



JURÍDICO
CONSEJERÍA JURÍDICA

REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE XOCHITEPEC, MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.- Del contenido del ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, se desprende la reforma a los artículos 3, 9, 10, 11, 19, 19 bis, 22, 28, 29, 29 bis, 42, 44, 46, 53, 57, 76, 77, 78, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 92 y 93, todos del presente ordenamiento, dicho Acuerdo fue publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. Podrá consultar la publicación oficial en la siguiente liga: <https://periodico.morelos.gob.mx/obtenerPDF/2026/6584.pdf>

Aprobación	2010/02/17
Publicación	2010/04/14
Vigencia	2010/04/15
Expidió	H. Ayuntamiento de Xochitepec, Morelos.
Periódico Oficial	4795 “Tierra y Libertad”



REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE XOCHITEPEC

EL C. JUAN CARLOS RIVERA HERNÁNDEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE XOCHITEPEC, MORELOS; A SUS HABITANTES, SABED:

QUE EL AYUNTAMIENTO DE XOCHITEPEC, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 38 FRACCIÓN IV, 41 FRACCIÓN I, 60, 63 Y 64 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS; Y CONSIDERANDO:

Que la Ley de Catastro Municipal del Estado de Morelos vigente, tiene por objeto primordial, normar las funciones y atribuciones de las autoridades catastrales en el Estado de Morelos, con el objeto de que los gobiernos municipales puedan llevar a cabo la integración y registro de los elementos físicos, técnicos, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos y fiscales de la propiedad inmobiliaria y sus construcciones

Que como lo establece el artículo 6 fracción II, los Ayuntamientos del Estado de Morelos en sus respectivas jurisdicciones municipales son autoridades catastrales. Que la ley de la materia les otorga facultades a los Ayuntamientos para administrar y prestar a la ciudadanía los servicios relacionados con el catastro.

Que en el artículo 17 de la ley de referencia establece dichas facultades que los cuerpos edilicios tendrán en la materia, otorgándoles en el artículo 18 de la misma ley, la facultad de delegar sus atribuciones en la materia, en la dependencia municipal creada para tal efecto.

Que en tal virtud los Ayuntamientos, deberán emitir el Reglamento Municipal correspondiente, en el que se creará la unidad administrativa en la que se deleguen las atribuciones en materia de catastro, clasificación de los predios, el sistema de registro y valuación catastral y la generación de tablas de valores entre otras.

Por lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de Xochitepec, tiene a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE XOCHITEPEC.

TÍTULO I DE LA FUNCIÓN Y AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Son de interés social y utilidad pública las disposiciones, operaciones, movimientos y registros relativos al catastro y al registro de la propiedad, posesión o titularidad de derechos reales en predios comprendidos dentro de la circunscripción territorial del municipio de Xochitepec.

ARTÍCULO 2.- Los particulares que deseen consultar los registros del catastro o que soliciten la expedición de documentos certificados, copias de planos, documentos catastrales, así como todo tipo de información catastral, deberán acreditar su personalidad e interés jurídico, sujetándose a las disposiciones de este Reglamento y cubriendo el pago de derechos que fije la Ley de Ingresos del Municipio.

ARTÍCULO *3.- El Catastro Municipal tiene por objeto:

- I.- Llevar a cabo la planeación, el diseño, implantación, operación y actualización del Catastro, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos, digitales, geográficos, cartográficos 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, 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 planes reguladores de la ciudad y localidades que integran el municipio;

VI.- Preparar estudios y proponer los nuevos valores unitarios en bienes raíces, debidamente fundamentados;

VII.- Elaborar, actualizar, digitalizar y conservar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos técnicos, cartográficos, topográficos, geodésicos y de información geográfica aplicables;

VIII.- Controlar el Padrón Catastral de acuerdo con las clasificaciones y registro que se determinen;

IX.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios del Territorio del municipio, llevando a cabo deslindes, levantamientos, cálculos topográficos; trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de tipo técnico. Asimismo, determinar el valor catastral de acuerdo con la tabla de valores, aprobada por el Congreso del Estado;

X.- Formular y expedir la cédula catastral por cada uno de los predios ubicados en el territorio del municipio;

XI.- Expedir las certificaciones de documentos relativos a los predios y dar respuesta a las consultas que, en relación con este ordenamiento, planteen los particulares y proporcionar información a los solicitantes legalmente acreditados, sobre cualquier predio;

XII.- Autorizar a los peritos elaborar planes catastrales y auxiliar a las dependencias federales o estatales en la emisión de dictámenes periciales;

XIII.- Actualizar el Catastro en forma permanente, mediante revisiones de campo, análisis documental, información registral, cartografía digital, sistemas de información geográfica, imágenes aéreas, ortofotografías, fotogrametría, teledetección y demás herramientas técnicas que resulten procedentes;

XIV.- Prestar los servicios de valuación de inmuebles, ante las autoridades, civiles, penales, laborales, administrativas, agrarias y fiscales;

XV.- Integrar la Junta Local Catastral del Municipio de Xochitepec, como órgano colegiado en el que participen representantes de los contribuyentes, y

XVI.- Las demás que determine la Ley de Catastro Municipal, el presente reglamento, así como otras disposiciones legales aplicables.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 3.- El Catastro Municipal tiene por objeto:

- I.- Llevar a cabo la planeación, el diseño, implantación, operación y actualización del Catastro, 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, valuar y registrar los bienes inmuebles urbanos suburbanos, rústicos, 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 planes reguladores de la ciudad y localidades que integran el municipio;
- VI.- Preparar estudios y proponer los nuevos valores unitarios en bienes raíces, debidamente fundamentados;
- VII.- Elaborar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos técnicos;
- VIII.- Controlar el Padrón Catastral de acuerdo con las clasificaciones y registro que se determinen;
- IX.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios del Territorio del municipio, llevando a cabo deslindes, levantamientos, cálculos topográficos; trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de tipo técnico. Asimismo determinar el valor catastral de acuerdo con la tabla de valores, aprobada por el Congreso del Estado;
- X.- Formular y expedir la cédula catastral por cada uno de los predios ubicados en el territorio del municipio;
- XI.- Expedir las certificaciones de documentos relativos a los predios y dar respuesta a las consultas que en relación con este ordenamiento, planteen los particulares y proporcionar información a los solicitantes legalmente acreditados, sobre cualquier predio;
- XII.- Autorizar a los peritos elaborar planes catastrales y auxiliar a las dependencias federales o estatales en la emisión de dictámenes periciales;
- XIII.- Actualizar el Catastro en forma permanente;
- XIV.- Prestar los servicios de valuación de inmuebles, ante las autoridades, civiles, penales, laborales, administrativas, agrarias y fiscales;
- XV.- Integrar la Junta Local Catastral del Municipio de Xochitepec, como órgano colegiado en el que participen representantes de los contribuyentes y
- XVI.- Las demás que determine la Ley de Catastro Municipal, el presente reglamento, así como otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 4.- 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 planos catastrales, así como la realización de cualesquiera de las funciones a cargo del Catastro Municipal, para lo cual deberán 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 5.- Se entiende por días hábiles, de lunes a viernes, con excepción de los festivos oficiales; y por horas hábiles, de las ocho a las diecisiete horas. El Presidente Municipal podrá autorizar cuando así se requiera en casos de interés público, la práctica de trabajos catastrales en días y horas inhábiles.

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL

ARTÍCULO 6.- Son autoridades de Catastro para efectos de este Reglamento las siguientes:

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

ARTÍCULO 7.- 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 registrados en la Dirección de Catastro, para lo que deberán cumplir con las disposiciones aplicables en la materia.

ARTÍCULO 8.- La Dirección de Catastro es una unidad administrativa adscrita a la Tesorería Municipal, que tendrá a su cargo las funciones del Catastro Municipal, cuyo titular será designado por el Presidente Municipal, quien deberá contar con estudios profesionales y experiencia en la función catastral.

ARTÍCULO *9.- El Director de Catastro tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Elaborar el plano catastral general del municipio, así como los planos parciales que sean necesarios y mantenerlos al día.
- II.- Integrar el padrón de la propiedad inmueble del Municipio de Xochitepec;
- III.- Deslindar la propiedad y valorizarla;
- IV.- Expedir los certificados que sean solicitados y que se relacionen con las funciones catastrales;
- V.- Autorizar todos los certificados, avalúos dictámenes y planes que se soliciten;
- VI.- Llevar a cabo la modernización y actualización del Catastro en el municipio, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos y administrativos, implementando programas que faciliten a la ciudadanía el acceso a la información catastral que se tiene bajo resguardo, conforme a la ley y a los principios de protección de datos personales;
- VII.- Analizar y proponer la actualización de valores del padrón de la propiedad inmobiliaria, de acuerdo con la tabla de valores aprobada por el Congreso Local;
- VIII.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, este Reglamento y los Acuerdos de Cabildo;
- IX.- Implementar, administrar y supervisar sistemas digitales de gestión catastral, expediente electrónico, base de datos catastral, cartografía digital y mecanismos de consulta interna;
- X.- Expedir cédulas, certificaciones, planos, constancias, avalúos y documentos catastrales en formato físico, digital o electrónico;
- XI.- Implementar firma electrónica avanzada, sello digital, folio electrónico, código de verificación o cualquier medio tecnológico que permita autenticar documentos catastrales;
- XII.- Establecer medios de coordinación con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Registro Agrario Nacional, notariado, colegios profesionales, peritos valuadores y demás organismos vinculados con el proceso inmobiliario;
- XIII.- Promover acciones de modernización catastral orientadas a la actualización del padrón, depuración de expedientes, regularización de predios, mejora de la recaudación y certeza jurídica, y
- XIV.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, el presente Reglamento y los Acuerdos de Cabildo.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 9.- El Director de Catastro tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Elaborar el plano catastral general del municipio, así como los planos parciales que sean necesarios y mantenerlos al día.
- II.- Integrar el padrón de la propiedad inmueble del Municipio de Xochitepec;
- III.- Deslindar la propiedad y valorizarla;
- IV.- Expedir los certificados que sean solicitados y que se relacionen con las funciones catastrales;
- V.- Autorizar todos los certificados, avalúos dictámenes y planes que se soliciten;
- VI.- Llevar a cabo la modernización y actualización del Catastro en el municipio, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos y administrativos;
- VII.- Analizar y proponer la actualización de valores del padrón de la propiedad inmobiliaria, de acuerdo con la tabla de valores aprobada por el Congreso Local; y
- IX.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, este Reglamento y los Acuerdos de Cabildo.

ARTÍCULO *10.- La Junta Local Catastral está integrada en la forma siguiente:

- I.- Por el Presidente Municipal o por quien éste designe, que fungirá con el carácter de Presidente;
- II.- Por el Secretario del Ayuntamiento quien se desempeñará como Vocal Ejecutivo;
- III.- Por el Tesorero Municipal, que se desempeñará como de Vocal Ejecutivo;
- IV.- Por la persona titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que se desempeñará como Vocal Ejecutivo;
- V.- Por el Director de Catastro, que actuará como Secretario Técnico;
- VI.- Por el Regidor de Hacienda, Programación y Presupuesto;
- VII.- Por un representante del Colegio de Ingenieros; un representante del Colegio de Arquitectos y un representante del Colegio de valuadores, que el Presidente Municipal nombrará de la terna que le envíe cada Colegio de profesionales. En el caso de que no reciba ninguna propuesta, el Presidente Municipal podrá invitar a un representante de cualquier agrupación de profesionales de los colegios antes mencionados del Estado de Morelos;
- VIII.- Por un representante de las Notarías Públicas del Municipio de Xochitepec o en caso de que no exista ninguna dentro del territorio del municipio, el Presidente Municipal, podrá nombrar a un representante de cualquier agrupación de notarios del Estado de Morelos; y

IX.- Por el Consejero Jurídico.

Todos los cargos de la Junta Local Catastral, serán de carácter honorífico.

Para el cumplimiento de sus funciones, la Junta Local Catastral podrá sesionar con apoyo de información física, digital, cartográfica, georreferenciada o documental que le proporcione la Dirección de Catastro, sin que ello modifique su integración ni el carácter honorífico de sus miembros.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 10.- La Junta Local Catastral está integrada en la forma siguiente:

- I.- Por el Presidente Municipal o por quien éste designe, que fungirá con el carácter de Presidente;
- II.- Por el Secretario del Ayuntamiento quien se desempeñará como Vocal Ejecutivo;
- III.- Por el Tesorero Municipal, que se desempeñará como de Vocal Ejecutivo;
- IV.- Por el Director General de Desarrollo Urbano, obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente, que se desempeñará como Vocal Ejecutivo;
- V.- Por el Director de Catastro, que actuará como Secretario Técnico;
- VI.- Por el Regidor de Hacienda, Programación y Presupuesto;
- VII.- Por un representante del Colegio de Ingenieros; un representante del Colegio de Arquitectos y un representante del Colegio de valuadores, que el Presidente Municipal nombrará de la terna que le envíe cada Colegio de profesionales. En el caso de que no reciba ninguna propuesta, el Presidente Municipal podrá invitar a un representante de cualquier agrupación de profesionales de los colegios antes mencionados del Estado de Morelos;
- VIII.- Por un representante de las Notarías Públicas del Municipio de Xochitepec o en caso de que no exista ninguna dentro del territorio del municipio, el Presidente Municipal, podrá nombrar a un representante de cualquier agrupación de notarios del Estado de Morelos; y
- IX.- Por el Consejero Jurídico.

Todos los cargos de la Junta Local Catastral, serán de carácter honorífico.

ARTÍCULO *11.- La Junta Local Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Estudiar los proyectos de los lotes tipo o valores por unidades tipo, que la Dirección de Catastro someta a su consideración, para su aprobación, o modificación en su caso.
- II.- Remitir a la Dirección de Catastro en un plazo no mayor de tres días, después de haber sido aprobadas, las resoluciones definitivas de la Junta Local, sobre los asuntos a los 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 con base en el Programa de Desarrollo Urbano de Xochitepec;
- IV.- Aprobar los proyectos que elabore la Dirección de Catastro acerca de la división de zonas o regiones catastrales;
- V.- Conocer con exclusividad los recursos de revisión que interpongan los interesados ante la Dirección de Catastro, comunicando sus resoluciones a ésta y a la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de tres días posteriores a su fallo;
- VI.- Proponer al Cabildo el padrón de peritos valuadores auxiliares de la autoridad municipal en materia inmobiliaria;
- VII.- Enterar de los acuerdos que así lo requieran al cabildo para su aprobación, a través de la secretaría del Ayuntamiento;
- VIII.- Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento;
- IX.- Conocer y emitir opinión técnica sobre programas de actualización cartográfica, digitalización catastral y modernización administrativa;
- X.- Analizar criterios técnicos para valuación diferenciada de predios urbanos, suburbanos, rústicos, rurales y de régimen social;
- XI.- Coadyuvar en la revisión de inconsistencias relevantes entre información catastral, registral, urbanística, agraria y fiscal cuando sea necesario para formular propuestas de valores, regiones, zonas o lotes tipo, y
- XII.- Las demás que señale la Ley de la materia y el presente Reglamento

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 11.- La Junta Local Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Estudiar los proyectos de los lotes tipo o valores por unidades tipo, que la Dirección de Catastro someta a su consideración, para su aprobación, o modificación en su caso.
- II.- Remitir a la Dirección de Catastro en un plazo no mayor de tres días, después de haber sido aprobadas, las resoluciones definitivas de la Junta Local, sobre los asuntos a los 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 con base en el Programa de Desarrollo Urbano de Xochitepec;
- IV.- Aprobar los proyectos que elabore la Dirección de Catastro acerca de la división de zonas o regiones catastrales;

- V.- Conocer con exclusividad los recursos de revisión que interpongan los interesados ante la Dirección de Catastro, comunicando sus resoluciones a ésta y a la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de tres días posteriores a su fallo;
- VI.- Proponer al Cabildo el padrón de peritos valuadores auxiliares de la autoridad municipal en materia inmobiliaria;
- VII.- Enterar de los acuerdos que así lo requieran al cabildo para su aprobación, a través de la secretaría del Ayuntamiento;
- VIII.- Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento; y
- IX.- Las demás que señale la Ley de la materia y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 12.- La Junta Local Catastral sesionará en forma ordinaria la primera semana de cada mes y se declarará legalmente constituida con la asistencia de la mitad de sus integrantes más uno.

Si no hubiera quórum en la sesión convocada, se hará una segunda convocatoria y se sesionará con los miembros presentes.

ARTÍCULO 13.- Las resoluciones de la Junta Local Catastral se tomarán por mayoría de votos de sus integrantes presentes. En caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad. Las resoluciones de la Junta tendrán el carácter de irrevocables.

ARTÍCULO 14.- Los representantes de los Colegios de Notarios, valuadores y Asociaciones de Profesionales a que se refiere el artículo 10 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 cuando lo solicite la agrupación a la que pertenece; y
- II.- Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas.

ARTÍCULO 15.- Las personas físicas que tengan autorización por institución pública reconocida para ejercer la profesión de peritos valuadores, sólo podrán determinar el valor de los inmuebles para efectos fiscales y catastrales, siempre y cuando cumplan con las disposiciones fiscales y las que establecen la Ley de Catastro Municipal y este 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 de Catastro, debiendo cubrir los derechos de registro que se determinen por las disposiciones fiscales correspondientes.

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

- I.- Contar con título y cédula profesional preferentemente de ingeniero o arquitecto;
- II.- Acreditar tener los conocimientos en la materia;
- III.- Estar inscrito en el Colegio de Peritos Valuadores del Estado de Morelos; y
- IV.- Exhibir el Certificado de Entero de la Tesorería Municipal, en el cual conste el pago de derechos por registro de acuerdo con lo que establece la Ley de Ingresos vigente.

CAPÍTULO III DE LA CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS PREDIOS

ARTÍCULO 18.- 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 *19.- Para los efectos de catastro la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural.

- I.- PROPIEDAD URBANA, comprende a los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestación de servicio común.
- II.- PROPIEDAD SUB-URBANA, comprende a los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los predios urbanos y los rústicos, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industria rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a

fraccionamientos denominados campestres, así como aquellos otros que sean fraccionados o lotificados y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales.

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

La clasificación catastral deberá atender a elementos físicos, jurídicos, urbanísticos, económicos, productivos, de accesibilidad, infraestructura, servicios, uso actual y vocación territorial del predio, sin perjuicio de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 19.- Para los efectos de catastro la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural.

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

II.- PROPIEDAD SUB-URBANA, comprende a los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los predios urbanos y los rústicos, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industria rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados campestres, así como aquellos otros que sean fraccionados o lotificados y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales.

III.- PROPIEDAD RÚSTICA O RURAL, comprende a los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola o pecuaria en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como sub-urbanas, 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 *19 Bis.- Se entiende por Propiedad de Régimen Social los bienes inmuebles que tienen como origen una resolución presidencial de dotación o ampliación de ejido, restitución o titulación de bienes comunales, así como las

parcelas y solares reconocidos por la legislación agraria. Su registro catastral se llevará en coordinación con el Registro Agrario Nacional y el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. La Dirección podrá asignar clave catastral individual a cada parcela o solar que cuente con documento agrario idóneo, para su incorporación al padrón en términos de la normatividad aplicable.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Adicionado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30.

ARTÍCULO 20.- 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 cualquiera de las categorías que establecen los artículos anteriores.

ARTÍCULO 21.- La Dirección de Catastro elaborará proyectos correspondientes a la subdivisión de las zonas de propiedad urbana, sub-urbana y rústica en regiones cuyos perímetros estarán representados previamente en planos.

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

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

CAPÍTULO I DE LAS OPERACIONES

ARTÍCULO *22.- Son operaciones catastrales: las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planificaciones, digitalizaciones, georreferenciaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función. Las operaciones podrán apoyarse en instrumentos topográficos, geodésicos, cartográficos, sistemas de información geográfica, ortofotografías, imágenes aéreas, fotogrametría, aeronaves pilotadas a

distancia, información documental y bases de datos oficiales, respetando notificación, verificación y defensa de los particulares.

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

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 22.- Son operaciones catastrales: las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planificaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función.

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

ARTÍCULO 23.- Las operaciones catastrales, se consideran divididas fundamentalmente en dos períodos llamados: de Formación y Conservación.

ARTÍCULO 24.- 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, del 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 25.- Concluido el período de Formación de cada región catastral, la Dirección de Catastro 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 26.- Al siguiente día de su 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 27.- 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 *28.- En todo tiempo se podrá llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos, rústicos o de régimen social para tomar nota de las modificaciones manifestadas y no manifestadas, previa notificación e identificación del personal autorizado. La Dirección podrá auxiliarse de información cartográfica, documental, registral, agraria, urbanística, fiscal, fotográfica, digital, georreferenciada, aerofotogrametría o de sistemas de información geográfica, sin que dichos medios sustituyan, cuando proceda, la inspección física, verificación técnica y debida notificación.

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.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 28.- 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 *29.- Las operaciones del Catastro se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección de Catastro:

- 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, digitalización y dibujo, previo estudio de la red de poligonales, coordenadas, alineamientos y referencias geográficas;
- V.- Levantamiento de los linderos y construcciones de cada predio;
- VI.- Digitalización, representación y actualización de linderos y construcciones, detalles, accidentes, restricciones, afectaciones y elementos físicos que deban figurar en planos catastrales;
- VII.- Plano general de conjunto, por regiones, en escala adecuada y, cuando sea técnicamente posible, en formato digital georreferenciado;
- 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.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 29.- Las operaciones del Catastro se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección de Catastro:

- 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 planificación deberá ser hecha en papel del tamaño reglamentario que fijarán las instrucciones, debiendo ser una hoja por cada manzana o más de una cuando las dimensiones del dibujo de ésta, a la escala 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.

ARTÍCULO *29 Bis. - La Dirección de Catastro podrá realizar programas de actualización cartográfica mediante levantamientos topográficos, vuelos fotogramétricos, ortofotografías, imágenes satelitales, vehículos aéreos no tripulados o aeronaves pilotadas a distancia, sistemas de posicionamiento global y sistemas de información geográfica, cuando existan condiciones técnicas, presupuestales y legales. La información obtenida será auxiliar para detectar inconsistencias, actualizar el padrón e identificar construcciones, cambios físicos, fusiones, subdivisiones, demoliciones, ampliaciones, usos y aprovechamientos del suelo, debiendo integrarse al expediente catastral y sujetarse a validación técnica.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Adicionado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30.

CAPÍTULO II DE LAS MANIFESTACIONES

ARTÍCULO 30.- Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Municipio de Xochitepec, estarán obligados a presentar ante la Dirección de Catastro las manifestaciones que ésta requiera, aún los que por disposición de la Ley estén exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de cargas tributarias.

ARTÍCULO 31.- Los aumentos o disminuciones extraordinarios en el valor de los predios rústicos, suburbanos o urbanos deberán manifestarse ante la Dirección dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se realicen las mejoras y circunstancias que las motiven.

ARTÍCULO 32.- Las manifestaciones podrán ser:

I.- De carácter general en formas especiales y en los términos que disponga la Dirección de Catastro;

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

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

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

III.- Ubicación del predio;

IV.- Superficie;

V.- Linderos y dimensiones, y

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

Artículo 34.- 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 35.- La falta de presentación o la extemporaneidad de avisos, informes o manifestaciones, será sancionada de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 36.- Las Autoridades Judiciales darán aviso a la Dirección de Catastro las resoluciones que causen ejecutoria pasadas por autoridad de cosa juzgada, que en alguna forma influyan en el derecho o declaración de la propiedad o posesión originaria de los predios. La Dirección tomará nota del cambio de régimen sufrido en el bien inmueble para los efectos de la conservación y actualización catastral.

ARTÍCULO 37.- 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 de Catastro las operaciones que realicen dentro del término de 15 días a partir de la fecha de firma o declaración expresa o de consentimiento en términos de la Ley Civil.

ARTÍCULO 38.- Cuando el contrato, convenio o acto jurídico por virtud de la cual se modifique, o transfiera algún bien inmueble en el Municipio de Xochitepec y se otorgue fuera del Estado, será obligación de las partes que intervienen presentar las respectivas manifestaciones a la Dirección de Catastro 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 39.- Las autorizaciones de licencias para construcción que otorgue la Dirección General de Desarrollo Urbano, Obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente, se concederán previo requisito de indicación del número de cuenta catastral, informando a la Dirección de Catastro sobre las autorizaciones aprobadas, dentro del término de cinco días siguientes al de la expedición de la licencia y del aviso de ocupación.

ARTÍCULO 40.- Las autorizaciones de licencias de funcionamiento que otorgue la Dirección General de Desarrollo Económico, se concederán previo requisito de indicación del número de cuenta catastral, informando a la Dirección de Catastro sobre las autorizaciones aprobadas, dentro del término de cinco días siguientes a la expedición de la licencia.

ARTÍCULO 41.- Todas las actualizaciones derivadas de autorizaciones de la Dirección General de desarrollo Urbano, se podrán hacer a petición de parte, debiendo anexar el plano aprobado y oficio de autorización, así como el comprobante de pago correspondiente.

ARTÍCULO *42.- 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 Catastro de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

La Dirección podrá solicitar, recibir, cotejar e intercambiar información con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Registro Agrario Nacional, autoridades de desarrollo urbano, obras públicas, tesorería, medio ambiente, juzgados, notarios, corredores públicos y demás autoridades o particulares legalmente vinculados con actos relativos a la propiedad inmobiliaria, para integrar, depurar, validar y actualizar el padrón.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 42.- 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 Catastro de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

CAPÍTULO III

DE LA IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS Y DOCUMENTOS DESCRIPTIVOS

ARTÍCULO 43.- 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 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 *44.- 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/o en su caso a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

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

I.- Se citará a los interesados a una junta de conciliación ante la Dirección de Catastro, presidida por el Director y el Técnico que al efecto se designe, y de llegar a un acuerdo se protocolizará la resolución ante Notario Público, para su posterior inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, conforme a las disposiciones registrales aplicables. 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 de Catastro 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.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 44.- Para los efectos del artículo anterior, serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que su presencia y a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

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

I.- Se citará a los interesados a una junta de conciliación ante la Dirección de Catastro, presidida por el Director y el Técnico 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 de Catastro fijará los linderos provisionales, con el acuerdo expreso de la Tesorería y sólo para los efectos fiscales, sin perjuicio de los derechos que asistan a los interesados, quienes podrán recurrir ante los Tribunales del fuero común para los apeos y deslindes de sus propiedades o derechos reales.

ARTÍCULO 45.- 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 ella contenga;

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

- 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 *46.- Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos tomados en terreno por ingenieros, arquitectos o técnicos de Catastro.

Para la formación de planos generales y prediales, la Dirección podrá utilizar métodos fotogramétricos, vuelos con vehículos aéreos no tripulados, imágenes satelitales y demás técnicas de teledetección, siempre que los productos sean verificados técnicamente y, cuando proceda, en campo. La Dirección llevará el control cartográfico del uso del suelo para mantener un Sistema de Información Geográfica confiable y actualizado, en coordinación con las autoridades competentes.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 46.- Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos que directamente en el terreno tomen los técnicos de Catastro, refiriendo los perímetros de las manzanas a las poligonales previamente medidas, para fijar dichos perímetros trazando dentro de ellos, los predios correspondientes a cada manzana haciéndose croquis de cada uno de ellos.

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

ARTÍCULO 48.- 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 49.- Las aceptaciones de los planos prediales, ya sean rústicos, suburbanos, enviados por los interesados u oficinas públicas será a juicio de la Dirección de Catastro y siempre que contengan cuando menos, las siguientes anotaciones:

- I.- Escala a que está hecho el plano;
- II.- Orientación magnética; y
- III.- Superficie total del predio; de sus construcciones y de la parte no construida.

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

CAPÍTULO IV DE LOS TRABAJOS DE VALUACIÓN

ARTÍCULO 51.- Los avalúos se dividen en dos clases: Avalúos Transitorios y Avalúos Definitivos.

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

ARTÍCULO 52.- Los Avalúos transitorios se practicarán con base en los valores unitarios de la Dirección de Catastro en las tablas o planos de valores unitarios, que previamente sean aprobados por la Junta Local Catastral.

ARTÍCULO *53. 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, de acuerdo como sea presentada la manifestación ante la Dirección de Catastro 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.

En la valuación de predios urbanos, suburbanos, rústicos, rurales o de régimen social, la Dirección considerará clasificación catastral, ubicación, superficie, frente, fondo, forma, topografía, accesibilidad, infraestructura, servicios, uso, destino, vocación productiva, régimen jurídico, restricciones urbanísticas, conservación, construcciones, mejoras y demás elementos que incidan técnica y fiscalmente en el valor catastral.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 53. 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, de acuerdo como sea presentada la manifestación ante la Dirección de Catastro en construcciones nuevas, por aumento o disminución del terreno, por rectificación de medidas, por remodelación de las construcciones, o por cualesquiera otras operaciones que ameriten la valuación del predio.

ARTÍCULO 54.- Los avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación y se aplicarán para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

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

catastral, el valor de operación o el valor comercial dado éste último siempre por un avalúo bancario, 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 surtirá efectos fiscales a partir del siguiente bimestre de su notificación.

Estas revalorizaciones serán previamente publicadas en el Periódico Oficial del Estado.

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

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

ARTÍCULO 56.- La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

- I.- De terrenos edificados.
- II.- De terrenos no edificados, éstos últimos subdivididos en:
 - a).- Terrenos propios para construcción.
 - b).- Terrenos propios para uso agrícola o pecuario.
 - c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal.

ARTÍCULO *57.- 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. Además, considerará tipo de suelo, topografía, vocación agropecuaria o forestal, disponibilidad y calidad del agua, régimen jurídico de la tenencia, servidumbres, proximidad a zonas de crecimiento urbano y potencial de cambio de uso de suelo. Para predios ejidales o comunales, la Dirección podrá formular tablas específicas que serán sometidas a la Junta Local Catastral.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 57.- La valuación de

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

ARTÍCULO 58.- 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 59.- Los predios con frente a dos o más calles se valuarán descomponiéndolos en cuadriláteros por medio de líneas paralelas a esos frentes, comenzando por el que da a la calle de mayor valor unitario y la distancia de la profundidad del lote tipo correspondiente. Cada cuadrilátero se valuará con su valor unitario respectivo y si quedare alguno del predio no comprendido en las fracciones en que se hubiere descompuesto, ella se agregará a la fracción de mayor valor unitario.

ARTÍCULO 60.- 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 61.- Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominará incremento.

Este aumento afectará únicamente a la parte por esquina del predio comprendido dentro de la superficie limitada por los frentes y normales de éstos que se tracen a una distancia de quince metros de intersección o en los extremos de estos frentes si no alcanza esta dimensión. En las esquinas de pancoupé, los quince metros de incremento se contarán desde la intersección de la prolongación de sus frentes. Si el pancoupé tiene una longitud mayor de veinticinco metros, se le fijará un valor unitario propio.

ARTÍCULO 62.- 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 para habitación u otros usos.

ARTÍCULO 63.- Los terrenos accidentados de difícil acceso o erizados sufrirán un demérito, el que será determinado por la Dirección de Catastro de acuerdo con la Junta Local Catastral.

ARTÍCULO 64.- Los terrenos laborales en estado baldío, se valorizarán en la misma proporción que los predios vecinos que estén en explotación.

ARTÍCULO 65.- 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 66.- 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 de Catastro

ARTÍCULO 67.- El terreno se valorizará de acuerdo con los métodos establecidos para los predios no edificados.

ARTÍCULO 68.- 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 de

Catastro para proceder al avalúo de los que para ése entonces se encuentre construido. Este primer avalúo tendrá carácter de provisional.

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

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

ARTÍCULO 69.- 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 de Catastro, 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 70.- En caso de que el predio tenga terreno en distintas secciones de diferente valor, se tomará en cuenta uno y otro para determinar su valor.

CAPÍTULO V DE LAS NOTIFICACIONES, REGISTRO Y CONSTANCIAS CATASTRALES

ARTÍCULO 71.- Los propietarios, poseedores de predios o titulares de derechos reales deberán señalar domicilio para oír notificaciones en materia de catastro ante la Dirección correspondiente. 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 72.- Los avalúos y revalorizaciones practicadas por la Dirección de Catastro, sólo podrán ser modificados por vía administrativa, cuando se interponga en tiempo y forma el Recurso de Revisión que establece este Reglamento.

ARTÍCULO 73.- La notificación hecha por la Dirección de Catastro 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 74.- La Dirección de Catastro notificará las valuaciones o revalorizaciones formuladas por ésta, 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 éste, se hará la notificación por medio de cédula que se fijará en los tableros de la Presidencia Municipal y de la Tesorería.

ARTÍCULO 75.- 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 de Catastro 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 *76.- La Dirección de Catastro anotará en libros, registros físicos, sistemas digitales, bases de datos y cédulas catastrales los datos de inscripción.

Las cédulas podrán constar en formato físico o electrónico y serán autorizadas por el Director mediante firma autógrafa, firma electrónica, sello digital, folio, código de verificación o mecanismo análogo que permita autenticidad, integridad y trazabilidad.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 76.- La Dirección de

Catastro 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 *77.- Para actos relativos a predios, particulares, notarios, corredores públicos y autoridades con fe pública deberán obtener copia autorizada física o electrónica del plano catastral, así como la constancia o certificación que corresponda conforme a la Ley de Ingresos Municipal.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 77.- Para la celebración de cualquier acto, contrato o resolución legal, relativos a predios ubicados en las regiones catastrales, los particulares, Notarios, Corredores Públicos y las Autoridades que tengan fe pública, deberán obtener previamente de la Dirección de Catastro, la expedición de una copia autorizada del plano catastral objeto de la operación.

ARTÍCULO *78.- La Dirección expedirá la certificación y planos en formato físico o electrónico en un término máximo de 72 horas contado a partir del pago de derechos, salvo que se requiera inspección, validación documental, cotejo registral, levantamiento técnico o verificación de campo, caso en el cual se informará el plazo procedente conforme a disposiciones administrativas aplicables.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 78.- La Dirección expedirá la certificación y planos solicitados, en un término máximo de 72 horas improrrogable, contando a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 79.- Los servicios especiales que conceda la Dirección de Catastro a persona autorizada legalmente, causarán derechos o aprovechamientos de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal.

Los Notarios, para los efectos de este propio artículo tendrán el carácter de retenedores a los derechos causados por gestiones que realicen.

CAPÍTULO VI DE LAS INSCRIPCIONES CATASTRALES

ARTÍCULO 80.- Una vez fijado el valor catastral de los predios en particular, se inscribirán éstos en cédulas especiales que llevará la Dirección de Catastro, los cuales serán:

- I.- Por orden alfabético de apellido de propietarios o poseedores.
- II.- Por número de cuenta catastral

Las Cédulas Catastrales de los predios rústicos, suburbanos, se llevarán por separado.

ARTÍCULO 81.- Las Cédulas Catastrales contendrán los siguientes datos:

- I.-Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II.- Número de cuenta catastral
- III.- Superficie.
- IV.- Linderos y dimensiones.
- V.- Ubicación y nombre del predio en su caso.

ARTÍCULO 82.- 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. Cuando se trate de condominios se utilizarán registros para identificar el edificio y el número de departamento o local. La clave catastral deberá corresponder a la estructura señalada.

CAPÍTULO VII DE LAS TABLAS DE VALORES Y UNIDADES TIPO

ARTÍCULO *83.- Las tablas de valores para unidades tipo se formularán con especificaciones técnicas, prácticas, cartográficas, territoriales, urbanísticas y económicas, relativas a calidad, clase, ubicación, uso, destino, infraestructura, servicios, accesibilidad y características de terrenos y construcciones; deberán ser aprobadas por la Junta Local Catastral y autorizadas por Cabildo para su remisión al Poder Legislativo.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 83.- 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 Cabildo, una vez aprobados se remitirán al poder Legislativo dentro de los primeros 90 días del inicio de la Administración Municipal, concluyendo con la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO *84.- Para lotes tipo y valores se considerará naturaleza de regiones, destino, frente, fondo, servidumbres, forma, topografía, ubicación, accesibilidad, infraestructura, servicios, vocación territorial, aprovechamiento, productividad, restricciones y demás elementos que incidan en su valor, separando tierra desnuda de mejoras y construcciones.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 84.- 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 85.- 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 de Catastro con relación a las unidades de tipo y sus valores deberán ser presentados ante la Junta Local Catastral, para ser aprobada por la Junta Local Catastral y continuar con el procedimiento estipulado en el artículo 83 del presente Reglamento.

ARTÍCULO *86.- Las tablas o planos de se formularán donde exista cartografía, identificación gráfica, información digital, ortofotografía, levantamiento topográfico, georreferenciación o cualquier elemento técnico que permita clasificación y registro. Donde no existan dichos elementos, la Dirección establecerá valores unitarios conforme a la Ley, procurando acercarse al valor real o comercial

mínimo, con base en estudios técnicos, comparativos de mercado, información registral, características físicas y condiciones de aprovechamiento.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 86.- Las tablas o planos de valores a que se refiere esta ley, se formularán para aquellos lugares en los que la Dirección de Catastro 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, los que de acuerdo con la Ley tenderán a acercarse en lo posible al mínimo valor real o comercial.

ARTÍCULO 87.- 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 *88.- Las unidades tipo y tablas de valores podrán revisarse por regiones catastrales cada tres años o antes cuando existan cambios económicos, urbanos, territoriales o de infraestructura que lo justifiquen.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 88.- Las unidades tipos y las tablas de valores se revisarán por regiones catastrales cada tres años.

ARTÍCULO 89.- 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 de Catastro formulará sus proyectos de valores y de lotes tipos, de acuerdo con las características y elementos que en los artículos anteriores se señala.

TÍTULO TERCERO DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO *90.- 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 UMAS;
- II.- Las que rehúsen exhibir títulos, planos, contratos, recibos o cualesquiera otros documentos, cuando para ello sean requeridos por el personal del Catastro debidamente autorizado; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte UMAS;
- III.- Las que omitan la inscripción de un inmueble en el padrón catastral; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte UMAS;
- IV.- Las que omitan la manifestación de las nuevas construcciones o de las modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte UMAS;
- 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 UMAS;
- VI.- Obtener o usar más de un número de registro para el cumplimiento de sus obligaciones. Multa de diez hasta cincuenta UMAS;
- VII.- Utilizar interpósita persona para manifestar negociaciones propias. Multa de diez hasta cincuenta UMAS;
- 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 una a diez UMAS;
- 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 UMAS;
- X.- Traficar con los documentos oficiales emitidos por las autoridades catastrales, o hacer uso ilegal de ellos. Multa de veinte hasta cien UMAS;

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

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 90.- 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 cualesquiera otros documentos, cuando para ello sean requeridos por el personal del Catastro debidamente autorizado; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- III.- Las que omitan la inscripción de un inmueble en el padrón catastral; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- IV.- Las que omitan la manifestación de las nuevas construcciones o de la modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general del área 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 visitantes al estarse practicando visitas de verificación; se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior.

ARTÍCULO *91.- 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 UMAS;

II.- Autorizar actas o escrituras en donde no se han cumplido con las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien UMAS;

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 UMAS;

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 UMAS; 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 del Estado.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 91.- 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 general vigente en el Estado;

II.- Autorizar actas 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 del Estado.

ARTÍCULO *92.- 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 UMAS;

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 UMAS;

III.- Autorizar o hacer constar documentos, asientos o datos falsos, cuando actúen como contadores o peritos. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos UMAS;

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 servidores públicos estatales, municipales y los trabajadores de empresas o privadas a quienes la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales, que no presten el auxilio a que están obligados cuando se los pida o que rindan informes falsos. Multa de cincuenta hasta cien UMAS.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 92.- 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 *93.- En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección de Catastro se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la ley de procedimiento administrativo para el Estado de Morelos. Dicho recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del término de diez días hábiles siguientes a la notificación de la determinación, avalúo o revalorización practicados.

NOTAS:

REFORMA VIGENTE.- Reformado por ARTÍCULO PRIMERO dispositivo del Acuerdo mediante el cual se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de catastro municipal de Xochitepec, Morelos, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 6584, de fecha 2026/07/29. Vigencia: 2026/07/30. **Antes decía:** ARTÍCULO 93.- En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección de Catastro se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la ley de procedimiento administrativo para el Estado de Morelos.

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

ARTÍCULO 94.- 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 95.- 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 96.- 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 de Catastro, 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 impugnable y perito que nombre, pudiendo desahogar las pruebas documentales en dicha diligencia que estime pertinente.

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

ARTÍCULO 97.- La Junta Local Catastral, emitirá su resolución para los efectos de confirmar, modificar o revocar la operación técnica practicada por la Dirección de Catastro.

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 98.- La Junta Local Catastral podrá solicitar de la Dirección de Catastro los informes, pruebas y documentos que estime necesarios, para resolver los recursos que hayan sido admitidos.

ARTÍCULO 99.- El plazo para la resolución definitiva que dicte la Junta Local Catastral, podrá prorrogarse 45 días más computados desde la presentación del Recurso de Revisión, cuando la rectificación de superficie, levantamiento topográfico u otras operaciones de Ingeniería que merezcan preparación previa, las que desde luego se desahogarán con la citación de los interesados.

ARTÍCULO 100.- Los valores unitarios fijados a los predios por el Cabildo que hayan sido aprobados por el H. Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial, no serán recurribles administrativamente.

ARTÍCULO 101.- La Dirección de Catastro comunicará a la Dirección de Ingresos en caso de renuencia, para que por medio de la facultad económico-coactiva, haga efectiva el importe de las multas en que incurran los infractores del presente Reglamento.

ARTÍCULO 102.- Es facultad del Presidente Municipal o del servidor público 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 103.- 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 "Tierra y Libertad".

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

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

Dado en la Oficina del Presidente Municipal, habilitada como sala de Sesiones, de este H. Ayuntamiento de Xochitepec a los diecisiete días del mes de febrero del año dos mil diez.

C. JUAN CARLOS RIVERA HERNÁNDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ÓSCAR DE LA FUENTE VILLAMAR
SÍNDICO

C. ELIZABETH JIMÉNEZ ORZUNA
REGIDORA DESARROLLO ECONÓMICO, RELACIONES PÚBLICAS,
SERVICIOS PÚBLICOS, TURISMO Y PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

C. NARCISO CÁRDENAS DELGADO
REGIDOR DE DESARROLLO AGROPECUARIO, ASUNTOS INDÍGENAS,
ATENCIÓN A MIGRANTES SEGURIDAD PÚBLICA Y TRÁNSITO Y
ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS

C. BLANCA LILIA ESTRADA RIVERA
REGIDORA DE HACIENDA, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, COLONIAS,
POBLADOS Y FRACCIONAMIENTOS, DESARROLLO URBANO Y OBRAS
PÚBLICAS, GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS Y DERECHOS HUMANOS

C. MARÍA MARICELA CAMPOS MEJÍA

**REGIDORA DE BIENESTAR SOCIAL, ATENCIÓN DE ASUNTOS JUVENILES,
RELACIONES PÚBLICAS, COMUNICACIÓN SOCIAL Y DIFUSIÓN,
PATRIMONIO MUNICIPAL Y EQUIDAD DE GÉNERO
C. DOMINGO FRANCO RIVERA
REGIDOR DE EDUCACIÓN, ECOLOGÍA, CULTURA Y PATRIMONIO
CULTURAL Y RECREACIÓN Y DEPORTE**

En consecuencia remítase al Ciudadano Juan Carlos Rivera Hernández, Presidente Municipal de esta Ciudad, para que en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano Informativo que edita el Gobierno del Estado de Morelos, se imprima y circule el Reglamento de Catastro Municipal de Xochitepec, para su vigencia, debido cumplimiento y observancia.

**C. JUAN CARLOS RIVERA HERNÁNDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
LIC. CIRO NORBERTO PERALTA NAVARRO
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICAS.**

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN Y ADICIÓN DE DIVERSOS
ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE XOCHITEPEC, MORELOS.**

POEM No. 6584, de fecha 2026/07/29

TRANSITORIOS.

PRIMERO. Remítase el presente acuerdo al Periódico Oficial "Tierra y Libertad", Órgano de difusión del Gobierno del Estado para su publicación, así mismo publíquese en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. Las presentes disposiciones entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad".