos los de la semana, con excepción de sábados y domingos y festivos oficiales; y por horas hábiles de las ocho a las diecisiete horas.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 7.- Para efectos del presente Reglamento, se considera autoridades del Catastro Municipal, las siguientes:

- I.- El Director General de Catastro Municipal; y,
- II.- La Junta Local Catastral.

ARTÍCULO 8.- Son auxiliares del Catastro Municipal:

- I.- Los organismos públicos que directa o indirectamente auxilien a las autoridades en asuntos de catastro; y,
- II.- Las personas físicas autorizadas por las instituciones públicas para ejercer la profesión de peritos valuadores y que se encuentren debidamente inscritos ante la Dirección general, teniendo la obligación de observar las disposiciones legales de carácter fiscal aplicable.

ARTÍCULO 9.- La Dirección General es una unidad administrativa del Municipio adscrita a la Tesorería Municipal, a la cual compete ejecutar las funciones del



Catastro Municipal, estará integrada por un Director General, designado por el Presidente Municipal, quién deberá contar con estudios profesionales y con experiencia en la función catastral.

Esta Dirección General, contará con el personal técnico y administrativo que señale el Manual de Organización, en términos del presupuesto de egresos que le sea aprobado.

ARTÍCULO 10.- El titular de la Dirección General será nombrado por el Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal y será el encargado de ejecutar las funciones catastrales señaladas en el artículo 4 del presente ordenamiento, y tendrá además las atribuciones siguientes:

- I.- Establecer las disposiciones necesarias para determinar la forma de elaborar el plano general, los planos parciales y los planos singulares del Municipio, tomando en consideración las disposiciones contenidas en la Ley;
- II.- Autorizar con su firma todos los certificados, avalúos dictámenes y planos que sean solicitados, así como suscribir todos los documentos inherentes al ejercicio de sus funciones;
- III.- Promover la integración de la Junta Local Catastral que pueda auxiliarle en el ejercicio de sus funciones;
- IV.- Planear, Diseñar, integrar, implantar, y operar la modernización y actualización del Catastro en el ámbito municipal, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos y administrativos;
- IV.- Analizar y proponer la actualización de valores del padrón de la propiedad inmobiliaria en base a las regiones delimitadas o zonas homogéneas;
- V.- Analizar las solicitudes de levantamientos catastrales con base al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Temixco;
- VI.- Coordinar, controlar, vigilar y supervisar las labores de su personal;
- VII.- Proponer a su superior jerárquico, la designación del personal que integra la Dirección General;
- VIII.- Elaborar las políticas, planes, programas y lineamientos que sean necesarias para el mejor ejercicio de sus funciones; y,
- IX.- Las demás que le otorgue la Ley, este Reglamento, el Presidente Municipal y las contenidas en otras disposiciones jurídicas y administrativas.



ARTÍCULO 11.- La Junta Local Catastral, como Órgano Colegiado en materia de Catastro del municipio de Temixco, se integra de la siguiente forma:

- I.- El Presidente Municipal o la persona que éste designe para presidirla;
- II.- El Director General del Catastro Municipal, quien fungirá como Secretario Técnico;
- III.- El Tesorero Municipal, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- IV.- El Secretario del Ayuntamiento, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- V.- El Secretario de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- VI.- Un representante del cabildo de la comisión de Planeación, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- VII.- Un representante del Colegio de Valuadores del Estado de Morelos.
- VIII.- Un representante de las Notarías Públicas, de la demarcación notarial a invitación del Presidente Municipal y para el caso de no haber Notarías asentadas dentro del Municipio, el Presidente Municipal tiene facultades para invitar a un representante de cualquier agrupación de Notarios del Estado de Morelos.

La Junta Local Catastral podrá convocar como invitados a las sesiones a quienes considere conveniente dentro de las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, así como a Colegios de Profesionistas; quienes tendrán voz y no voto.

Todos los cargos de la Junta Local Catastral serán de carácter honorífico, es decir, que quienes los ocupen no percibirán ingreso alguno por parte del Ayuntamiento, ni existirá relación de trabajo alguna por ese concepto.

ARTÍCULO 12.- La Junta Local Catastral tendrá las siguientes funciones:

- I.- Aprobar los proyectos de los lotes tipo o valores por unidades tipo, que la Dirección General de Catastro someta a su consideración, para su rectificación y aprobación; para este efecto, solicitará informes y recogerá los datos que estime convenientes;
- II.- Remitir a la Dirección General de Catastro en un plazo no mayor de tres días, después de haber sido aprobadas, las resoluciones definitivas de la junta sobre los asuntos a que se refiere la fracción anterior,



- III.- Aprobar los proyectos de los perímetros que deban separar entre sí a las zonas rústicas, suburbanas y urbanas en base al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Temixco vigente;
- IV.- Aprobar los proyectos que haga la Dirección General de Catastro de la división de las zonas o regiones;
- V.- Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento;
- VI.- Las demás que señale la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 13.- La Junta Local Catastral, sesionará en forma ordinaria cada dos meses, según el calendario aprobado en su primera sesión; y en forma extraordinaria, las veces que sea necesario, a convocatoria del Secretario Técnico, previo acuerdo con el Presidente.

El quórum necesario para sesionar se formará con la mitad más uno de sus integrantes; en caso contrario, se realizará una segunda convocatoria para sesionar, la cual se llevará a cabo con los miembros que asistan.

Con excepción del Secretario Técnico, quien solo tendrá derecho a voz, todos los integrantes de la Junta Local Catastral tienen voz y voto, por lo que sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos; en caso de empate, el Presidente tendrá el voto de calidad.

ARTÍCULO 14.- Los Representantes de los Colegios de Notarios y Asociaciones de profesionistas a que se refiere el artículo 11 del presente Reglamento, durarán en su encargo dos años con derecho a ser reelectos, cuando cumplan debidamente con el desempeño de su cargo; y podrán ser relevados por las causas siguientes:

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

ARTÍCULO 15.- Para los efectos de este Reglamento las personas físicas que tengan autorización por institución pública reconocida para ejercer la profesión de



peritos valuadores, solo podrán determinar el valor de los inmuebles para efectos fiscales y catastrales.

Los peritos valuadores tienen la obligación de cumplir, en la emisión de sus avalúos y dictámenes, con lo establecido en las leyes fiscales y demás disposiciones que al respecto señale la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 16.- Para que los dictámenes y avalúos emitidos por un perito valuador surtan efectos catastrales; éste deberá estar inscrito como tal en la Dirección General, debiendo cubrir los derechos de registro que se determinen por las disposiciones fiscales correspondientes.

Los peritos valuadores inscritos en la Dirección General, podrán cobrar los honorarios correspondientes por el ejercicio de su profesión, pero de ninguna forma serán considerados como trabajadores al servicio del Ayuntamiento de Temixco.

ARTÍCULO 17.- Para inscribirse como perito valuador en la Dirección General de Catastro, se requiere:

- I.- Tener título profesional, preferentemente de arquitecto o ingeniero;
- II.- Acreditar, tener los conocimientos necesarios en la materia;
- III.- Estar inscrito en el Colegio de Peritos Valuadores del Estado;
- IV.- Exhibir el certificado de entero de la Tesorería Municipal, en el cual conste haber cubierto los derechos a que se refiere el primer párrafo del artículo que antecede.

ARTÍCULO 18.- Son obligaciones de los peritos valuadores:

- I.- Auxiliar a las autoridades en materia de catastro en el desempeño de sus funciones;
- II.- Observar las disposiciones en materia de valuación que determinen la Ley, así como el presente reglamento;
- III.- Cumplir fielmente con el desempeño de su cargo;
- IV.- Vigilar el cumplimiento de las disposiciones fiscales en la materia, y en especial el pago de los derechos correspondientes;



V.- Informar a la Dirección General de Catastro Municipal de los dictámenes y avalúos que realicen en el territorio municipal, así como las modificaciones que lleven a cabo; y,

VI.- Las demás que les impongan las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 19.- El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el artículo 18 de este ordenamiento, por parte de los peritos valuadores, constituye motivo suficiente para que la Dirección General, proceda a cancelar su inscripción en el padrón municipal, previa aprobación de la Junta Local Catastral, sin perjuicio de las demás sanciones que la ley prevea para el caso concreto, incluyendo el pago de daños y perjuicios por el ejercicio indebido de su cargo.

CAPÍTULO III

DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS PREDIOS

ARTÍCULO 20.- Para efectos catastrales, se entiende por inmueble o predio, la porción de terreno con o sin construcción, con la descripción superficial, medidas y colindancias, detalladas por un perímetro que defina sus linderos sin solución de continuidad, a disposición de persona física, moral o institución de gobierno, destinado a un fin público o privado.

ARTÍCULO 21.- Para los efectos de catastro, la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural:

PROPIEDAD URBANA.- Los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestaciones de servicio común.

PROPIEDAD SUBURBANA.- Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los predios urbanos y de los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación 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 todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales en los que se presten servicios municipales básicos.



PROPIEDAD RÚSTICA O RURAL.- Los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, frutícola o actividades equivalentes en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como suburbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven valores en la plaza, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadores de producción o explotación económica.

ARTÍCULO 22.- La Dirección General de Catastro someterá a la aprobación de la Junta Local Catastral, los proyectos de los perímetros, que a su juicio, deban establecerse para la clasificación de la propiedad en cualquiera de las categorías que establecen los artículos anteriores.

ARTÍCULO 23.- La Dirección formulará proyectos correspondientes a la subdivisión de las zonas de la propiedad urbana, sub-urbana y rústica o rural en regiones, cuyos perímetros estarán representados previamente en planos y tomando en consideración el programa Municipal de Desarrollo Urbano de Temixco vigente.

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.

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

CAPÍTULO I DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.

ARTÍCULO 24.- Son operaciones catastrales las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función catastral.



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

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

ARTÍCULO 25.- Las operaciones catastrales, se dividen en dos períodos, el primero de los cuales se denominará “ De Formación” y el segundo “ De Conservación”.

ARTÍCULO 26.- El período de Formación para toda clase de predios, comienza con la información recabada de los obligados, para anotar en una inscripción denominada primaria, las características catastrales de cada predio, que son: ubicación, colindancias, extensiones, dimensiones y linderos, números de cuenta, de entero al impuesto predial, descripción y extensión de las construcciones, valor aproximado, nombre y domicilio del propietario.

Este período de formación concluye cuando los datos aportados en la inscripción primaria, son depurados y completados con la planificación de cada región catastral y con los avalúos individuales de sus respectivos predios; operaciones necesarias para ilustrar la inscripción definitiva de los registros.

ARTÍCULO 27.- Una vez concluido el período de formación de cada región catastral, la Dirección enviará los resultados de la valuación individual de los predios que integren la región catastrada, al Presidente Municipal quien ordenará su publicación en el Periódico Oficial del Estado “Tierra y Libertad”.

Una vez concluido el período de formación de cada región catastral, el Ayuntamiento ordenará la notificación a los titulares de los resultados de la valuación individual de su predio;

ARTÍCULO 28.- Al siguiente día de publicación en el órgano de información oficial, la resolución de la zona identificada y valuada catastralmente en definitiva entrará en vigor y surtirá sus efectos de Tarifa-Ley.



La Tarifa-Ley que identifica, valúa y registra catastralmente la región, genera el segundo período de conservación.

Al día siguiente de la notificación que se realice al titular del predio, la resolución de la zona identificada y valuada catastralmente en definitiva, entrará en vigor y surtirá sus efectos respectivos.

ARTÍCULO 29.- El período de conservación descansa en el de formación tan sólo para efectos administrativos, por tanto los cambios o las afectaciones que sufra la propiedad raíz en cualquier tiempo, deberán ser informadas a la Dirección General a fin de que se relacionen con el período que les corresponda.

Los interesados, Notarios, y cualquier otro auxiliar del Catastro, tienen la obligación de manifestar los cambios catastrales causados por actos o hechos jurídicos, especialmente los derivados de disposición o titularidad de derechos reales.

ARTÍCULO 30.- En todo tiempo se podrá llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos o rústicos, para tomar nota de las modificaciones manifestadas y de las no manifestadas, previa notificación e identificación del personal autorizado.

Las alteraciones que afecten linderos, construcciones nuevas, ampliaciones, demoliciones, fusiones de predios o cualquier otra modalidad a bienes inmuebles, ocurridas en cualquier período, serán revisadas por la Dirección, mediante inspecciones en los predios de que se trate a fin de confirmar los cambios habidos; siendo motivo para aplicar las sanciones que determinen la Ley, la Ley de Ingresos municipal y el presente Reglamento; por omisiones, extemporaneidad de manifestaciones o falsedad de datos.

ARTÍCULO 31.- Las operaciones del Catastro se clasifican en:

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



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

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

VI.- Dibujo de los linderos y construcciones de cada predio, así como de los detalles o accidentes que por su significación o importancia deban figurar en los planos catastrales. Esta planeación deberá ser hecha en el papel del tamaño reglamentario que fijen las instrucciones, debiendo ser una hoja por cada manzana o más de una cuando las dimensiones del dibujo de ésta, a la escala prescrita, excedan del tamaño de la hoja.

VII.- Plano general de conjunto por regiones a escala adecuada, en el que solamente se dibujarán los perímetros de las manzanas, calles, glorietas, monumentos aislados, y en general, detalles importantes que no forman parte integrante de las manzanas. Este plano deberá actualizarse constantemente, a medida que vaya avanzándose en el levantamiento de cada región.

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

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

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

XI.- Inscripción definitiva en las cédulas catastrales.

Las operaciones catastrales habrán de ejecutarse según el orden en que aparecen en el presente artículo y de acuerdo a los pormenores de ejecución que se describan en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección.

CAPÍTULO II. DE LAS MANIFESTACIONES

ARTÍCULO 32.- Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales respecto de bienes raíces ubicados dentro del municipio de Temixco, estarán obligados a presentar ante la Dirección los datos, informes, manifestaciones o documentos que se le requieran, aún los que por disposición de la Ley estén exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de cargas tributarias.



Los propietarios o poseedores podrán solicitar cualquier aclaración respecto de los datos asentados en el Catastro Municipal. La Dirección General, resolverá en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

ARTÍCULO 33.- Las manifestaciones para su descripción podrán ser:

- I.- De carácter general en formas especiales y en los términos que disponga la Dirección General;
- II.- Especiales o motivadas como: Traslaciones de dominio, construcciones nuevas y reconstrucciones parciales o totales, demoliciones, fusión de predios, solicitudes de deslinde o de levantamiento, rectificación de medidas, etc. Las que se refieren a rectificaciones de medidas, vendrán acompañadas de planos y documentos firmados por el interesado en los que aclare y justifique sus derechos de acuerdo a las leyes de la materia. Si la rectificación de medidas revela superficie excedente del 10% de la inscrita en las cédulas catastrales, este excedente se considerará como superficie oculta a la acción fiscal y por lo tanto, sujeta a las sanciones fiscales correspondientes, si es menor del 10% únicamente se corregirá de las cédulas catastrales; y,
- III.- Voluntarias, en dado caso que el propietario, poseedor o apoderado legal, manifieste una construcción sin requerimiento de la autoridad, se le computarán las diferencias cinco años atrás sin recargos ni multas.

ARTÍCULO 34.- Las manifestaciones de cualquier índole, además de expresar claramente su objeto, deberán contener los siguientes datos generales:

- I.- Número de cuenta con que paga el impuesto predial.
- II.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor del predio.
- III.- Ubicación del predio.
- IV.- Superficie.
- V.- Linderos y dimensiones.
- VI.- Los demás datos que la Dirección General estime pertinentes y fije en los instructivos respectivos.



ARTÍCULO 35.- Cuando las autoridades catastrales o fiscales, descubran predios u obras ocultas a la acción fiscal, se tendrán por causados los impuestos o las diferencias correspondientes, cinco años atrás a partir del descubrimiento de existencia de la obra oculta, admitiéndose como prueba en contrario, el documento que acredite el cumplimiento.

En caso de presentarse la Licencia de Construcción, el impuesto correspondiente por la obra calificada como oculta, se hará efectivo a partir del bimestre siguiente de su fecha de vencimiento o del oficio de ocupación de la misma, siempre y cuando éste último no sea extemporáneo, en caso contrario se cobrarán los recargos tributarios.

ARTÍCULO 36.- La falta de presentación o la extemporaneidad de avisos, informes o manifestaciones, por parte de las personas o autoridades obligadas a hacerlo, en términos de lo que establecen los artículos 42, 43, 44 y 47 de la Ley, será sancionada de acuerdo con las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 37.- El Presidente Municipal podrá ampliar, en caso necesario, el plazo para la presentación de manifestaciones, mediante programas de incentivos fiscales.

ARTÍCULO 38.- La Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas, otorgará las licencias de construcción que le sean solicitadas por los particulares, previo requisito de indicación del número de cuenta predial. El titular de esta dependencia tiene la obligación de informar a la Dirección General sobre las licencias o permisos aprobados, dentro de los diez días siguientes al de la expedición de la licencia o del oficio de ocupación, en su caso.

NOTAS:

OBSERVACIONES GENERALES.- En la publicación del presente Reglamento no incluyeron artículo 39, considerándose que existe un error sin que hasta la fecha exista fe de erratas al respecto.

ARTÍCULO 40.- Todas las actualizaciones que se deriven de autorizaciones expedidas por la Dirección de Fraccionamientos Condominios y Conjuntos Urbanos, se harán a petición del propietario o apoderado legal únicamente, debiendo anexar el plano aprobado y la autorización debidamente pagada.



ARTÍCULO 41.- Recibidas las manifestaciones de los propietarios y poseedores de predios, la Dirección General formulará los avalúos catastrales correspondientes; para cuyo efecto cotejará los datos contenidos en las manifestaciones con los obtenidos directamente por la propia autoridad.

CAPÍTULO III. DE LAS SOLICITUDES DE LOS PARTICULARES.

ARTÍCULO 42.- Los particulares tienen derecho a solicitar ante la Dirección General, la realización de los actos catastrales a que se refiere el presente Reglamento, lo cual podrán hacer en forma verbal o por escrito, pero en cualquier caso deberán acompañar a su solicitud, los documentos que se mencionan en el presente capítulo.

ARTÍCULO 43.- Las personas interesadas en obtener copia simple, certificada o certificada y verificada en campo del plano catastral de algún predio, deberán acompañar a su solicitud, en original y copia, los siguientes documentos:

- I.- Recibo oficial con el que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- II.- Identificación oficial del propietario del predio; y
- III.- Identificación oficial del solicitante y carta poder otorgada en su favor por el propietario.

ARTÍCULO 44.- Las personas interesadas en dar de alta un predio ante la Dirección General, deberán acompañar a su solicitud, en original y copia, los siguientes documentos:

- I.- Escrituras Públicas o Privadas, Título de Propiedad o Constancia de posesión expedida por autoridad competente, con menos de 30 días de anticipación a la realización del trámite;
- II.- Documento en el que conste la cesión de derechos hecha a favor del titular o contrato de compraventa, en su caso;
- III.- Recibo de pago de servicios expedido a favor del titular, con el que acredite que el predio cuenta con luz, agua o teléfono;
- IV.- Identificación oficial del propietario del predio; y



V.- Identificación oficial del solicitante y carta poder otorgada en su favor por el propietario.

VI.- Escrito dirigido al Director General solicitando registro de predio.

ARTÍCULO 45.- Para el cambio de titular de algún predio o levantamiento topográfico catastral, los interesados deberán acompañar a su solicitud, en original y copia, los siguientes documentos:

I.- Escritura completa que incluya avalúo bancario con sello del Registro Público de la Propiedad;

II.- Recibo oficial con el que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;

III.- Identificación oficial del propietario del predio; y

IV.- Identificación oficial del solicitante y carta poder otorgada en su favor por el propietario.

V.- Recibo y forma del ISABI o traslado de dominio, sólo en casos de cambio de propietario.

Cuando se trate de cambio de titular en un predio cuyo régimen de tenencia de la tierra sea agrario, el solicitante deberá presentar la constancia de posesión actualizada correspondiente, realizar su solicitud por escrito y presentar además, el documento que acredite la cesión de derechos hecha en su favor.

ARTÍCULO 46.- Las personas interesadas en hacer manifestaciones relacionadas con la fusión, división o segregación de algún predio, deberán acompañar a su solicitud, en original y copia, los siguientes documentos:

I.- Oficio de aprobación expedido por la Dirección de Fraccionamientos;

II.- Planos aprobados por la Dirección de Fraccionamientos;

III.- Recibo oficial con el que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;

IV.- Identificación oficial del propietario del predio; y

V.- Identificación oficial del solicitante y carta poder otorgada en su favor por el propietario.



ARTÍCULO 47.- Las personas interesadas en hacer la manifestación de las construcciones realizadas en algún predio deberán acompañar a su solicitud, en original y copia, los siguientes documentos:

- I.- Licencia de construcción;
- II.- Planos aprobados por la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas que contengan la ubicación de la construcción en el terreno;
- III.- Oficio de ocupación, en su caso;
- IV.- Recibo oficial con el que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- V.- Identificación oficial del propietario del predio; y
- VI.- Identificación oficial del solicitante y carta poder otorgada en su favor por el propietario.

ARTICULO 48.- Las personas interesadas en obtener una constancia del estado que guarda un predio; una constancia de antigüedad de la construcción, una certificación de valores; o bien que se practique una inspección ocular por parte del personal de catastro en algún predio deberán acompañar a su solicitud original y copia de los siguientes documentos.

- I.- Recibo oficial con el que acredite que se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial;
- II.- Identificación oficial del propietario del predio y carta poder otorgada en su favor por el propietario.

ARTICULO 49.- Los interesados en obtener copia heliográfica, un avalúo catastral o cualquier información relacionada con un predio deberán acompañar a su solicitud los siguientes requisitos:

- I.- Identificación oficial del propietario del predio o solicitante y carta poder otorgada en su favor por el propietario.

ARTICULO 50.- Cuando en algún documento catastral exista un error en el nombre o en el domicilio del propietario, al tramitar la corrección los solicitantes deberán acompañar los siguientes documentos en original y copia:



I.- Identificación oficial del propietario.

II.- Recibo de Pago de Servicios como agua, teléfono, electricidad o la constancia de alineamiento y número oficial.

Cuando el error sea atribuible a la autoridad no se cobrarán al particular los derechos que se generen con motivo de la corrección.

ARTÍCULO 51.- Las autoridades catastrales podrán solicitar otros documentos además de los enumerados en el presente capítulo, siempre que consideren que así lo amerite el caso en particular y la situación jurídica o física del predio.

CAPÍTULO IV DE LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y DOCUMENTOS DESCRIPTIVOS.

ARTÍCULO 52.- Los datos consignados por los interesados en sus respectivas manifestaciones y en los planos que anexen a las mismas, serán comparados con aquellos que el personal técnico de la Dirección General formule para cada predio, con el propósito de cerciorarse de su idoneidad.

ARTÍCULO 53.- La verificación de datos mencionados en el artículo anterior, definirá y comprobará las dimensiones para linderos, colindancias y perímetros correctos y completos de cada predio. Para el caso de desavenencia entre los propietarios colindantes, se practicará un deslinde individual al inmueble en términos del presente Reglamento.

ARTÍCULO 54.- En caso de existir conflicto entre particulares, relacionado con los linderos de sus predios, la Dirección General podrá, a solicitud de parte interesada, practicar un deslinde administrativo, cuyo procedimiento será el siguiente:

I.- La parte que solicite el deslinde deberá formular su pedimento por escrito, acompañándolo de las escrituras con las que acredite la propiedad de su predio.

II.- La Dirección General citará a la otra parte involucrada a una diligencia en la cual participarán ambos vecinos inconformes con los linderos que hubiere fijado cualquiera de ellos. En esta diligencia el personal técnico comisionado,



procederá a realizar la medición correspondiente ante la presencia de éstos y de testigos de asistencia, teniendo a la vista las escrituras de propiedad respectivas, a fin de que se decida la correcta fijación de los linderos.

El técnico de catastro que practique esta diligencia deberá levantar acta circunstanciada en la cual asiente el resultado de la medición practicada; misma que deberá ser firmada por todos los participantes en la diligencia.

ARTÍCULO 55.- En caso de no resolverse la desavenencia en el propio terreno, el técnico del Catastro Municipal 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 turnará las actuaciones al Director General, quien sujetará a las partes interesadas al siguiente procedimiento administrativo:

I.- Se citará a los interesados a una audiencia de conciliación, presidida por el Director y el técnico del Catastro que al efecto se designe, a fin de que los particulares lleguen a un acuerdo respecto de la fijación de sus linderos. Para el caso de llegar a un acuerdo se protocolizará la resolución ante Notario Público, para su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

II.- En caso de que no comparezca a la audiencia de conciliación cualquiera de los interesados, ésta se celebrará con los que hubiesen asistido y las resoluciones a que se lleguen tendrán plena validez exclusivamente para los suscriptores del acta correspondiente; en caso de que persistiere la desavenencia, la Dirección fijará los linderos provisionales, con el acuerdo expreso de la Tesorería Municipal y sólo para los efectos fiscales, sin perjuicio de los derechos que asistan a los interesados, quienes podrán recurrir ante los tribunales competentes para hacer valer las acciones que a su derecho convengan.

ARTÍCULO 56.- Los planos catastrales o documentos descriptivos con carácter oficial serán los siguientes:

I.- Plano general del conjunto de cada región catastral, en el que figurarán las calles, manzanas, glorietas, etc., que cada una de ellas contenga;



II.- Plano predial por manzanas de cada región catastral, en los cuales se dibujarán todos y cada uno de los predios que contenga, para poderlo utilizar de matriz en la copia de planos individuales;

III.- Planos reguladores de la ciudad y poblaciones más importantes cuyo levantamiento se haga a solicitud del Presidente Municipal o de la Junta Local Catastral;

IV.- Plano General del Municipio, formulado en coordinación con las Comisiones de Límites que existan, y

V.- Planos de desarrollo urbano y rural cuando éstos le sean solicitados por las Autoridades de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTÍCULO 57.- Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos que el personal técnico de la Dirección General tome directamente en el terreno correspondiente, debiendo referir los perímetros de las manzanas a las poligonales previamente medidas para fijar dichos perímetros, trazando además, dentro de ellos, los predios correspondientes a cada manzana. Lo anterior con la finalidad de elaborar un croquis de cada uno de ellos.

ARTÍCULO 58.- Los planos prediales de las regiones urbanas y suburbanas se formularán por manzanas completas. En los mismos se determinarán claramente las superficies tanto de las manzanas, como las de cada uno de los predios que las integren.

Los planos prediales de las regiones rústicas se construirán circunstancialmente tomando en cuenta la topografía del terreno, el régimen jurídico al que pertenezcan y sus características identificativas.

ARTÍCULO 59.- El plano de conjunto de cada población deberá contener los siguientes datos: Nombre de la población y nombre de las calles, signos convencionales para identificar los edificios públicos, jardines, iglesias, vías de comunicación, ríos y demás detalles topográficos que lo ameriten.

ARTÍCULO 60.- Las aceptaciones de los planos prediales, ya sean rústicos, suburbanos o urbanos; enviados por los particulares o por las oficinas públicas; se harán a juicio de la Dirección General y siempre que contengan cuando menos,



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

ARTÍCULO 61.- Cuando exista duda sobre la interpretación de un plano catastral, ya sea general, parcial o individual, el Director general determinará cuál es la interpretación que debe dársele, razonando la misma con argumentos coherentes y fundados.

CAPÍTULO V. DE LOS TRABAJOS DE VALUACIÓN.

ARTÍCULO 62.- Los avalúos se dividen en transitorios y definitivos. Son avalúos transitorios los que se practiquen en regiones no catastrales; y son avalúos definitivos los que se practiquen en regiones catastrales.

ARTÍCULO 63.- Los avalúos transitorios se practicarán con base a los valores unitarios de la Dirección, en las tablas o planos de valores unitarios, que previamente sean aprobados por la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 64.- La valuación de la propiedad raíz se clasifica en general y especial, de acuerdo a lo siguiente:

- I.- De carácter general, es la valuación que se practica por cada una de las manzanas contenidas en las regiones catastradas;
- II.- De carácter especial, es la valuación que se practica por cada predio, tan luego como sea presentada la manifestación ante la Dirección general en construcciones nuevas, por aumento o disminución del terreno, por rectificación de medidas, por remodelación de las construcciones, o por cualesquiera otras operaciones que ameriten la valuación del predio.

ARTÍCULO 65.- Los avalúos transitorios o definitivos surtirán sus efectos legales a partir de la fecha de su notificación y se aplicarán como base de tributación de los predios a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

- I.- En los avalúos practicados a predios que hayan estado sustraídos a la acción fiscal, aplicándose en estos casos los efectos legales de recuperación de



impuestos omitidos, en un periodo de cinco años anteriores al descubrimiento de la ocultación;

II.- En las revalorizaciones motivadas porque el predio haya sufrido cambios, construcciones, modificaciones, ampliaciones, demoliciones o mejoras; en estos casos el nuevo Avalúo servirá de base para el pago de impuesto a partir del bimestre siguiente al de terminación de las obras, de las mejoras o de la fecha en que sean ocupados;

IV.- En las revalorizaciones motivadas por la transmisión de la totalidad de los derechos reales, el avalúo será tomado del valor más alto entre el avalúo catastral, el valor de operación o el valor comercial, este último dado siempre por un avalúo bancario, por corredor público o por un valuador con cédula profesional que lo acredite como tal; y,

V.- En las revalorizaciones de regiones motivadas por aplicación de nuevos valores unitarios, debidamente aprobados y autorizados, el nuevo avalúo surtirá efectos fiscales a partir del siguiente bimestre de su notificación.

Las revalorizaciones a que se refieren las fracciones anteriores del presente artículo, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, para que surtan sus efectos legales.

ARTÍCULO 66.- La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, sub-urbana, rústica o rural, se hará con base en la estimación pericial rendida, de acuerdo con los siguientes factores: valores de la tierra; valores de las construcciones y valores de la zona.

ARTÍCULO 67.- La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, de la siguiente forma:

- I.- Valuación de terrenos edificados; y,
- II.- Valuación de terrenos no edificados; mismos que a su vez se subdividen en:
 - a).- Terrenos propios para construcción.
 - b).- Terrenos propios para uso agrícola o pecuario.
 - c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal.

ARTÍCULO 68.- La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento, afluencias, etc.



ARTÍCULO 69.- La valorización en particular de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se hará por la Dirección General, aplicando a cada caso los valores unitarios comprendidos en las tablas aprobadas teniendo en cuenta los aumentos al valor unitario por ubicación del predio en la esquina, así como el demérito que debe sufrir el valor unitario, por forma irregular del terreno, por tener un frente menor que el del lote tipo o cuando exceda la profundidad de éste, por la antigüedad y estado de mantenimiento de la construcción.

ARTÍCULO 70.- Para los efectos del avalúo se considerarán como predios regulares 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 71.- Los predios con frente a dos o más calles se valuarán descomponiéndolos en cuadriláteros por medio de líneas paralelas a esos frentes, comenzando por el que da a la calle de mayor valor unitario y la distancia de la profundidad del lote tipo correspondiente. Cada cuadrilátero se valuará con su valor unitario respectivo y si quedare alguno del predio no comprendido en las fracciones en que se hubiere descompuesto, se agregará a la fracción de mayor valor unitario.

ARTÍCULO 72.- Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominará incremento. Este aumento afectará únicamente a la parte por esquina del predio comprendido dentro de la superficie limitada por los frentes normales de éstos que se tracen a una distancia de quince metros de intersección o en los extremos de estos frentes si no alcanza esta dimensión.

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

ARTÍCULO 73.- El incremento por esquina se determinará aumentando el valor de la calle de mayor valor unitario, en un veinte, quince y diez por ciento, según se trate de esquina comercial de primer orden, esquina comercial de segundo orden o esquina no comercial.



ARTÍCULO 74.- Se considera esquina comercial de primer orden la que esté situada en calles cuyas construcciones estén acondicionadas o destinadas en su mayor parte a comercios. También se considerará esquina de primer orden, aquella en la que existan comercios de importancia, aún en el caso de que las demás construcciones no estén destinadas a comercios.

Son esquinas comerciales de segundo orden las que no están comprendidas en la clasificación anterior.

Son esquinas no comerciales, aquellas formadas por calles cuyos edificios en mayor parte no estén dedicados al comercio sino que sean destinados para habitación u otros usos.

ARTÍCULO 75.- Los terrenos accidentados de difícil acceso o erizados sufrirán un demérito, el cual será determinado conjuntamente por la Dirección General y por la Junta Local Catastral.

ARTÍCULO 76.- Los terrenos laborales en estado baldío, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación.

ARTÍCULO 77.- Los predios urbanos edificados, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación y de acuerdo con las siguientes bases:

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

ARTÍCULO 78.- Para valuar una construcción que no sea reciente, se calculará su valor a los precios corrientes en la fecha de su avalúo a excepción de los avalúos especiales a que se refiere la Ley.

En estos casos, se deducirá el demérito sufrido por el transcurso del tiempo, cuyo porcentaje determinarán las instrucciones que fije la Dirección.



El terreno se valorizará de acuerdo con los métodos establecidos para los predios no edificados.

ARTÍCULO 79.- Las fincas en construcción se valorizan de acuerdo con 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 la parte que para ese entonces se encuentre construido. Este primer avalúo tendrá el carácter de provisional.

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

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

ARTÍCULO 80.- 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 hayan formulado los avalúos derivados de esas modificaciones, a su debido tiempo, se procederá a su formulación 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 81.- En caso de que el predio tenga terreno en distintas secciones de diferente valor, se tomará en cuenta uno y otro para determinar su valor.

CAPÍTULO VI. DE LAS NOTIFICACIONES, REGISTRO Y CONSTANCIAS CATASTRALES.

ARTÍCULO 82.- Las notificaciones catastrales se ceñirán a las disposiciones contenidas en la Ley; en el entendido de que, la Dirección General practicará las notificaciones oficiales en el domicilio en el cual se practique el avalúo o en donde



esté ubicado el predio sobre el cual se haya ejecutado el acto catastral de que se trate, salvo que el solicitante haya señalado uno distinto.

Las notificaciones se harán agregando copia autorizada de la resolución que se dé a conocer, en el expediente respectivo, con razón de la fecha de notificación autorizada por el propio funcionario que emita la resolución.

ARTÍCULO 83.- Los avalúos y revalorizaciones practicadas por la Dirección, sólo podrán ser modificados en vía administrativa, cuando se interponga en tiempo y forma el Recurso de Revisión que establece el artículo 133 de la Ley, mismo que será substanciado en términos de lo que dispone la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 84.- Los actos catastrales realizados por la Dirección General surtirán efectos a partir del día siguiente al de su notificación, y comenzará a correr el término para la interposición del Recurso a que se refiere el artículo anterior.

ARTÍCULO 85.- Los bienes inmuebles que existan dentro de la circunscripción territorial, ya sean de ámbito federal o estatal, se registrarán catastralmente, aún cuando estén exentos de obligaciones fiscales.

La Dirección General llevará un registro especial de los bienes inmuebles afectados por las declaratorias emitidas por autoridades de Asentamientos Humanos o de Desarrollo Urbano y Rural.

ARTÍCULO 86.- La Dirección General anotará en cédulas catastrales, todos los datos de la inscripción por regiones catastrales y sus predios correspondientes.

Las cédulas catastrales serán autorizadas por el Director y en ellas se anotarán los movimientos que hubiere de la propiedad raíz, asentándose por cada acto, el día de su realización y los detalles del mismo con datos verificados y depurados.

ARTÍCULO 87.- Previamente a la celebración de cualquier acto jurídico relativo a predios ubicados en las regiones catastrales, tanto los particulares como las autoridades que los ejecuten, deberán obtener previamente de la Dirección



General la expedición de una copia autorizada del plano predial objeto de la operación.

ARTÍCULO 88.- La Dirección General expedirá la certificación y planos solicitados por los particulares, en un término de setenta y dos horas, contando a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 89.- Los servicios especiales que preste la Dirección General a los particulares, causarán los derechos que determine la Ley de Ingresos Municipal. Los Notarios Públicos tendrán el carácter de retenedores a los derechos causados por gestiones que realicen.

CAPÍTULO VII. DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES.

ARTÍCULO 90.- Una vez fijado el valor catastral de los predios en particular, se inscribirá en cédulas que formarán parte del archivo de la Dirección General; mismo que se conformará de la siguiente forma:

- I.- Por orden alfabético iniciando con el apellido paterno del propietario o poseedor.
 - II.- Por número de cuenta, y
 - III.- Por número catastral definitivo.
- Las cédulas catastrales de los predios rústicos y sub-urbanos, se llevarán por separado.

ARTÍCULO 91.- Las cédulas catastrales contendrán los siguientes datos:

- I.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II.- Número de cuenta con que se paga el impuesto predial.
- III.- Número catastral definitivo.
- IV.- Superficie.
- V.- Linderos y dimensiones.
- VI.- Ubicación y nombre del predio en su caso.
- VII.- Y las demás que determine la Dirección General.



ARTÍCULO 92.- La cuenta catastral definitiva, será una cifra compuesta de doce dígitos en la que los primeros cuatro indicarán el Municipio, los dos siguientes la región, los tres siguientes corresponderán a la manzana y los tres últimos al predio.

CAPÍTULO VIII. DE LAS TABLAS DE VALORES Y UNIDADES TIPO.

ARTÍCULO 93.- Las tablas de valores para unidades tipo, se revisarán cada tres años basándose en especificaciones de carácter técnico y práctico, de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo; debiendo ser aprobadas por la Junta Local Catastral y autorizadas por el Presidente Municipal y Cabildo. Una vez aprobadas se remitirán al Poder Legislativo dentro de los primeros noventa días de la administración municipal, concluyendo con la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 94.- Para la determinación de los lotes tipo y sus valores, se tomará en consideración la naturaleza de las regiones, el destino de los predios dominantes, sus dimensiones de frente y fondo y las servidumbres; se considera separadamente la superficie o tierra desnuda de mejoras, de sus construcciones.

ARTÍCULO 95.- Para la determinación de las unidades tipo y sus valores, se formulará una tabla general que contendrá las unidades y valores que sean necesarios para obtener un avalúo general, uniforme y equitativo de la propiedad raíz del Municipio.

Los proyectos formulados por la Dirección General con relación a las unidades de tipo y sus valores deberán ser presentados ante la Junta Local Catastral, dentro de los primeros noventa días de iniciada la administración municipal para ser aprobados por la Junta Local Catastral. Una vez aprobada la tabla general de valores por la Junta Local Catastral, la Dirección General la someterá a la revisión del Presidente Municipal para su aprobación definitiva a fin de que sea remitida al Congreso del Estado para su posterior publicación en el Periódico Oficial.

ARTÍCULO 96.- Las tablas o planos de valores a que se refiere el presente Reglamento, se formularán para aquellos lugares en los que la Dirección General



disponga de cartografía o de identificación gráfica que permitan su clasificación y registro. En los casos de zonas o localidades respecto de los que se cuente con estos elementos, la Dirección General establecerá valores unitarios de zona, que de acuerdo con la Ley tenderán a acercarse en lo posible al mínimo valor real o comercial.

ARTÍCULO 97.- Los avalúos transitorios surtirán sus efectos por tiempo indefinido y del mismo modo que los definitivos, únicamente podrán ser modificados después de dos años de su notificación.

ARTÍCULO 98.- 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.

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

La Dirección General formulará sus proyectos de valores y de lotes tipos, de acuerdo con las características y elementos que señala el presente reglamento.

TÍTULO TERCERO SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO I DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTÍCULO 99.- La Dirección General tiene facultades para imponer sanciones económicas por infracciones a las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento, su aplicación se llevará 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 100.- 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, cuyos montos ingresarán a los fondos municipales, aplicando para estos efectos, el procedimiento contenido en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 101.- El Presidente Municipal o la persona en quien delegue esta facultad, podrá en apego a lo que disponga la Ley de Ingresos Municipal y el Código Fiscal, autorizar la condonación total o parcial de las multas por infracción a las disposiciones de este Reglamento, tomando en cuenta las circunstancias del caso; los motivos que tuvo la autoridad para imponer la sanción y la situación económica del sancionado.

CAPÍTULO II. DE LOS RECURSOS.

ARTÍCULO 102.- En contra de las determinaciones y demás actos que realice la Dirección, procederá el Recurso de Revisión, mismo que será substanciado en términos de lo que dispone el presente reglamento y la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 103.- El recurso de Revisión procederá cuando:

- I.- El avalúo motivo de la revisión señale datos descriptivos erróneos;
- II.- El predio valuado o revalorizado haya sido clasificado en otra unidad tipo diferente a la que le corresponda;
- III.- Hayan sido aplicados recargos, incrementos, castigos o fijaciones excesivos a la superficie del terreno o a sus construcciones indistintamente;
- IV.- El motivo de impugnación se relacione con irregularidades técnicas o inobservancia de valores zonales; y,
- V.- La Ley y el presente ordenamiento, lo señalen expresamente.

ARTÍCULO 104.- El Recurso de Revisión a que se refiere el presente capítulo, deberá ser presentado por escrito, dentro del término de cinco días hábiles, siguientes a la notificación de la resolución recurrida, ante la Junta Local Catastral. Dicho recurso, deberá contener:



- I.- Original del certificado de entero o billete de depósito expedido por la Tesorería Municipal, mediante el cual los causantes inconformes, acrediten haber garantizado el Interés fiscal del Municipio. El monto del certificado será el valor del crédito fiscal, incluyendo recargos y otras afectaciones tributarias;
- II.- Original de los documentos, con los cuales, el promovente acredite su interés jurídico y personalidad; para el caso de ser representante legal deberá exhibir el instrumento público correspondiente;
- III.- La manifestación, bajo protesta de decir verdad, de los hechos que le consten al promovente, haciendo valer los agravios que le cause el acto impugnado;
- IV. Asimismo, deberán ofrecer las pruebas conducentes para acreditar su dicho, relacionándolas con los hechos. Solo se admitirán como pruebas todos los documentos públicos y privados relacionados con el asunto y la pericial.

ARTÍCULO 105.- En caso de satisfacerse los requisitos señalados en el artículo anterior, el Director General, quien será el encargado de substanciarlo y ponerlo en estado de resolución, dictará un acuerdo en el que tendrá por admitido el recurso y en su caso, las pruebas que hubiese ofrecido el recurrente. Si el recurso interpuesto, no reúne los requisitos de procedibilidad exigidos, se desechará de plano.

ARTÍCULO 106.- En el acuerdo de admisión, el Director General ordenará la práctica de un nuevo avalúo, por el personal técnico de la misma Dirección General; estando recusados de oficio, los técnicos que hicieron el avalúo o la revalorización motivo de la impugnación; y procederá a señalar día y hora hábiles para una audiencia que será presidida por el Director General.

A la audiencia a que se refiere el párrafo que precede, deberá comparecer el recurrente y su perito, en caso de haberlo nombrado; también comparecerá el técnico designado para la revalorización a fin de que esté enterado de las pruebas presentadas por el recurrente y pueda emitir su dictamen.

Una vez abierta la audiencia se procederá al análisis del acto impugnado y de los documentos exhibidos por el recurrente; escuchándose primero a éste y a su perito y enseguida al Técnico designado por la Dirección General .



De todo lo actuado se levantará acta circunstanciada que será firmada por todos y cada uno de los comparecientes.

ARTÍCULO 107.- El técnico de la Dirección General, nombrado para la revalorización, emitirá su dictamen dentro de los tres días hábiles siguientes, a la fecha de la diligencia.

Dicho dictamen se hará del conocimiento del recurrente, dándole vista para que dentro del término que indicado en el párrafo anterior, manifieste lo que a su derecho corresponda. Una vez recibidas las manifestaciones por parte del recurrente o habiendo realizada la certificación de la omisión, se ordenará el desahogo de la audiencia de alegatos, los cuales podrán ser formulados verbalmente o por escrito.

Una vez obtenidos todos los dictámenes y no existiendo pruebas pendientes que desahogar, el Director General turnará el expediente a la Junta Local Catastral para que ésta resuelva en definitiva.

ARTÍCULO 108.- La Junta Local Catastral, atendiendo a las actuaciones existentes en el expediente, las diligencias, peritajes y documentos ofrecidos como pruebas, emitirá resolución fundada y motivada, la cual tendrá como efectos confirmar, modificar o revocar la operación técnica practicada por la Dirección General.

ARTÍCULO 109.- La resolución emitida por la Junta Local Catastral, será notificada de manera personal al recurrente, dentro de los tres días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión; en el mismo término, la Dirección General practicará los movimientos administrativos necesarios para su cumplimiento.

ARTÍCULO 110.- Los valores unitarios fijados a los predios por el Presidente Municipal que hayan sido aprobados por el H. Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial, no serán recurribles administrativamente.

TRANSITORIOS.



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

SEGUNDO.- Para todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones municipales que se opongan a este ordenamiento.

DADO EN TEMIXCO, MORELOS, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL CUATRO, EN EL SALÓN DE CABILDOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TEMIXCO.

**ARQ. NOÉ GREGORIO SÁNCHEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
SÍNDICO MUNICIPAL.
CC. REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO.**

El suscrito Ciudadano Biólogo Martín Nápoles, Secretario del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Temixco, Morelos, en uso de las facultades que me confiere el artículo 78, IV, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos:

CERTIFICO

Que el presente Documento es copia simple fotostática, es fiel reproducción del documento original que obra en los archivos de este H. Ayuntamiento, el cual tuve a la vista y concuerda en todas y cada una de sus partes y consta de veinticinco fojas útiles por un solo lado. Certificación que expido, para los usos y fines legales a que haya lugar, en la Ciudad de Temixco, Morelos a los once días del mes de febrero del año dos mil cuatro.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE TEMIXCO, MORELOS.
BIOL. MARTÍN ROMERO NÁPOLES.
RÚBRICA.**