



MORELOS
2018 - 2024

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

Reglamento del Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TLAYACAPAN, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación
Publicación
Vigencia
Periódico Oficial

2004/07/23
2004/08/18
2004/08/19
4344



C. AGUSTÍN SÁNCHEZ ORTÍZ, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE TLAYACAPAN, MORELOS A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLAYACAPAN, MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II, PÁRRAFO SEGUNDO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 112 Y 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS, 60, 61, FRACCIÓN IV, Y 64 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, Y

CONSIDERANDO

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

La citada Ley, en su Artículo 17, señala a los Municipios, las facultades y obligaciones que tendrán en la materia, otorgándoles asimismo, según lo señala el Artículo 18 de la Ley de referencia, la facultad de delegar sus atribuciones en la materia, en la dependencia municipal que para tal efecto determinen.

Señala también el Artículo 18, en su párrafo segundo, que: “Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Ayuntamientos deberán emitir el Reglamento Municipal respectivo...”, es decir, en el Reglamento se estipulará la dependencia a quien se deleguen atribuciones en materia de Catastro.

Asimismo, el Artículo Tercero Transitorio de la multicitada Ley, señala la obligatoriedad de los Ayuntamientos para emitir los Reglamentos de Catastro Municipales, para efecto de que en dichos ordenamientos se identifiquen y señalen los términos y las autoridades que realizarán las funciones catastrales que determina la Ley de la materia, indicando para ello un plazo máximo de 60 días hábiles, estos, contándose a partir del día siguiente de la publicación de la Ley, es decir, del día en que inicia la vigencia de la misma. Sin embargo, considerando que los servicios catastrales para este Municipio de Tlayacapan, Morelos, eran efectuados por la oficina de Catastro en el Municipio de Yautepec, Morelos, y que



este Ayuntamiento Municipal en fecha reciente ha recibido toda la información, documentos, expedientes, planos y demás elementos inherentes al catastro que corresponde a este Municipio de Tlayacapan, Morelos, en consecuencia ha surgido la necesidad jurídica de emitir el presente reglamento del Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

Por tal motivo, este H. Ayuntamiento, a través de las áreas correspondientes, se dió a la tarea de elaborar el proyecto de "Reglamento del Catastro del Municipio de Tlayacapan", con las especificaciones que la Ley de la materia señala, a efecto de dar cumplimiento en tiempo y forma, a lo ordenado por la Ley de la materia.

En razón de las consideraciones anteriores este Reglamento contiene las facultades y atribuciones de las autoridades catastrales municipales, de la unidad administrativa en quien se delegó la función, así como las especificaciones, términos y requisitos que la propia Ley señala para dar cumplimiento a las funciones catastrales encomendadas a los Ayuntamientos Municipales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, este H. Cuerpo Colegiado ha tenido a bien aprobar el presente:

REGLAMENTO

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PÚBLICA.- Se declara de interés social y utilidad pública, las disposiciones, operaciones, movimientos y registros relativos al Catastro en relación a la propiedad, posesión o titularidad de derechos reales en predios comprendidos dentro de la circunscripción territorial del Municipio de Tlayacapan.

Artículo 2.- SERVICIO PÚBLICO.- Los particulares podrán consultar los registros o solicitar la expedición de certificados, copias de planos o documentos catastrales, siempre que acrediten 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 de Tlayacapan.

Artículo 3.- ATRIBUCIONES DEL CATASTRO MUNICIPAL.- Son funciones del Catastro Municipal:

- I.- Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;
- II.- Formar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos reglamentarios y técnicos que se determinen;
- III.- 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
- IV.- Controlar el padrón catastral de acuerdo con las clasificaciones de administración pública y registro que se determinen;
- VI.- Mantener actualizados los planos reguladores de las ciudades y poblaciones que forman el Municipio, en coordinación con las autoridades estatales competentes;
- VII.- Preparar estudios y proposiciones de los nuevos valores unitarios en bienes raíces y someterlos a la consideración del Congreso del Estado;
- VIII.- Rendir informe mensual al Ejecutivo del Estado, respecto de los registros, reclasificaciones, operaciones, movimientos catastrales múltiples o individuales que se hubieren efectuado;
- IX.- Describir, deslindar, identificar, clasificar, valuar 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;
- X.- Describir objetivamente las medidas, colindancias, datos limítrofes y superficie del territorio Municipal en coordinación con las autoridades estatales competentes;
- XI.- 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;
- XII.- 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;

XIII.- Llevar a cabo las mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos u operaciones catastrales propios de la función;

XIV.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio, autorizando deslindes, levantamientos, cálculos topográficos, trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico, así como determinar el valor catastral de los mismos; esto último, en función de las bases y lineamientos que apruebe el Congreso del Estado de Morelos;

XV.- 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;

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 públicos o quienes hubieren intervenido en los actos jurídicos inherentes a la propiedad inmobiliaria, así como imponer las sanciones que procedan en los términos de la Ley y el presente Reglamento;

XVII.- Proporcionar información catastral a los solicitantes, legalmente interesados, respecto de cualquier predio;

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

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

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

Artículo 4.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:
AYUNTAMIENTO.- El H. Ayuntamiento Constitucional de Tlayacapan, Morelos.



CATASTRO.- Sistema de Información de la propiedad inmobiliaria denominado Sistema Catastral.

CÉDULA CATASTRAL.- El documento oficial que contiene la información general de un predio.

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

DIRECCIÓN.- La Dirección de Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

JUNTA CATASTRAL.- La Junta Local Catastral del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

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

PRESIDENTE MUNICIPAL.- El Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

REGLAMENTO.- El presente Reglamento del Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

TESORERÍA.- Tesorería Municipal de Tlayacapan.

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

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

Artículo 6.- DÍAS Y HORAS HÁBILES.- Se entiende por días hábiles todos los de la semana, con excepción de sábados, domingos y festivos oficiales, y por horas hábiles de las 9:00 horas a las 16:00 horas.

El Presidente Municipal o el Director de Catastro podrán autorizar cuando así se requiera únicamente en casos de interés público, urgente y justificado, la práctica de trabajos catastrales en días y horas inhábiles.

CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS



Artículo 7.- INMUEBLE O PREDIO.- Para los efectos catastrales se entiende por inmueble o predio a la porción de terreno con o sin construcción, con la descripción de la superficie, 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 8.- CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.- Para los efectos de catastro, la propiedad se clasifica en urbana, suburbana, rústica o rural.

Artículo 9.- PROPIEDAD URBANA.- Se entiende por propiedad urbana, los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones, destinadas para habitación, comercio e industrias y prestaciones de comercio común bastando que cuenten con uno o varios servicios municipales básicos, como los del agua potable, drenaje, vías públicas, pavimentos, banquetas, alcantarillado, alumbrado público y otros similares.

Artículo 10.- PROPIEDAD SUBURBANA.- Se entiende como propiedad suburbana, a los inmuebles ubicados fuera de la periferia 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 explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" de "granjas" o cualesquiera otros que sean fraccionados o lotificados y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales en las que se presten servicios municipales básicos.

Artículo 11.- PROPIEDAD RÚSTICA O RURAL.- Se entiende por propiedad rústica o rural, los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola o pecuaria, en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como suburbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadoras de producción o explotación económica.



Artículo 12.- APROBACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN.- La Dirección 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 cualesquiera de las categorías que establece en los artículos anteriores.

Artículo 13.- PROCEDIMIENTO DE CLASIFICACIÓN.- La Dirección de Catastro formulará proyectos correspondientes a la subdivisión de las zonas de la propiedad urbana, suburbana y rústica en regiones cuyos perímetros estarán representados previamente en planos.

Estos proyectos se someterán a la aprobación de la Junta Local Catastral y, una vez aprobados por ella, se sancionarán en definitiva con firma autógrafa del Presidente Municipal.

CAPÍTULO III

DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL

Artículo 14.- AUTORIDADES.- Son autoridades de Catastro Municipal:

- a).- El Director de Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos;
- b).- La Junta Local Catastral del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

Artículo 15.- AUTORIDADES AUXILIARES.- Son autoridades auxiliares del Catastro, los Organismos Públicos que directa o indirectamente auxilien a las Autoridades en asuntos relacionados con la materia catastral.

Artículo 16.- AUTORIDADES EJECUTORAS.- Los trabajos catastrales serán ejecutados por:

- I.- La Dirección de Catastro; como primera Autoridad;
- II.- La Junta Catastral, con funciones de Contraloría, con las atribuciones que le señala este Reglamento.

Artículo 17.- DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL.- La Dirección se integrará:



- I.- Por un Director, designado por el Presidente Municipal;
- II.- Por el personal técnico y administrativo que sea necesario para el correcto y adecuado funcionamiento del Catastro;
- III.- Por un Asesor Jurídico, que dependerá directamente del Síndico Municipal.

Artículo 18.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN.- Corresponderán a la Dirección, a través de su titular, las siguientes funciones y atribuciones:

- I.- Formar el padrón de la propiedad relativa a los inmuebles del Municipio de Tlayacapan;
- II.- Deslindar la propiedad y valorizarla;
- III.- Expedir los certificados que sean solicitados y que se relacionen con las funciones catastrales;
- IV.- Llevar el inventario y control de los bienes de la Dirección;
- V.- Formar el plano general catastral, así como los planos parciales que sean necesarios y mantenerlos al día;
- VI.- Formar las instrucciones y demás modalidades a que deberán sujetarse las operaciones catastrales;
- VII.- Vigilar y aprobar en su caso los trabajos catastrales;
- VIII.- Proponer al Tesorero Municipal los nombramientos y remoción del personal de la Dirección;
- IX.- Hacer la distribución del trabajo entre el personal a su cargo;
- X.- Vigilar la asistencia, eficacia y conducta del personal;
- XI.- Autorizar con su firma todos los certificados, avalúos dictámenes y planos que se soliciten, y
- XII.- Ejercer las demás funciones que estén de acuerdo con su naturaleza y que determinen las Leyes o este Reglamento.

Artículo 19.- JUNTA LOCAL CATASTRAL.- La Junta Local Catastral se integrará de la siguiente forma:

- I.- Por el Presidente Municipal o quien éste tenga a bien designar, con el carácter de Presidente;
- II.- Por el Síndico Municipal;
- III.- Por el Receptor o Administrador de Rentas del Municipio;
- III.- Por el Director de Catastro, como Secretario Técnico;



- IV.- Por el Tesorero Municipal, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- V.- Por el Secretario o Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con el carácter de Vocal Ejecutivo;
- VI.- Por el Secretario o Regidor de Hacienda, Programación y Presupuesto; y por las personas que a juicio del Ayuntamiento tengan amplia experiencia en la materia catastral y que puedan aportar sus conocimientos para una mejor administración y prestación del servicio catastral a los contribuyentes y usuarios del Municipio de Tlayacapan, Morelos.

Artículo 20.- FUNCIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL.- La Junta Local Catastral tendrá las siguientes funciones:

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

Artículo 21.- SESIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL.- La Junta Local Catastral, sesionará la primera semana de cada mes, estando constituida legalmente con la mitad más uno de sus miembros.

Para que haya quórum en las reuniones de la Junta Local Catastral, se requiere la



mitad más uno de sus miembros.

En dado caso de no existir quórum, se realizará por segunda convocatoria, llevándose a cabo con los miembros que asistan.

Las resoluciones de la Junta Local Catastral se tomarán por mayoría de votos de las personas presentes. En caso de empate decidirá el Presidente Municipal tendrá el voto de calidad y las resoluciones que se dicten tendrán el carácter de Irrevocables.

Artículo 22.- FACULTAD ESPECIAL.- Será facultad especial de la Junta Local Catastral del Municipio de Tlayacapan, conocer y resolver el recurso de revisión, que consagra el presente reglamento, no así de la admisión de este, el cual será facultad exclusiva de la Dirección de Catastro.

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

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

Las operaciones catastrales tendrán por finalidad deslindar la propiedad raíz, planificarla, 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.

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

Artículo 25.- PERÍODO DE FORMACIÓN.- El período de Formación para toda clase de predios, comienza con la información recabada de los obligados, para anotar en una inscripción denominada primaria, las características catastrales de



cada predio, que son: ubicación, colindancias, extensiones, dimensiones y linderos, números de cuenta, de entero al impuesto predial, descripción y extensión de las construcciones, valor aproximado, nombre y domicilio del propietario.

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

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

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

Artículo 28.- CAMBIOS EN LA PROPIEDAD.- El período de conservación descansa en el de formación, tan sólo para efectos administrativos, y por tanto los cambios que sufra o afecte la propiedad raíz en cualquier tiempo, podrán ubicarse al período que corresponda.

Los interesados, Notarios y corredores públicos, tienen la obligación de manifestar los cambios catastrales causados por actos o hechos jurídicos, específicamente los de disposición o titularidad de derechos reales.

Artículo 29.- REVISIONES E INSPECCIONES CATASTRALES.- En todo tiempo se 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 Autoridad Catastral, mediante inspecciones en los predios de que se trate a fin de confirmar los cambios habidos; siendo motivo para aplicar las sanciones que la Ley, la Ley de Ingresos y el presente Reglamento determinen, por omisiones, extemporaneidad de manifestaciones de falsedad de datos. Esta disposición también se aplicara cuando exista la presunción fundada de que se pretende dividir o fusionar un inmueble o predio de forma ilegal evadiendo el pago de los derechos por la autorización respectiva que se cauce ante la Dirección Municipal de Fraccionamientos y Condominios.

Artículo 30.- EJECUCIÓN DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.- 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 Dirección a saber:

- I.- Reconocimiento topográfico general, por regiones;
- II.- Información por manzana de cada región;
- III.- Deslinde individual de cada predio por manzana de cada región;
- IV.- Trazo, medición, cálculo y dibujo, previo estudio y proyectos adecuados de la red de poligonales y alineamientos en que se apoyará el levantamiento de las manzanas de cada región;
- V.- Levantamiento de los linderos y construcciones de cada predio;
- VI.- Dibujo de los linderos y construcciones de cada predio, así como de los detalles o accidentes que por su significación o importancia deban figurar en los planos catastrales.
Esta planeación deberá ser hecha en papel del tamaño reglamentario que fijarán las instrucciones, debiendo ser una hoja por cada manzana o más de una cuando las dimensiones del dibujo de esta, a la escala prescrita, excedan del tamaño de la hoja;
- VII.- Plano general de conjunto, por regiones a escala adecuada en el que solamente se dibujarán los perímetros de las manzanas, calles, glorietas, monumentos aislados y, en general, detalles importantes que no forman parte integrante de las manzanas.
Este plano deberá llevarse al día a medida que vaya avanzándose en el levantamiento de cada región;
- VIII.- Cálculos de las áreas, global de las manzanas e individual de cada predio



- y de las construcciones que haya en ellos;
- IX.- Determinación de lotes tipos, valores unitarios de la tierra y de las construcciones;
- X.- Avalúo de la tierra y de las construcciones correspondientes de cada predio, e
- XI.- Inscripción definitiva en las cédulas catastrales.

CAPÍTULO II

DE LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y DOCUMENTOS DESCRIPTIVOS

Artículo 31.- COMPARACIÓN DE DATOS.- Los datos consignados por los interesados en sus respectivas manifestaciones y en los planos que a éstas deberán anexar, serán comparados con los de los Ingenieros y Técnicos de Catastro formulados por cada predio a fin de cerciorarse de la idoneidad de aquellos.

La verificación de datos mencionados en el artículo anterior, definirá 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.

Artículo 32.- DESLINDE ADMINISTRATIVO.- Para los efectos del artículo anterior, serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que su presencia y a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate. En caso de acuerdo el personal que practique el deslinde efectuará en el acto minuta-convenio que firmarán los comparecientes en donde manifiesten su conformidad con el deslinde realizado y se entregará un tanto con firmas autógrafas a cada uno de los firmantes y otro tanto quedará en poder de la Dirección de Catastro.

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



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

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

Artículo 33.- TIPOS DE PLANOS.- Los planos catastrales o documentos descriptivos serán:

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

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

III.- Planos reguladores de la ciudad y poblaciones más importantes que el Presidente Municipal ordene su levantamiento;

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

V.- Plano individual del predio, y

VI.- Planos de desarrollo urbano y rural del Municipio.

Artículo 34.- FORMACIÓN DE PLANOS GENERALES.- Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos que directamente en el terreno tomen los Ingenieros de Catastro, refiriendo los perímetros de las manzanas a las poligonales previamente medidas, para fijar dichos perímetros y trazando dentro de ellos, los predios correspondientes a cada manzana, cuyos datos serán tomados por los Ingenieros de Catastro, haciéndose



un croquis de cada uno de ellos.

Artículo 35.- 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.

Artículo 36.- REQUISITOS DEL PLANO DE POBLACIÓN.- El plano de conjunto de cada población deberá contener los siguientes datos: Nombre de la población y nombre de las calles, signos convencionales para identificar los edificios públicos, jardines, iglesias, vías de comunicación, ríos y demás detalles topográficos que lo ameriten.

Artículo 37.- ACEPTACIÓN DE PLANOS PARTICULARES.- Las aceptaciones de los planos prediales, ya sean rústicos, suburbanos, enviados por los interesados u oficinas públicas será a juicio de la Dirección y siempre que contengan cuando menos, las siguientes anotaciones: escala a que está hecho el plano, orientación magnética, superficie total del predio; de sus construcciones y de la parte no construida.

Artículo 38.- SUPLENCIA.- Cuando exista duda sobre la interpretación de un plano catastral, ya sea general, parcial o individual, el Director determinará cuál es la interpretación que debe dársele, motivando y razonando la misma con argumentos coherentes y fundados.

CAPÍTULO III DE LAS MANIFESTACIONES

Artículo 39.- OBLIGACIÓN DE MANIFESTAR LOS BIENES INMUEBLES Y OBRAS.- Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Municipio de Tlayacapan, estarán obligados a presentar ante la Dirección las manifestaciones que ésta requiera, aún los que por



disposición de la Ley están exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de cargas tributarias.

Artículo 40.- OBLIGACIÓN DE MANIFESTACIONES EXTRAORDINARIAS.- Los aumentos o disminuciones extraordinarios en el valor de los predios rústicos, suburbanos o urbanos deberán manifestarse ante la Dirección dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se realicen las mejoras y circunstancias que las motiven.

Artículo 41.- TIPOS DE MANIFESTACIONES.- Las manifestaciones para su descripción podrán ser:

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

II.- Especialidades 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, etcétera.

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

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

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

Artículo 42.- DATOS DE LAS MANIFESTACIONES.- Las manifestaciones de cualquier índole, además de expresar claramente su objeto, deberán contener siempre los siguientes datos generales:

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

II.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor del predio, así como copia de la identificación del contribuyente.

III.- Ubicación del predio;



- IV.- Superficie;
- V.- Linderos y dimensiones, y
- VI.- Los demás datos que la Dirección, estime pertinentes y fije en los instructivos respectivos.

Artículo 43.- PREDIOS U OBRAS OCULTAS.- Cuando las autoridades catastrales o fiscales, descubran predios u obras ocultas a la acción fiscal sobre los no manifestados oportunamente se tendrán en estos casos como causado el impuesto o las diferencias correspondientes, cinco años atrás a partir del descubrimiento de existencia de la obra oculta, admitiéndose como prueba en contrario el documento idóneo.

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

Artículo 44.- 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 45.- INFORMES DE AUTORIDADES JUDICIALES.- Las Autoridades Judiciales darán aviso a la Dirección de las resoluciones que causen ejecutoria pasadas por autoridad de cosa juzgada o que por mandato de la Ley deben inscribirse en la Dirección de Catastro y que en alguna forma influyan en el derecho o declaración de la propiedad o posesión originaria de los predios. La Dirección tomará nota del cambio de régimen sufrido en el bien inmueble para los efectos de la conservación y actualización catastral.

Artículo 46.- INFORME DE FEDATARIOS.- Siempre que se celebre algún contrato, convenio u operación que afecte derechos reales que implique enajenación, transmisión, gravamen o cualquiera otra modalidad legal impuesta a la propiedad raíz, las partes concertantes, los Notarios Públicos, y demás funcionarios autorizados para dar fe, tendrá la obligación de manifestar a la Dirección las operaciones que realicen dentro del término de 15 días hábiles a partir de la fecha de firma o declaración expresa o de consentimiento en términos



de la Ley Civil.

Artículo 47.- INFORME DE LAS PARTES INTERESADAS.- Cuando el contrato, convenio o acto jurídico por virtud de la cual se modifique, o transfiera algún bien inmueble en el Municipio de Tlayacapan y se otorgue fuera de Estado, será obligación de las partes que intervienen presentar las respectivas manifestaciones a la Dirección dentro del plazo de veinte días hábiles contados en la forma señalada por la última parte del Artículo anterior y dentro de los 45 días hábiles si se celebró en el extranjero.

Artículo 48.- INFORMES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y AVISOS DE OCUPACIÓN.- Las autorizaciones de licencias para construcción que otorgue la Secretaría o Regiduría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, se concederán previo requisito de indicación del número de cuenta predial, informando a la Dirección sobre las autorizaciones aprobadas, dentro del término de cinco días hábiles siguientes al de la expedición de la licencia y del aviso de ocupación.

Artículo 49.- FRACCIONAMIENTOS.- Todas las actualizaciones derivadas de autorizaciones de la Dirección Municipal de Fraccionamientos y Condominios de Tlayacapan, se podrán hacer a petición de parte, debiendo anexar el plano aprobado y oficio de autorización, así como el comprobante de pago correspondiente.

Artículo 50.- INFORMES DE LAS PERSONAS AUXILIARES.- Todas las Oficinas Públicas, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y particulares, que concurran o auxilien a las Autoridades del Catastro, por comisión u orden expresa, informarán a la Dirección de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

CAPÍTULO IV

DE LAS NOTIFICACIONES, REGISTRO Y CONSTANCIAS CATASTRALES

Artículo 51.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.- Los propietarios, poseedores de predios o titulares de derechos reales deberán señalar domicilio para oír



notificaciones en materia de catastro ante la Dirección. 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 52.- RECURSO PARA MODIFICAR VALORES.- Los avalúos y revalorizaciones practicadas por la Dirección, sólo podrán ser modificados en vía administrativa, cuando se interponga en tiempo y forma el Recurso de Revisión que establece este Reglamento.

Artículo 53.- EFECTOS DE LA NOTIFICACIÓN.- La notificación hecha por la Dirección surtirá efecto a partir del día siguiente al de la notificación, y comenzará a correr el término que fije este Reglamento para la interposición del Recurso de Revisión.

Artículo 54.- NOTIFICACIÓN DE LAS VALUACIONES.- La Dirección notificará las valuaciones o revalorizaciones formuladas por esta, en la siguiente forma:

- I.- En el domicilio que haya señalado el propietario, poseedor de un predio o titular de derechos reales;
- II.- Por medio de correo debidamente certificado, y
- III.- Cuando no se haya señalado domicilio o se ignore este, se hará la notificación por medio de cédula que se fijará en los tableros de la Presidencia Municipal y de la Tesorería.

Artículo 55.- BIENES INSCRIBIBLES CATASTRALMENTE.- Los bienes inmuebles que existan dentro de la circunscripción territorial, ya sean de ámbito federal o estatal, se registrarán catastralmente, aún cuando estén exentos de obligaciones o gravámenes fiscales.

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

Artículo 56.- CÉDULAS CATASTRALES.- La Dirección anotará en los libros que para tal efecto se utilicen y en las cédulas denominadas cédulas catastrales, todos los datos de la inscripción por regiones catastrales y sus predios correspondientes.



Las cédulas catastrales serán autorizadas por el 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 57.- OBLIGACIONES DE OBTENER PLANO CATASTRAL EN ACTOS JURÍDICOS.- Para la celebración de cualquier acto, contrato o resolución legal, relativos a predios ubicados en las regiones catastrales, los particulares, Notarios, Corredores y las Autoridades que tengan fe pública, deberán obtener previamente de la Dirección la expedición de una copia autorizada del plano predial objeto de la operación.

Artículo 58.- TÉRMINO DE EXPEDICIÓN.- La Dirección expedirá la certificación y planos solicitados, en un término máximo de tres días hábiles improrrogable, contando a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes.

Artículo 59.- SERVICIOS ESPECIALES.- Los servicios especiales que concedan la Dirección a persona autorizada legalmente, causarán derechos o aprovechamientos de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal. Los Notarios, para los efectos de este propio artículo tendrán el carácter de retenedores a los derechos causados por gestiones que realicen.

CAPÍTULO V DE LOS TRABAJOS DE VALUACIÓN

Artículo 60.- TIPOS DE AVALÚOS.- Los avalúos se dividen en dos clases: Avalúos Transitorios y Avalúos Definitivos. Son Avalúos Transitorios los que se practiquen en regiones no catastrales, y Avalúos Definitivos los que se practiquen en regiones catastrales.

Artículo 61.- VALORES TRANSITORIOS.- Los Avalúos transitorios se practicarán con base a los valores unitarios de la Dirección de Impuesto Predial y Catastro en las tablas o planos de valores unitarios, que previamente sean aprobados por la Tesorería Municipal.

Artículo 62.- VALUACIÓN ESPECIAL Y GENERAL.- La valuación de la propiedad



raíz se considerará, para efectos de este Reglamento:

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

Artículo 63.- EXCEPCIONES PARA APLICACIÓN DE AVALÚOS.- Los Avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación y se aplicarán para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

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

Artículo 64.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN.- La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la



estimación pericial rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

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

Artículo 65.- CLASIFICACIÓN DE TERRENOS VALUADOS.- La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

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

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

Artículo 66.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS.- La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento y afluencias.

Artículo 67.- ELEMENTOS DE VALUACIÓN DE TERRENOS URBANOS.- La valorización en particular de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se hará por la Dirección de Catastro, aplicando a cada caso los valores unitarios comprendidos en las tablas aprobadas teniendo en cuenta los aumentos al valor unitario por ubicación del predio en la esquina, así como los deméritos que debe sufrir el valor unitario, por forma irregular del terreno, por tener un frente menor que el del lote tipo o cuando exceda la profundidad de éste.

Artículo 68.- PREDIOS REGULARES.- Para los efectos del avalúo se considerarán como predios regulares los terrenos que afecten forma cuadrangular con ángulos que no difieran más de 20 grados del ángulo recto; asimismo, son regulares los predios en pancoupé situados en esquina o de forma triangular con dos o tres frentes a la calle.

Artículo 69.- PREDIOS CON FRENTE DE DOS O MÁS CALLES.- Los predios con frente a dos o más calles se valuarán descomponiéndolos en cuadriláteros por



medio de líneas paralelas a esos frentes, comenzando por el que da a la calle de mayor valor unitario y la distancia de la profundidad del lote tipo correspondiente. Cada cuadrilátero se valorará 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 70.- PREDIOS SITUADOS EN ESQUINA.- Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominará incremento. Este aumento afectará únicamente a la parte por esquina del predio comprendido dentro de la superficie limitada por los frentes y normales de éstos que se tracen a una distancia de quince metros de intersección o en los extremos de estos frentes si no alcanza esta dimensión. En las esquinas de pancoupé, los quince metros de incremento se contarán desde la intersección de la prolongación de sus frentes. Si el pancoupé tiene una longitud mayor de veinticinco metros, se le fijará un valor unitario propio.

Artículo 71.- DEL INCREMENTO EN ESQUINAS.- El incremento por esquina se determinará aumentando el valor de la calle de mayor valor unitario, en un veinte, quince y diez por ciento según se trate de esquina comercial de primer orden, esquina comercial de segundo orden o esquina no comercial.

Artículo 72.- ESQUINA COMERCIAL POR ORDEN.- Se considera esquina comercial de primer orden la que esté situada en calles en que las construcciones estén acondicionadas o destinadas en su mayor parte a comercios. También se considerará esquina de primer orden, en las que existan comercios de importancia, aún en el caso de que las demás construcciones no estén destinadas a comercios.

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

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

Artículo 73.- DEMÉRITO TERRENOS ACCIDENTADOS.- Los terrenos accidentados de difícil acceso o erizados sufrirán un demérito, el que será determinado por la Dirección de Impuesto Predial y Catastro de acuerdo con la



Junta Local Catastral.

Artículo 74.- TERRENOS LABORALES BALDÍOS.- Los terrenos laborales en estado baldío, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación.

Artículo 75.- PREDIOS URBANOS EDIFICADOS.- Los predios urbanos edificados, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación y de acuerdo con las siguientes bases:

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

Artículo 76.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.- Cuando la construcción no sea reciente, se calculará su valor a los precios corrientes en la fecha de su avalúo a excepción de los avalúos especiales a que se refiere la Ley. En estos casos, se deducirá el demérito sufrido por el transcurso del tiempo, cuyo porcentaje determinarán las instrucciones que fije la Dirección.

Artículo 77.- VALOR DEL TERRENO.- El terreno se valorizará de acuerdo con los métodos establecidos para los predios no edificados.

Artículo 78.- FINCAS EN CONSTRUCCIÓN.- Las fincas en construcción se valorizan en el estado en que se encuentren transcurrido un año de haberse iniciado la construcción. Terminado este lapso, el propietario debe manifestarlo oportunamente a la Dirección para proceder al avalúo de los que para ése entonces se encuentre construido. Este primer avalúo tendrá carácter de provisional.

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

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



Artículo 79.- 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 80.- DIVERSIDAD EN TERRENOS.- En caso de que el predio tenga terreno en distintas secciones de diferente valor, se tomará en cuenta uno y otro para determinar su valor.

CAPÍTULO VI DE LAS TABLAS DE VALORES Y UNIDADES TIPO

Artículo 81.- TABLA DE VALORES.- Las tablas de valores para unidades tipo, serán basándose en especificaciones de carácter técnico y práctico, de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo; debiendo ser aprobadas por la Junta Local Catastral y autorizadas por el Presidente Municipal y Cabildo, una vez aprobados se remitirán al Congreso del Estado de Morelos dentro de los primeros 90 días del inicio de la Administración Municipal, concluyendo con la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 82.- ELEMENTOS PARA DETERMINAR LOTES Y VALORES TIPO.- Para la determinación de los lotes tipo y sus valores, se tomará en consideración la naturaleza de las regiones, el destino de los predios dominantes, sus dimensiones de frente y fondo y las servidumbres; se considera separadamente la superficie o tierra desnuda de mejoras, de sus construcciones.

Artículo 83.- FORMACIÓN DE LA TABLA Y VALORES TIPO.- Para la determinación de las unidades tipo y sus valores, se formulará una tabla general que contendrá tantas unidades y valores que sean necesarios para obtener un



avalúo general, uniforme y equitativo de la propiedad raíz del Municipio.

Los proyectos formulados por la Dirección con relación a las unidades de tipo y sus valores deberán ser presentados ante la Junta Local Catastral, dentro de los primeros 30 días de iniciada la administración municipal para ser aprobada por la Junta Local Catastral y continuar con el procedimiento estipulado en el artículo 85 del presente Reglamento.

Una vez aprobada la tabla general de valores por la Junta Local Catastral, la Dirección la someterá al Presidente Municipal para su revisión y aprobación definitiva.

Artículo 84.- APROBACIÓN DE LA TABLA Y VALORES TIPO.- Las tablas o planos de valores a que se refiere esta ley, se formularán para aquellos lugares en los que la Dirección disponga de cartografía o de identificación gráfica que permitan su clasificación y registro. En los casos de zonas o localidades para que disponga de esos elementos, la Dirección establecerá valores unitarios de zona, de acuerdo con la Ley tenderán a acercarse en lo posible al mínimo valor real o comercial.

Artículo 85.- VIGENCIA DE LOS AVALÚOS.- Los Avalúos transitorios estarán vigentes por el año de calendario correspondiente, y los definitivos únicamente por dos años, excepto en los casos previstos por la Ley.

Artículo 86.- RENOVACIÓN DE LOS VALORES TIPO.- Las unidades tipos y las tablas de valores se revisarán por regiones catastrales cada tres años.

Artículo 87.- 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.

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

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



CAPÍTULO VII DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES

Artículo 88.- CLASIFICACIÓN DE LAS CÉDULAS CATASTRALES.- Una vez fijado el valor catastral de los predios en particular, se inscribirán éstos en cédulas especiales que llevará la Dirección, las cuales serán:

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

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

Artículo 89.- DATOS DE LAS CÉDULAS CATASTRALES.- Las cédulas catastrales contendrán los siguientes datos:

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

Artículo 90.- CUENTA CATASTRAL.- La cuenta catastral definitiva, se llevará conforme a las siguientes anotaciones; una cifra compuesta de doce dígitos en la que los primeros cuatro indicarán el Municipio, los dos siguientes la Región, los tres siguientes indican la manzana y los tres últimos el del predio.

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

Artículo 91.- INFRACCIONES Y SANCIONES A CONTRIBUYENTES.- Son infractores y sanciones aplicables a los contribuyentes:



- I.- Las personas que en cualquier forma entorpezcan o resistan a la ejecución de las operaciones catastrales; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- II.- Las que rehúsen exhibir títulos, planos, contratos, recibos o cualquiera 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 las modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general del área que corresponda;
- V.- No cumplir con las obligaciones que señala este ordenamiento de inscribirse, registrarse o hacerlo fuera de los plazos señalados; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- VI.- Obtener o usar más de un número de registro para el cumplimiento de sus obligaciones. 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 este ordenamiento; 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, y
- XII.- No conservar los registros y documentos que le sean dejados en calidad de depositario, por los visitadores al estarse practicando visitas de verificación; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior.

Artículo 92.- INFRACCIONES Y SANCIONES A NOTARIOS PÚBLICOS.- Son infracciones y sanciones aplicables a los notarios y corredores públicos:

- I.- Dejar de asentar los valores emitidos por autoridad catastral municipal respecto de las escrituras o cualquier contrato que se otorgue ante su fe, o efectuarla sin sujetarse a lo previsto por las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado;
- II.- Autorizar actos o escrituras en donde no se han cumplido con las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado;
- III.- Solicitar la inscripción o registro de documento o instrumentos que carezcan de las constancias o documentos que previamente debe obtenerse en los términos de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- IV.- No proporcionar informes, documentos o datos en los plazos que fije esta Ley, o cuando lo exijan las autoridades competentes, o presentarlos incompletos o inexactos; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y
- V.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- Cuando en el ejercicio de sus facultades las autoridades catastrales municipales tengan queja de alguna actuación de los Notarios Públicos, deberán informarlo a la Secretaría de Gobierno.

Artículo 93.- INFRACCIONES Y SANCIONES APLICABLES A TERCEROS.- Son infracciones y sanciones aplicables a terceros, considerándose como tales a todas



aquellas autoridades que la ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales:

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

II.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos de que se habla en la fracción anterior incompletos o inexactos, alterados falsificados. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

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

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

V.- Los funcionarios, los jefes o empleados de las oficinas públicas estatales, municipales y los funcionarios o empleados de empresas o privadas a quienes esta Ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales, que no presten el auxilio a que están obligados cuando se los pida o que rindan informes falsos. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos.

CAPÍTULO II

DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 94.- RECURSO DE REVISIÓN.- En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

Dicho recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del termino improrrogable de cinco días hábiles siguientes a la notificación de la determinación, avalúo o revalorización practicados; presentándose ante la Dirección y deberá ser sustanciado por la Junta Local Catastral del Municipio de Tlayacapan.



Artículo 95.- REQUISITOS RECURSO DE REVISIÓN.- Para la interposición del Recurso de Revisión, los promoventes deberán satisfacer los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

Artículo 96.- CAUSALES DE IMPUGNACIÓN.- Se consideran causas específicas impugnables las siguientes:

a).- Que el avalúo motivo de la Revisión señale datos descriptivos erróneos;

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

c).- Que hayan sido aplicados recargos, incrementos, castigos o fijaciones excesivos a la superficie del terreno o a sus construcciones indistintamente, y

d).- Las que se refieran a irregularidades técnicas o inobservancia de valores zonales.

Artículo 97.- PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE REVISIÓN.- Presentado el Recurso dentro del término señalado y una vez admitido, la Junta Local Catastral mandará practicar un nuevo avalúo por el personal especializado de la Dirección, estando recusados de oficio los Ingenieros o Técnicos que hicieron el avalúo o la revalorización.

Para el efecto de analizar el nuevo avalúo, se señalará día y hora determinados para una diligencia con asistencia de parte impugnante y perito que nombre, pudiendo desahogar las pruebas documentales en dicha diligencia que estime pertinente.



El personal técnico nombrado para la revalorización, emitirá su dictamen dentro de las 24 horas siguientes a la fecha de la diligencia. Obtenidos los dictámenes, la Junta Local Catastral resolverá en definitiva con vista de diligencias, peritajes y documentos ofrecidos como pruebas y emitirá su resolución en cualesquiera de las dos sesiones próximas al momento en que el expediente quedó en estado de resolución.

Artículo 98.- RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE REVISIÓN.- La Junta Local Catastral, emitirá su resolución para los efectos de confirmar, modificar o revocar la operación técnica practicada por la Dirección.

Cuando se haya modificado o revocado la operación de valuación practicada, será notificada dentro de las veinticuatro horas siguientes, practicándose los movimientos administrativos necesarios para su cumplimiento.

La Junta Local Catastral rendirá al Presidente Municipal mensualmente informe detallado del estado procesal que guarde el recurso interpuesto.

Artículo 99.- 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 100.- PLAZO PARA DICTAR RESOLUCIÓN.- El plazo para dictar la resolución definitiva que deberá dictar la Junta Local Catastral será de quince días hábiles computados desde la presentación del Recurso de Revisión.

Artículo 101.- VALORES UNITARIOS IRRECURREBLES.- Los valores unitarios fijados a los predios por el Presidente Municipal que hayan sido aprobados por el H. Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial, no serán recurribles administrativamente.

Artículo 102.- EJECUCIÓN FISCAL.- La Dirección a través de la Unidad Administrativa correspondiente, y en caso de renuencia exigirán, por medio de la facultad económico-coactiva, el importe de las multas en que incurran los infractores del presente Reglamento.

Las multas que se impongan por infracciones al presente Reglamento, ingresarán a



los fondos Municipales.

Artículo 103.- CANCELACIÓN DE MULTAS.- Es facultad del Presidente Municipal o de la persona que él faculte autorizar la condonación total o parcial de las multas por infracción a las disposiciones de este reglamento, tomando en cuenta las circunstancias del caso y los motivos que tuvo la autoridad para imponer la sanción y la situación económica del sancionado. La solicitud de condonación de multa no constituirá instancia y será resuelta por la autoridad competente, dentro de los cinco días hábiles de recibida la solicitud.

Artículo 104.- SUPLETORIEDAD DEL REGLAMENTO.- Para lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará lo dispuesto por la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- La Junta Local Catastral deberá instalarse dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la entrada en vigor del presente Reglamento.
Dado en la Villa de Tlayacapan, Morelos, a los veintitrés días del mes de Julio del año dos mil cuatro, en el Salón de Cabildos del Honorable Ayuntamiento de Tlayacapan, Morelos.

M.V.Z. AGUSTÍN SÁNCHEZ ORTÍZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL
C. CRECENCIANO CONTRERAS AYALA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
C. CRESCENCIO TLALZICAPA CÁRDENAS
SÍNDICO MUNICIPAL



**C. ERASMO CHILLOPA VEGA
PRIMER REGIDOR DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
LIC. GABINO SÁNCHEZ MORALES
SEGUNDO REGIDOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS
PÚBLICAS
DR. JOSÉ CAMPOS NOPALTITLA
TERCER REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES
RÚBRICAS.**

En consecuencia, remítase al Ciudadano M.V.Z. Agustín Sánchez Ortiz, Presidente Municipal Constitucional de Tlayacapan, Morelos, para que en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar el presente reglamento en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano informativo que edita el Gobierno del Estado de Morelos, se imprima y circule el Reglamento del Catastro del Municipio de Tlayacapan, Morelos, para su debido cumplimiento y observancia.

**M.V.Z. AGUSTÍN SÁNCHEZ ORTÍZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
C. CRESCENCIANO CONTRERAS AYALA.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICAS.**