



## **REGLAMENTO DE OPERACIONES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA**

*[The following section contains numerous handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'X' mark in the upper right corner.]*



El ciudadano Licenciado **Jorge Sánchez Allec**, Presidente Municipal Constitucional de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, Jefe de la Administración Pública Municipal y encargado de ejecutar las resoluciones del Ayuntamiento, en uso de las facultades que le confieren al Municipio y al Presidente Municipal los artículos 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 72 y 73 fracción V de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero respectivamente, a los habitantes.

### HACE SABER

Que de conformidad con las bases normativas establecidas por el Honorable Congreso del Estado de Guerrero, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 61 fracciones I y III de la Ley Orgánica del Municipio Libre en vigor, el H. Ayuntamiento del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, se sirve comunicar por mi conducto, que en sesión de fecha 31 de diciembre del 2019 fue aprobado el Proyecto del Reglamento de Operaciones Catastrales del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, en términos de los siguientes:

### CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero No. 676, fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero el 4 de Enero de 1984, en la actualidad no se cuenta con un Reglamento de Operaciones Catastrales del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, aun cuando este se relaciona en artículos que fundamentan las operaciones catastrales y los procesos de valuación, revaluación y actualización, así como de notificación, competencia de la Dirección de Catastro.

SEGUNDO.- Que el Honorable Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta tiene el interés de reglamentar los mandamientos de la Ley de Catastro aplicable, para beneficio de autoridades y propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio de Zihuatanejo de Azueta.

TERCERO.- Que el Congreso de la Unión modificó el artículo 115 Constitucional en su fracción segunda y que con dichas reformas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Diciembre de 1999, en donde se faculta a los municipios del país a promulgar sus propios reglamentos dentro de sus propias jurisdicciones, regulando sus procedimientos y funciones, todo en base a las leyes expedidas por los congresos estatales.

CUARTO.- Que el objetivo es garantizar una justicia en la valuación catastral partiendo de un inventario real y actualizado de la propiedad raíz en el municipio, y que para este fin los sistemas cartográficos digitales contribuyen a dar certidumbre a las medidas, colindancias y ubicación geográfica de los predios que constituyen el inventario de la propiedad raíz en el Municipio de Zihuatanejo de Azueta.





SEXTO.- Conforme a los mandamientos del Congreso de la Unión y ser congruentes con los mismos, es necesario promover igualmente la expedición del Reglamento que la Ley de Catastro Municipal, fundamentando jurídicamente los procesos de evaluación y revaluación que se emiten en la Dirección de Catastro, mismo que servirá de soporte legal en la actualización de los valores catastrales de los predios que conforman al municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, hasta hacerlos equiparables a su valor comercial.

SÉPTIMO.- Que con el objeto de dar certidumbre y confianza al contribuyente del impuesto predial y de eliminar la discrecionalidad de la autoridad catastral en materia de operatividad catastral y valuación se autoriza a los contribuyentes a hacer su propia valuación catastral en los términos de la Ley y su Reglamento.

OCTAVO.- Que para evitar confusiones en la instrumentación del proceso de valuación se han clasificado a las construcciones en tipos y éstos a su vez en categorías.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 61 fracción XXV de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, tiene a bien expedir el siguiente:

35/11/20  
[Firmas manuscritas]



## REGLAMENTO DE OPERACIONES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES. CAPITULO I GENERALIDADES.

**ARTÍCULO 1.-** El presente Reglamento es de orden público y de interés general y tiene como objeto reglamentar las disposiciones de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, y las disposiciones en esta materia que prevén las Leyes de hacienda municipal del Estado de Guerrero y de Ingresos para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Estado de Guerrero, en relación a las catastrales, valuación, revaluación y procedimientos de verificación y notificación que se llevan a cabo en el municipio.

### CAPITULO II DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN GENERAL.

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de este Reglamento y su Ley se entiende por:

- I. **Ley**, a la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero y las Leyes de Hacienda Municipal del estado de Guerrero y de Ingresos para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta.
- II. **Reglamento**, al Reglamento de Operaciones Catastrales del Municipio de Zihuatanejo de Azueta.
- III. **Congreso del Estado**, al H. Congreso del Estado de Guerrero
- IV. **Periódico Oficial**, al Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
- V. **Municipio**, al Municipio de Zihuatanejo de Azueta.
- VI. **Ayuntamiento**, al Honorable Ayuntamiento Constitucional de Zihuatanejo de Azueta Guerrero.
- VII. **Dirección**, a la Dirección de Catastro.
- VIII. **Titular catastral**, al propietario o poseedor de un bien inmueble.

### CAPITULO III





## DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN TERRITORIAL.

**ARTÍCULO 3.-** Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de identificación y ubicación territorial de los predios y áreas públicas, se entiende por:

- I. **Estado**, al Estado de Guerrero.
- II. **Región catastral**, a la superficie territorial de índole operativo que determine la autoridad catastral.
- III. **Municipio**, al Territorio Municipal de Zihuatanejo de Azueta.
- IV. **Zona catastral**, cada una de las superficies que en conjunto integran una región catastral.
- V. **Localidad**, división territorial con identidad propia.
- VI. **Sector catastral**, es la porción de terreno urbano-rural, conformado por manzanas o veredas.
- VII. **Manzana**, la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios colindantes con vías o áreas públicas.
- VIII. **Pedio o lote**, al terreno edificado o sin construcciones cuyos linderos formen una figura plana y cerrada de varios ángulos limitada por líneas rectas o curvas.
- IX. **Condominio**, a la división de carácter legal que se realiza en la propiedad cuando se sujeta ésta a un régimen de propiedad en condominio, que incluye edificio y unidad.
- X. **Clave catastral**, al código que identifica de forma única a cada predio, conformada por 31 caracteres, con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el estado, tres para la región catastral, tres para el municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio (dos para el edificio y cuatro para la unidad), como se muestra en la tabla 1. La clave catastral se utilizará tanto en predios urbanos como en rurales, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de localidad, sector catastral, manzana y condominio y en predios urbanos que no sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad. Esta clave formará parte de la Cédula Única Catastral y Registral.

Componentes de la	Estado	Región catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad





clave catastral										
Núm. de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4

Tabla 1

- XI. **Área pública**, a las destinadas a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, se considerarán por ese solo hecho, como bienes del dominio público municipal o del dominio público de la federación y del estado.
- XII. **Sistema de coordenadas UTM**, al sistema de coordenadas definido con la proyección Universal Transversa de Mercator.
- XIII. **Cartografía digital**, a las fotografías digitales realizadas desde el espacio aéreo y restituidas fotogramétricamente en una proyección Universal Transversa de Mercator, con un sistema de referencia ITR 92 EPOCA 1988.0 en un sistema geodésico de referencia 1980 con un datum horizontal NAD83.

#### CAPITULO IV

#### DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS POR EL AYUNTAMIENTO.

**ARTÍCULO 4.-**Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de servicios municipales proporcionados a los predios, se entiende por:

- I. **Zona urbana**, aquella que cuenta con servicios que permiten los asentamientos humanos.
- II. **Zona suburbana**, aquella susceptible de proveerse de los servicios necesarios para los asentamientos humanos.
- III. **Zona rural**, hace referencia principalmente a los campos y espacios de cultivo donde se realizan actividades económicas agropecuarias.
- IV. **Zona de jardín**: el espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato.
- V. **Zona rústica**: a la delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana.
- VI. **Vía pública**: las superficies de terreno destinadas a la circulación vehicular o peatonal.





**CAPITULO V**  
**DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LAS CONSTRUCCIONES**  
**EDIFICADAS SOBRE LOS PREDIOS.**

**ARTÍCULO 5.-** Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de edificaciones sobre los predios, se entiende por:

**I. Predio:**

a).- El terreno edificado o sin construcciones cuyos linderos forman un perímetro sin solución de continuidad.

b).- Cada lote en que se fraccione un terreno con linderos que forman un nuevo perímetro.

c).- La fracción de un condominio legalmente constituido y su correspondiente parte proporcional de las áreas comunes.

- I. **Predio urbano:** el que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes.
- II. **Predio rústico:** el que está localizado fuera de la zona urbana.
- III. **Predio no edificado:** el que carece de construcciones utilizables.
- IV. **Fraccionamiento:** el establecimiento geométrico y su adecuación física sobre el terreno cuya solución ha quedado contemplada y autorizada conforme a las leyes específicas de la materia.
- V. **Construcción:** las obras de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma.
- VI. **Construcciones permanentes:** las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de las mismas.
- VII. **Construcciones provisionales:** las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas.
- VIII. **Construcciones ruinosas:** las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso.
- IX. **Predio baldío,** aquel que no se contempla como construido.





- X. **Régimen de propiedad:** por su régimen las propiedades se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, de tiempo compartido, multipropiedad, ejidal y comunal.
- XI. **Tiempo compartido:** el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años.
- XII. **Multipropiedad:** el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

## CAPITULO VI DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LA VALUACIÓN CATASTRAL.

**ARTÍCULO 6.-** Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de valuación catastral, se entiende por:

- I. **Valuación catastral,** al conjunto de actividades técnicas realizadas por la Dirección para asignar un valor catastral a un bien inmueble por primera vez, en los términos de la Ley y este Reglamento.
- II. **Revaluación catastral,** al conjunto de actividades técnicas realizadas por la Dirección o el titular catastral para asignar un nuevo valor catastral a un bien inmueble. Esta revaluación será obligatoria para el Ayuntamiento en los términos de la Ley y su Reglamento en caso de que el titular catastral no proceda a realizarla. La Dirección se reserva en todo momento el derecho de verificar y corregir cualquier avalúo presentado por el titular catastral.
- III. **Avalúo,** al documento que registra el valor catastral y cuyo formato será definido por el Ayuntamiento.
- IV. **Valor unitario de terreno,** al valor monetario asignado por metro cuadrado a los terrenos ubicados dentro de una zona catastral o que colinden con un polígono que defina a la vía pública.





- V. **Valor unitario de construcción**, al valor monetario asignado por metro cuadrado que reponga, a valores actuales, una construcción.
- VI. **Valor catastral**, el obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble.
- VII. **Valor catastral del terreno**, al valor designado para la tierra en los términos de este Reglamento.
- VIII. **Valor catastral de las construcciones**, al valor de las edificaciones sobre la tierra en los términos de este Reglamento.
- IX. **Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcción**, catalogo en el cual se contiene el valor unitario por metro cuadrado por cada tipo de suelo y de construcción en el municipio, que sirven de base para la determinación de los valores catastrales, una vez aprobada por el Congreso del Estado y Publicada en el Periódico Oficial, cobra vigencia para el Ejercicio fiscal que en la misma se señala.

**ARTÍCULO 7.-** Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de inspección, vigilancia y mantenimiento de la información catastral, se entiende por:

- I. **Inspección**, a la acción de vigilancia que debe realizar la Dirección para comprobar las disposiciones de la Ley y este Reglamento.
- II. **Actualización de valores**, al procedimiento destinado a modificar los valores unitarios, cuando los existentes hubieren concluido de acuerdo a la Ley y a este Reglamento.

**TITULO II**  
**De la Dirección de Catastro**  
**CAPITULO I**  
**Estructura de la Dirección.**

**Artículo 8.-** La Dirección de Catastro se integrará con su titular quien tendrá cargo de Director, un Subdirector, Asesor Jurídico, Jefe de Predial, Jefe de Sistemas, Jefe de Ejecución Fiscal, Jefe de Verificación y demás personal auxiliar administrativo.

**Artículo 9.-** El Ayuntamiento a Propuesta del Presidente Municipal, designará al Titular de la Dirección de Catastro, el cual tendrá las siguientes funciones, facultades y obligaciones:

- I. Administrar y mantener actualizado el inventario de predios existentes en el Municipio.





- II. Elaborar y custodiar los expedientes respectivos.
- III. Determinar las normas técnicas en materia catastral.
- IV. Expedir avalúos, planos catastrales, constancias de registro, deslindes y todos aquellos que se relacionen con las funciones catastrales.
- V. Llevar a cabo los procesos de modernización, implementación y operación que requiera el Sistema de Información Geográfico Catastral.
- VI. Promover la integración y comunicación de a la subdirección y jefaturas, así como al personal que labore en ellas a efecto de que exista una coordinación de esfuerzos y metas que optimicen los objetivos de la Dirección.
- VII. Las que le otorgan las leyes, reglamentos, el manual de organización, acuerdos, decretos, circulares y demás ordenamientos legales aplicables.

**Artículo 10.-** Al Subdirector, le corresponden las siguientes funciones:

- I. Dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y hacer seguimiento a los procesos relacionados con el recurso físico y de bienes y servicios de la entidad, garantizando su adecuado funcionamiento.
- II. Preparar el anteproyecto anual de presupuestos de gastos de funcionamiento.

**Artículo 11.-** Al Asesor Jurídico, le corresponde:

- I. Verificar que los tramites catastrales que se presenten ante la Dirección, cumplan con los requisitos de legalidad, que de acuerdo a las normas de la materia deben observar.
- II. Instrumentar respuesta pronta o dentro del término de ley, a toda instancia, documentación o petición que se presente ante la dirección.
- III. Sustanciar todo recurso o medios de defensa que presenten los particulares, contra actos de la Dirección.
- IV. Observar que todos los procedimientos derivados de las operaciones catastrales se ajusten a la legalidad.
- V. Coadyuvar con la Dirección de Asuntos Jurídicos, para la defensa de los actos que afecten las operaciones catastrales.

**Artículo 12.-** Al Jefe de Predial, le corresponden las siguientes funciones:

- I. Tendrá a su cargo la ventanilla de atención de los contribuyentes del impuesto predial, proporcionándoles toda información respecto a esta contribución, otorgando la cotización y órdenes de pago que deberán





efectuar en la caja general de la Tesorería Municipal o en los demás sitios autorizados.

- II. Observar que las cotizaciones del impuesto predial, tengan correctamente los datos del contribuyente y que las cantidades a pagar sean las que le corresponden en relación al valor de la propiedad o posesión.

**Artículo 13.-** Al Jefe de Sistemas, le corresponden las siguientes funciones:

- I. La operación y mantenimiento de los equipos y programas de cómputo necesarios para el buen funcionamiento de la Dirección.
- II. Tener la base de datos catastrales actualizada, con el fin de realizar en tiempo y forma los trámites que soliciten.
- III. La operación del padrón catastral, la cartografía digital y en general el control y mantenimiento de todo el acervo cartográfico de la Dirección.
- IV. Atender a usuarios para realizar rectificaciones con su clave catastral de datos.
- V. Implementar y actualizar las medidas de seguridad para salvaguardar la información de los datos catastrales a su cargo, para prevenir cualquier eventualidad de carácter natural o social que los pongan en riesgo.

**Artículo 14.-** Al Jefe de Ejecución Fiscal, le corresponden las siguientes funciones:

- I. Tener bajo su responsabilidad la determinación y liquidación de los créditos fiscales, que suscriba el Tesorero Municipal, haciéndolos efectivos a través del procedimiento Administrativo de Ejecución Fiscal.
- II. Requerir el pago y embargo de los créditos fiscales en favor del Municipio, auxiliándose de Notificadores y Ejecutores fiscales, quienes observaran de forma estricta las formalidades que establecen las normas de carácter fiscal municipal.

En el caso de embargos podrán colocar sellos o marbetes de embargado, a aquellos inmuebles que tengan esa condición para garantizar y hacer efectivo el crédito fiscal.

**Artículo 15.-** Al Jefe de Verificación, le corresponden las siguientes funciones:

- I. Tendrá a su cargo las actividades catastrales consistentes en la inspección de predios y construcciones con fines de valuación y tramites catastrales, así como mantener constantemente actualizadas las características físicas de los inmuebles catastrados y los valores unitarios del suelo y construcción, levantando en su caso la ficha técnica correspondiente.
- II. La elaboración de avalúos catastrales.
- III. La notificación a los propietarios o poseedores de los predios de las determinaciones que emita la Dirección respecto verificaciones que realice con fines catastrales, para ello se auxiliara del personal a su cargo.





**TITULO III**  
**DE LA OPERATIVIDAD CATASTRAL**  
**CAPITULO I**  
**DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES Y SU ACTUALIZACION**

**ARTÍCULO 16.-** Los procesos de las operaciones catastrales se inician:

- I. A petición de los propietarios, poseedores o personas que tengan un derecho real sobre los predios o por cualquier persona con interés legítimo en cumplimiento a una obligación registral;
- II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes; y
- III. Por notario público que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico de que se trate.

Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en la oficina de Catastro mediante los medios electrónicos que dicha dirección disponga en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, o a través de vía remota.

**ARTÍCULO 17.-** Los procesos de actualización se realizan conforme a lo siguiente:

- I. La recepción de la solicitud de registro o actualización del predio, la cual comprende:
  - a) La presentación de la solicitud, en las formas oficiales expedidas para tal efecto;
  - b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar la propiedad, posesión o el derecho real del predio que se pretende registrar o actualizar;
  - c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha y hora del ingreso correspondiente a cada solicitud; y
  - d) La asignación de turno al encargado de realizar el registro o actualización del predio correspondiente.
- II. La Dirección a través del personal que asigne verificara lo siguiente:
  - a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
  - b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés legítimo o se encuentre autorizada para realizar el trámite; y





c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran con el Predio descrito en dicha solicitud;

- III. En caso de actualización de la información del predio, se realizara la revisión de la información de dicho predio en el padrón catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho padrón y, en caso de identificar discrepancias, se llevará a cabo una rectificación, mediante una inspección física al Predio que se pretende actualizar;
- IV. Para determinar procedente la validación de las solicitudes de registro o actualización de Predios, deberá soportarse con las imágenes digitales o plano que el interesado haya presentado en su solicitud, así como en el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables.
- V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en el suelo o construcción, previamente validados;
- VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la cédula catastral, así como a la actualización de la cartografía, mediante el uso de las herramientas disponibles;
- VII. Se procederá a la valuación o revaluación del predio, cuando en la actualización de la cédula catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afectan el valor de dicho predio, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios, y
- VIII. Se deberá notificar a los interesados durante el proceso de actualización, siempre que se considere necesario, para subsanar las deficiencias en las solicitudes, hasta la resolución definitiva.

**ARTÍCULO 18.-** Para efecto de los procesos de actualización se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Tratándose de actos traslativos de dominio o derechos de propiedad, se deberá exhibir documento público suficiente, tales como:
  - a) Escritura pública o documento que acredite la propiedad;
  - b) Títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional;
  - c) Sentencia judicial, o
  - d) Resolución administrativa, y



II. Tratándose de posesión de bienes inmuebles respecto de los que no existan antecedentes catastrales o que estén ubicados fuera de las zonas catastradas, se podrá realizar el proceso de actualización, sin que ello represente algún tipo de reconocimiento de derechos reales. En este caso, deberán exhibirse alguno de los documentos siguientes:

- a) Contratos privados;
- b) Minutas o constancias de cesión de derechos o posesión, y
- c) Contratos o convenios promisorios.

El efecto que tendrá el registro a que se refiere la presente fracción será el de generar para el predio correspondiente, antecedentes básicos de ubicación geográfica, sin que la cédula catastral pueda utilizarse como medio probatorio para acreditar la propiedad o posesión de dicho predio ante autoridades judiciales o administrativas.

**ARTÍCULO 19.-** El inventario de inmuebles se integrará por el registro alfanumérico y gráfico.

I. El registro alfanumérico deberá contener:

- a) Clave catastral;
- b) Nombre del propietario o poseedor;
- c) Ubicación del predio;
- d) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- e) Superficie del terreno;
- f) Superficie de construcción;
- g) Uso y destino del suelo;
- h) Régimen jurídico de la tenencia de la tierra;
- i) Valor catastral; y
- j) Características físicas del inmueble.

II. El registro gráfico deberá contener:

- a) Fotografía aérea;
- b) Planos catastrales;





- d) Planos que integran los Planes de Desarrollo Urbano aprobados por los Ayuntamientos.

**ARTÍCULO 20.-** La identificación, localización y registro de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio, se llevará a cabo mediante la asignación de la clave catastral establecida en este Reglamento, a fin de garantizar la uniformidad del sistema en todo el territorio del Municipal.

**ARTÍCULO 21.-** La clave catastral se inscribirá en el inventario analítico, que la autoridad catastral asignará de manera gratuita conforme a la estructura determinada en este artículo.

La clave catastral deberá estar conformada mínimamente por dieciséis caracteres, los cuales podrán ampliarse hasta treinta y un caracteres de acuerdo al potencial de registro de la propiedad inmueble del Municipio y la armonización y homogeneidad de datos catastrales y registrales, para el fortalecimiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica que establece la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con Fines Estadísticos y Geográficos, como se prevé en este Reglamento. Los campos mismos que se distribuirán de la manera siguiente:

## ZONA

MANZANA

LOTE

SUBLOTE

Zona: Este campo se integrará como mínimo por tres caracteres de tipo numérico, donde se defina la clave de la zona conforme a la división territorial del municipio, realizada por las autoridades municipales del catastro para establecer la diferencia en la ubicación dentro de un determinado grupo de zonas, tomando en cuenta las características como tipo de infraestructura urbana, de servicios y uso del suelo etc.

Manzana: Campo compuesto cuando menos por tres caracteres también de tipo numérico, en el cual se establecerá la numerología de cada manzana, integrada ésta por un número determinado de lotes, para diferenciar la ubicación de cada una



con respecto a un determinado grupo de manzanas y zonas; dicha agrupación atenderá a la clasificación más homogénea de las diferentes manzanas tomando en cuenta las características de tipo de infraestructura urbana, de servicios y uso del suelo etc.

**Lote:** Dicho campo se integrará como mínimo de tres caracteres de tipo numérico en el cual se establecerá el número del predio para diferenciar la ubicación que guarda con respecto de una manzana y zona.

**Sub-Lote:** Este campo se integrará mínimamente por tres caracteres de tipo numérico en el cual se señalará el número de lotes productos de subdivisiones o áreas desagregadas de un determinado lote, manzana y zona.

**ARTÍCULO 22.-** Para la inscripción de un inmueble, anexo al formato de aviso de movimiento de propiedad inmueble, deberá acompañarse de los requisitos siguientes:

- I. Forma de traslado de dominio;
- II. Título de propiedad;
- III. Deslinde catastral;
- IV. Avalúo con fines fiscales;
- V. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- VI. Plano del predio autorizado por el área de desarrollo urbano municipal; en caso de ser subdivisión, fusión, relotificación o fraccionamiento;
- VII. Pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles;
- VIII. Certificado catastral de inscripción;
- IX. Identificación del adquirente; y
- X. Señalar domicilio fiscal en el Municipio.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACIÓN DE PLANOS**

**ARTÍCULO 23.-** Corresponde a la Dirección definir y actualizar sus áreas urbanas de interés catastral con base en él:





- I. Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. Plan Nacional de Desarrollo Urbano;
- III. Planes Municipales de Desarrollo Urbano; y
- IV. Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

**ARTÍCULO 24.-** Para la elaboración de planos, la Dirección podrá realizar los estudios cartográficos necesarios mediante fotografía aérea actualizada, disponiendo del control geodésico, topográfico, restitución y cualquier otro apoyo técnico requerido.

**ARTÍCULO 25.-** La Dirección fijará, ordenará y dirigirá el procedimiento que se empleará en el levantamiento, deslinde y elaboración de planos.

**ARTÍCULO 26.-** Para la expedición del deslinde catastral para efectos de traslado de dominio de inmuebles, se solicitarán los requisitos siguientes

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Escritura;
- III. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- IV. Avalúo con fines fiscales;
- V. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área de desarrollo urbano municipal;  
y
- VI. Pago de derechos.

Cuando las medidas físicas del predio no coincidan con las establecidas en la escritura o título de propiedad, como producto de la inspección de campo realizada por parte de la autoridad catastral, esta procederá a expedir el deslinde tomando en cuenta las medidas reales obtenidas del levantamiento físico del predio.

En el caso de que el deslinde catastral, cuya finalidad sea el traslado de dominio, presente diferencias en las medidas reales de la superficie de terreno con las consignadas en la escritura o título de propiedad, no procederá su inscripción hasta que presente a la oficina de catastro municipal, el documento que contenga la rectificación de medidas y colindancias, expedido por la autoridad judicial correspondiente.



En el caso de construcciones omitidas al área de catastro municipal por parte del propietario o poseedor, éste deberá presentar ante la autoridad catastral, la licencia de construcción o documentos oficiales que acrediten la superficie omitida.

En cuanto a los predios con registro catastral temporal, en calidad de poseesionarios, se expedirá el deslinde catastral siempre y cuando se encuentre la posesión en forma pacífica y continua, de lo contrario se realizará por mandato de la autoridad judicial competente.

**ARTICULO 27.-** Para la elaboración y expedición de deslindes catastrales, para fines de distinta naturaleza al de traslado de dominio de inmuebles, se solicitarán con los requisitos siguientes:

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Título de propiedad o documento de posesión;
- III. Boleta de pago del impuesto predial;
- IV. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área de desarrollo urbano municipal;  
y
- V. Pago de derechos.

**ARTÍCULO 28.-** Con base en los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcción del predio.

**ARTÍCULO 29. -** Para efectos administrativos de deslinde de tierras así como la determinación de predios urbanos, suburbanos y rústicos, se realizará por municipio, con base en sus programas, procedimientos y sistemas autorizados.

La vigencia del deslinde catastral será de seis meses, contados a partir de la fecha de su expedición.





## TITULO IV DEL PROCESO DE VALUACIÓN CATASTRAL

### CAPÍTULO I DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

**ARTÍCULO 30.-**El proceso de valuación catastral deberá comprender:

I. La elaboración, revisión y aprobación de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La valuación o revaluación de los predios, así como la modificación de los valores en el Catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:

- a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;
- b) Actualizar los archivos del Catastro referente a la tabla de valores para el suelo;
- c) Actualizar el archivo del Catastro referente a las tablas de valores de las construcciones;
- d) Realizar las pruebas de aplicación de nuevos valores unitarios para suelo y construcciones;
- e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor la nueva base fiscal;
- f) Actualizar el padrón catastral con la información de las tablas de valores;
- g) Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores; y
- h) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda;

III. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

**ARTÍCULO 31.-** El área de catastro elaborará las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de conformidad como lo establece la Ley, los cuales deberán acompañarse del plano o gráfico correspondiente en los formatos que contengan la información legalmente requisitada.





**ARTÍCULO 32.-** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, serán enviadas al Congreso del Estado para su análisis y aprobación correspondiente, previa autorización del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Ley.

**ARTÍCULO 33.-** Los valores unitarios de suelo y construcción serán objeto de actualización cada ejercicio fiscal.

En caso de que no se actualicen, para el siguiente ejercicio fiscal seguirán rigiendo las anteriores que hayan sido autorizadas por el Congreso del Estado.

**ARTÍCULO 34.-** Para la elaboración de las tablas de valores, el Ayuntamiento además de seguir los lineamientos señalados en el artículo anterior, deberá realizar las actividades que a continuación se indican:

I. A través de su área de catastro, realizará los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo y construcción tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos;

II. Tratándose de predios o fincas urbanas se procederá a su clasificación bajo el criterio de zonas catastrales, que es la división territorial del municipio para establecer y determinar la ubicación de un predio con respecto a otro, considerando las características de infraestructura, servicios y polos de desarrollo.

En la integración de las zonas catastrales, existen también las llamadas zonas homogéneas catastrales, las cuales pueden incluir predios de diferentes manzanas y zonas catastrales, que por su ubicación pueden considerarse como zona privilegiada y detonante de desarrollo, sin afectar a predios colindantes.

Para adecuado control interno, las zonas catastrales deberán establecerse e indicarse de manera gráfica en un plano general del municipio, para su fácil identificación y localización;

III. Se recabarán toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y aun cálculo preciso del valor unitario por zona. Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como a valores de mercado del suelo y de las construcciones en el Municipio, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano;



IV. El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado de suelo se calculará y establecerá por calle, manzana y zona atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes:

- a) Agua potable;
- b) Vialidades;
- c) Drenaje;
- d) Energía eléctrica y alumbrado público;
- e) Banquetas y guarniciones;
- f) Equipamiento básico;
- g) Vigilancia y servicios de limpia;
- h) Parques públicos y jardines;
- i) Equipamiento especial;
- j) Mercados públicos; y
- k) Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

V. El valor unitario por metro cuadrado de construcción, se calculará en función de las construcciones tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura:

#### **I. CLASE**

- a) Económica;
- b) Popular; y
- c) Lujo.

#### **II. TIPO**

- a) Techumbres;
- b) Cubiertas de concreto;
- c) Pavimentos; y
- d) Albercas.

Para efectos de definir y determinar las características de los materiales de construcción clasificados en cuanto a su clase y tipo, se basará en la descripción siguiente:





## DESCRIPCIÓN DE LAS CLASES Y TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

### 1.1.- TECHUMBRES (ECONÓMICO)

Son todos aquellos techos cuyos materiales son de lámina negra o de cartón y enramadas.

### 1.2.- TECHUMBRES (POPULAR)

Son todos aquellos techos con materiales de lámina galvanizada tipo zintro o pintro; o teja de barro.

### 1.3.- TECHUMBRES (LUJO)

Son todos aquellos techos con materiales de lámina de asbesto, policarbonatos, acrílicos, vitrobloc, losas soportadas por vigas de madera y fabricadas a base de ladrillado y/o cuarterones de barro, siempre y cuando no tengan concreto reforzado.

### 2.1.- CUBIERTAS DE CONCRETO (ECONÓMICO)

Son aquellas cubiertas de concreto reforzado, sin aplanados ni acabados; sin instalaciones eléctricas ocultas.

### 2.2.- CUBIERTAS DE CONCRETO (POPULAR)

Son aquellas cubiertas de concreto reforzado, con aplanados de mortero, con acabados de pintura vinílica; sin molduras, ni detalles de yesería, polietileno o carpintería; instalaciones eléctricas ocultas.

### 2.3.- CUBIERTAS DE CONCRETO (LUJO)

Son aquellas cubiertas de concreto reforzado, con aplanados de mortero, con acabados de pintura vinílica o pastas o tirol, o falso plafón; molduras, con detalles de yesería, polietileno o carpintería e instalaciones eléctricas ocultas.

### 3.1.- PAVIMENTOS (ECONÓMICO)

Construcciones como mínimo de asfalto.

### 3.2.- PAVIMENTOS (POPULAR)

Construcciones de concreto hidráulico simple, sin refuerzo; ni instalaciones ocultas.

### 3.3.- PAVIMENTOS (LUJO)

Construcciones de concreto reforzado o estampado a color.

### 4.1.- ALBERCAS (ECONÓMICO)



Contenedores fabricados a base de tabique o piedra, con aplanado de mortero y acabados en pintura especial para albercas. Sin instalaciones especiales como son barredora o aspiradora, y/o faros subacuáticos.

#### 4.2.- ALBERCAS (POPULAR)

Contenedores fabricados a base de concreto reforzado, con aplanado de mortero y acabados en mosaico veneciano o azulejo. Con instalaciones especiales como son barredora o aspiradora, desnatadoras, filtrado y rebombeo y/o faros subacuáticos.

#### 4.3.- ALBERCAS (LUJO)

Contenedores fabricados a base de concreto reforzado, con aplanado de mortero y acabados en mosaico veneciano o azulejo. Con instalaciones especiales como son barredora o aspiradora, desnatadoras, filtrado y rebombeo, jacuzzis, cascadas, muebles forjados subacuáticos y/o faros subacuáticos.

VI. Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 27 de la Ley; y para la formulación de las tablas de valores se basarán, atendiendo a la clasificación siguiente:

- a) Riego;
- b) Humedad;
- c) Temporal;
- d) Agostadero cerril;
- e) Explotación forestal; y
- f) Sin explotación forestal,

Para la determinación del valor catastral de dicha clasificación, se considerarán los elementos exógenos como:

- a) Disponibilidad de la infraestructura de riego;
- b) Proximidad de caminos, carreteras, estaciones férreas, puertos o centros de distribución de acopio y abasto; y
- c) Costo de los medios de transporte.

## CAPITULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN

**ARTÍCULO 35.-** La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio.





**ARTÍCULO 36.-** La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral a los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio.

**ARTÍCULO 37.-** La valuación y revaluación catastral de los predios se llevará a cabo atendiendo a lo siguiente:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en la Ley y este Reglamento, y
- III. Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

**ARTÍCULO 38.-** La revaluación masiva es la actualización anual del valor catastral que adquieren los bienes inmuebles, que resulta del incremento porcentual de los valores unitarios del suelo y construcción, respecto al valor otorgado a estos en el ejercicio fiscal inmediato anterior, que se dan tanto con la aprobación de la Ley de Ingresos para el Municipio, como de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcción, que aprobadas por el Congreso del Estado y publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, cobran vigor para el ejercicio fiscal que indican.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.**

**ARTÍCULO 39.-**La Dirección de Catastro fijará el valor catastral basándose en dos procedimientos alternativos:

- I. A través de la determinación del valor del inmueble mediante la práctica del método de avalúo directo que comprenda la actualización de las características físicas de éste, por parte de la autoridad catastral; y
- II. Mediante el ejercicio voluntario que el contribuyente realice a través del método de autodeterminación del valor catastral.



## **CAPITULO IV DE LA VALUACIÓN HECHA POR LA DIRECCIÓN.**

**ARTÍCULO 40.-**La valuación hecha por la Dirección deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser realizada en el formato que especifique la Dirección.
- II. Ser firmada por el titular de la Dirección.

La valuación surtirá efectos al bimestre siguiente de la fecha de elaboración.

## **CAPITULO V DE LA AUTODETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.**

**ARTÍCULO 41.-** La valuación hecha por el titular catastral deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser realizada en el formato que especifique la Dirección.
- II. Ingresarla por oficio espontáneamente en la Dirección o dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la Dirección.
- III. Ser firmada por el titular catastral o su representante legal ante la presencia de dos testigos que manifestarán su nombre completo, firma y fecha.
- IV. En caso de que el formato de valuación sea firmado por el representante legal del titular catastral, deberá acompañarse documento certificado que acredite dicha representación legal a efecto de declarar válido dicho avalúo.

Surtirá efectos al bimestre siguiente a la fecha de presentación en la Dirección.

**ARTÍCULO 42.-**La Dirección tendrá en todo momento la facultad de revisar y corregir si así fuese necesario, en los términos de la Ley y este Reglamento, el avalúo presentado por el titular catastral.

**ARTÍCULO 43.-** Para facilitar el proceso de valuación, la Dirección podrá emitir un instructivo de valuación fundamentado en la Ley y este Reglamento que ilustre el proceso de valuación con datos, tablas y ejemplos de valuación de diferentes inmuebles.





El formato de avalúo, la tabla de valores y demás información que se requiera para la autoevaluación estarán a disposición del titular catastral en la Dirección o en la página de internet del Municipio: [zihuatanejodeazueta.gob.mx](http://zihuatanejodeazueta.gob.mx)

## **CAPITULO VI DE LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.**

**ARTÍCULO 44.-** Para la valuación y revaluación catastral de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable de la zona catastral donde se ubique, por la superficie total del terreno.

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable a cada tipo y clase de edificación por el área total construida.

Para predios rústicos el valor unitario de la hectárea por la superficie del terreno. La suma de ambos conceptos es el valor catastral del predio y construcción.

**ARTÍCULO 45.-** Los avalúos catastrales deberán elaborarse con la máxima calidad, debidamente firmados, incluyendo las hojas complementarias y/o memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico, los cuales deberán entregarse en original al propietario, poseedor o representante legal, sin omisiones ni alteraciones.

**ARTÍCULO 46.-** Los avalúos catastrales estarán vigentes durante un año a partir de la fecha en que fueron autorizados, tal como lo señala el artículo 23 de la Ley, en tanto no cambien las características físicas o legales del inmueble.

**ARTÍCULO 47.-** Los avalúos deberán ser elaborados en el formato autorizado por la autoridad catastral municipal y deberá contener cuando menos los datos siguientes:

### **A) EN CUANTO A LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y AUTENTIFICACIÓN:**

- a) El número de cuenta predial y catastral del inmueble objeto de valuación;
- b) La ubicación del inmueble, señalando invariablemente el nombre de la calle y el número interior, exterior, colonia o barrio y ciudad;
- c) El nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- d) El nombre del valuador que elaboró el avalúo;





- f) En cada hoja, estampar la firma del valuador que realizó el avalúo;
- g) La fecha en que se realizó el avalúo;
- h) Los valores unitarios de terreno y construcción deben estar referenciados en la tabla de valores autorizada por el Congreso del Estado, deberá definirse la clase de cada porción de construcción, además de su uso y denominación;
- i) El nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo; y
- j) El motivo del avalúo.

**B) EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

- a) La descripción de elementos urbanos significativos del área o la zona en que se ubique el inmueble;
- b) Croquis del predio y de localización del mismo elaborado con la máxima calidad;
- c) La descripción del inmueble y su uso actual;
- d) La descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de los del área o la zona en que se ubique;
- e) La descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares; La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que posee el inmueble;
- f) Deberán contener, cuando menos una fotografía cuándo se trate de terrenos baldíos y cuándo menos tres, tratándose de terrenos construidos, con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo; y
- g) Las superficies correctas de terreno, de porciones de la construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.

**C) EN CUANTO AL VALOR DEL INMUEBLE:**

- a) La descripción y razón del método que se aplicó para determinar el valor del inmueble;
- b) Considerar los valores unitarios correspondientes a la calle de ubicación del predio, consignados en las tablas de valores autorizadas por el Congreso del Estado, aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos, correspondiente al tipo de construcciones existentes, aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo;
- c) Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor catastral del inmueble, el cual deberá fundamentarse





en la tabla de valores catastrales de los Ayuntamientos, autorizadas por el Congreso del Estado;

- d) Consignar invariablemente el valor catastral del inmueble, determinado por la autoridad catastral municipal;
- e) Las aclaraciones metodológicas pertinentes; y
- f) Cuando el inmueble tenga obras en proceso, deberán incluirse en el avalúo, determinando su valor de acuerdo a las características de los materiales utilizados en función del avance de la obra a la fecha.

Para efectos de este Reglamento, se considerará como construcción permanente el 15% de la superficie total del terreno edificada, tomando en consideración una superficie de lote tipo no menor de 120.00 metros cuadrados.

**ARTÍCULO 48.-** La valuación y revaluación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda los datos siguientes:

- I. Ubicación;
- II. Topografía, calidad de los suelos;
- III. Características panorámicas;
- IV. Dimensiones;
- V. Forma;
- VI. Proporción;
- VII. Uso del suelo;
- VIII. Densidad de población;
- IX. Intensidad de construcción;
- X. Servicios municipales; y
- XI. Afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

**ARTÍCULO 49.-** Para la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar todos los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción, que se indicarán en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor.

Todas aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente.

En los avalúos catastrales de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del local, departamento o despacho deberá determinarse en función del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada





y detalladamente, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias en su caso.

**ARTÍCULO 50.-** Los avalúos catastrales de unidades industriales comprenderán el valor catastral de terrenos, construcciones y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente.

**ARTÍCULO 51.-** Los avalúos catastrales deben contener planos a escala y croquis debidamente acotados, referenciados a la esquina más próxima, así como de tres fotografías, dos interiores y una exterior, de las partes más representativas del inmueble, tratándose de terrenos construidos y en el caso de predios baldíos; con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo.

**ARTÍCULO 52.-** Para la elaboración de avalúos de inmuebles cuyas características no se precisan en estas disposiciones, se deberán satisfacer los elementos que especifique el formato correspondiente que validará el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 53.-** Cuando las características de los inmuebles sean diferentes que ameriten la aplicación de criterios de valuación distintos a los especificados en el presente Reglamento, los avalúos catastrales deberán traer anexa una memoria de análisis.

**ARTÍCULO 54.-** La memoria de análisis deberá contener como mínimo, según sea el caso:

- I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron el o los métodos de valuación utilizados;
- II. Un desglose técnico de la información que sustente los cálculos realizados; y
- III. Especificar aquellas notas u observaciones que el valuador estime aclaran un punto especial.

**ARTÍCULO 55.-** La valuación y revaluación catastral que realice la Dirección, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

## **TITULO V DE LAS AUTORIDADES REGULADORAS DE VIVIENDA.**

### **CAPITULO I. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS AUTORIDADES REGULADORAS DE VIVIENDA.**





**ARTÍCULO 56.-** Los vértices de los predios definidos en los planos de los fraccionamientos o colonias regularizadas deberán describirse en función del sistema de coordenadas UTM.

**ARTÍCULO 57.-** El ayuntamiento, a solicitud de las autoridades regularizadoras de vivienda, entregará información de los puntos de apoyo que podrán utilizarse como referencia del sistema de coordenadas UTM.

**ARTÍCULO 58.-** Cuando se regularice por primera vez o a petición por escrito de la Dirección, las autoridades de vivienda, entregarán un plano del polígono regularizado en papel y en archivo electrónico a efecto de que la Dirección incorpore y apertura las cuentas individuales de todos los lotes regularizados sin menoscabo de que éstos no estén todavía legalmente escriturados a sus poseedores.

Una vez que las autoridades reguladoras de vivienda gestionen la escritura correspondiente y corra traslado a la Dirección, ésta registrará el nombre del nuevo titular catastral que venga identificado en la escritura de referencia.

**ARTÍCULO 59.-** Las autoridades reguladoras de vivienda deberán manifestar a la Dirección la información relativa a los predios regularizados, dentro de los siguientes quince días naturales a que se acredite legalmente ante las instancias correspondientes, la legalidad del acto de regularización.

**TITULO VI**  
**DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.**  
**CAPITULO I**  
**DE LA INFORMACIÓN MANIFESTADA A LA DIRECCIÓN.**

**ARTÍCULO 60.-** Todo propietario o poseedor de predios, tiene la obligación de manifestarlos ante la Dirección de Catastro, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sucedan los hechos o actos que le den origen, en las formas oficiales Expedidas para el efecto, señalando sus características físicas, dimensionales, urbanísticas, de uso, de ubicación, legales y valorativas; debiendo anexar los documentos y planos que se indiquen en las mismas.

**ARTÍCULO 61.-** Los propietarios o poseedores de un predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro, para lo cual deberán cumplir como mínimo, con lo siguiente:





- I. Señalar las características del predio de que se trate;
- II. Acompañar los documentos que acrediten la propiedad, posesión u otro derecho real que las leyes reconozcan;
- III. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
- IV. Nombre, denominación o razón social del solicitante;
- V. El registro federal de contribuyentes, y
- VI. La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.

**ARTÍCULO 62.**-Los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios, quedan obligados a proporcionar las facilidades necesarias para permitir el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás labores catastrales.

Si los ocupantes se opusieran a las operaciones catastrales ordenadas, se dejará constancia de este hecho y se dará cuenta inmediata a la Dirección de Catastro para los efectos legales que procedan.

La Dirección de Catastro al tener conocimiento de los hechos establecidos en el apartado anterior requerirá por escrito a los propietarios y ocupantes del predio para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término de tres días, se ordenará que se asienten los datos catastrales, con los elementos de que se disponga, que serán considerados como tales, hasta que se lleven a cabo los trabajos respectivos, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 63.**-Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno, deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor a la Dirección de Catastro, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación. Utilizando para ello las formas oficiales respectivas.

**ARTÍCULO 64.**- La Federación, el Estado y los Municipios tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en el presente Reglamento.





**ARTÍCULO 65.** Las dependencias oficiales, los jueces y notarios públicos o cualesquiera otros funcionarios o servidores públicos que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación legal o de tenencia de los bienes inmuebles, están obligados a manifestarlos a la Dirección de Catastro Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles; asimismo, los notarios enviarán en los primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad raíz de que conozcan en el período respectivo.

**ARTÍCULO 66.-** Cuando en las manifestaciones que se hagan a la Dirección de Catastro, aparezca que las dimensiones de un predio son diferentes a las expresadas en el título de propiedad, la propia Dirección ordenará el deslinde catastral del predio en los términos establecidos en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 67.-** Para los efectos del presente Reglamento, todos los propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante la Dirección de Catastro Municipal domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. Tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo. De igual manera están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado éste.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**ARTÍCULO 68.-** Las personas físicas o morales que hubieren obtenido autorización para fraccionar un terreno, para constituir un condominio, un sistema de tiempo compartido o multipropiedad, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección de Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes en que reciba la autorización, solicitando el deslinde y claves catastrales, debiendo anexar los documentos relativos.

**ARTÍCULO 69.-** Los servidores públicos con competencia en materia urbanística que intervengan en la autorización de una fusión, división, subdivisión, lotificación, fraccionamiento, o conjunto urbano de predios, deberán requerir a los solicitantes la cédula de inscripción catastral de los predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la autoridad catastral competente, proporcionando una copia de los planos actualizados con la inscripción de los datos de registro.





**ARTÍCULO 70.-** La autoridad urbanística, deberá comunicar por escrito a la Dirección de Catastro, las solicitudes de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones, anexando un juego de copias de los planos presentados, dentro de los diez días siguientes a la fecha que los reciba, a fin de que ésta haga las observaciones y objeciones que considere pertinentes dentro de un plazo que no excederá de treinta días.

Los planos presentados deberán contener coordenadas UTM, debidamente georreferenciadas a la red geodésica nacional.

Igualmente dicha autoridad deberá comunicar, para los fines a que se refiere el párrafo anterior cualquier modificación que se le solicite a los planos aprobados acompañando los nuevos elementos cartográficos, asimismo, enviará mensualmente a la Dirección de Catastro, una relación de las licencias de construcción que haya otorgado en el período.

**ARTÍCULO 71.-** En los casos de fraccionamientos que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, la Dirección de Catastro, ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de ello a comunicarlo a las autoridades correspondientes, a efecto de que estas procedan a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas, en los términos de los ordenamientos relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y cobros omitidos.

Los notarios públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados si no se cumplen con las disposiciones anteriores y las autoridades del Registro Público no las inscribirán.

## **TITULO VII DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL.**

### **CAPITULO I DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN MANTENIDA EN LOS REGISTROS CATASTRALES.**

**ARTÍCULO 72.-**La totalidad de la información mantenida en los registros catastrales estará disponible para las autoridades fiscales, civiles o penales mediante solicitud por escrito, debidamente fundada y motivada.





**ARTÍCULO 73.-** La información contenida en la Cartografía Digital, será única y exclusivamente expedida por la Dirección de Catastro y ninguna otra Dependencia del H. Ayuntamiento estará facultada para tal efecto.

## **TITULO VIII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.**

### **CAPITULO I LAS INFRACCIONES**

**ARTICULO 74.-** Son infracciones a la Ley y al presente Reglamento, cuya responsabilidad recae sobre los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones en el territorio del Municipio, las siguientes:

- I. No manifestar o inscribir en el catastro municipal, los bienes de su propiedad o bajo su posesión dentro del término que señala la Ley.
- II. Impedir al personal de catastro, realice el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás labores catastrales.
- III. No manifestar al catastro municipal, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación de las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno.
- IV. No señalar ante la Dirección, domicilio donde oír y recibir notificaciones fiscales y catastrales, dentro de la jurisdicción del Municipio.
- V. No dar aviso del cambio de domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado este.
- VI. No manifestar a la Dirección, por escrito dentro del término de quince días hábiles después de obtener autorización para fraccionar o fusionar un terreno, para constituir un condominio, un sistema de tiempo compartido o multipropiedad, anexando los documentos correspondientes.
- VII. Cuando los propietarios de fraccionamiento, condominio o del sistema de tiempo compartido y multipropiedad, celebre actos de compraventa, de promesa de venta o de venta con reserva de dominio, que no haya cumplido disposiciones establecidas en el presente ordenamiento y leyes sobre la materia.

**ARTÍCULO 75.-** Son infracciones a la Ley y al presente Reglamento, aquí señaladas en que incurren los notarios públicos, jueces y servidores públicos de la Federación, el Estado y el Municipio:





- I. Los servidores públicos que les corresponde hacerlo y no manifiesten dentro del término de ley a la Dirección de Catastro, los predios sean estos de la Federación, del Estado o del Municipio, así como las construcciones las ampliaciones o modificaciones a estas, fusiones, subdivisiones o cualquier acto relacionado con los predios bajo su responsabilidad.
- II. Los titulares de las dependencias oficiales, jueces, notarios públicos y cualquiera otro funcionario o servidor público que no manifiesten a la Dirección, dentro del término de ley, los actos que conozcan o autoricen en los que se modifiquen la situación legal o tenencia de los bienes inmuebles.
- III. Los notarios públicos que no envíen a la Dirección, dentro los primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad, que conozcan dentro del mes inmediato anterior.
- IV. Los notarios que autoricen escrituras públicas o protocolicen actos concernientes fraccionamientos, fusiones, condominios o sistema de tiempo compartido a sabiendas que no cumplen las disposiciones de la Ley y demás ordenamientos de la materia.

## **CAPITULO II**

### **LAS SANCIONES**

**ARTICULO 76.-** Para los efectos de este Reglamento, las sanciones son las penas que como consecuencias jurídicas se producen por la violación o incumplimiento de las disposiciones catastrales.

**ARTÍCULO 77.-** La aplicación de las sanciones administrativas que procedan, se harán sin perjuicio de que se exija el pago de las prestaciones fiscales respectivas, de recargos en su caso, y de las penas que impongan las Autoridades Judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.

**ARTÍCULO 78.-** En cada infracción de las señaladas en este Reglamento se aplicarán las sanciones correspondientes conforme a las reglas siguientes:

- I. La autoridad catastral Municipal al determinar la sanción que corresponde, tomará en cuenta la gravedad de la infracción, las condiciones del infractor y la conveniencia de destruir prácticas establecidas tanto para evadir el cumplimiento de las obligaciones catastrales cuanto para infringir en cualquier otra forma, las disposiciones legales o reglamentarias;





- II. La autoridad catastral Municipal deberá fundar y motivar debidamente su resolución siempre que imponga sanciones;
- III. Cuando son varios los responsables cada uno deberá pagar el total de la multa que se imponga;
- IV. Cuando por un acto o una omisión se infrinjan diversas disposiciones de las que señala este Reglamento, solo se aplicará la sanción que corresponda a la infracción más grave;
- V. En el caso de infracciones continuas y que no sea posible determinar el monto de la prestación evadida, se impondrá según la gravedad, una multa hasta el doble del máximo de la sanción que corresponda;
- VI. Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;
- VII. La reincidencia del infractor.
- VIII. Cuando se estime que la infracción cometida es leve y que no se ha tenido como consecuencia el incumplimiento de las normas, se impondrá el mínimo de la sanción que corresponda, apercibiéndose al infractor de que se le castigará como reincidente si volviera a incurrir en la infracción;
- IX. No se impondrá sanción cuando de forma espontánea se dé cumplimiento de las obligaciones catastrales no cumplidas dentro de los plazos señalados por la ley y el presente Reglamento.
- X. No se considerará que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea descubierta por las autoridad catastral o medie requerimiento, visita, excitativa o cualquiera otra gestión efectuada por las mismas;
- XI. La autoridad Catastral Municipal dejará de imponer sanciones cuando se haya incurrido en infracciones por hechos ajenos a la voluntad del infractor, circunstancia que éste deberá probar a satisfacción de la mencionada autoridad.

**ARTÍCULO 79.-** Las sanciones se aplicaran en Unidad de Medida y Actualización denominada UMA, que determine el Instituto Nacional de Geografía e Informática INEGI, que se encuentre vigente en la fecha de aplicación de la sanción.

**ARTÍCULO 80.-** La Autoridad Catastral Municipal impondrá las sanciones administrativas a las infracciones cuya responsabilidad recae sobre los sujetos pasivos o presuntos sujetos a una obligación catastral, en los términos siguientes:

- I. Se impondrá el equivalente en moneda nacional de cuatrocientas a mil UMA, quien incumpla lo dispuesto en las fracciones I, III, VI y VII del artículo 74 del presente Reglamento.





- II. Se impondrá el equivalente en moneda nacional de cien a quinientas UMA, quien incumpla lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 74 del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 81.-** Se sancionara a los servidores públicos y notarios públicos que incurran en responsabilidad de las obligaciones catastrales en los términos siguientes:

- I. Con el valor equivalente en moneda nacional al momento de la comisión de la infracción de cuatrocientas a mil UMA, por incurrir en lo señalado en las fracciones I, II, y III del artículo 75 del presente Reglamento.
- II. Con el valor equivalente en moneda nacional al momento de la comisión de la infracción de quinientas a mil quinientas UMA, por incurrir en lo señalado en la fracciones IV, del artículo 75 del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 82.-** Los infractores cubrirán el monto de la sanción impuesta por incumplimiento a las obligaciones catastrales, en la caja de la Tesorería Municipal, dentro del término de cinco días hábiles, siguientes a su notificación, de no hacerlo se hará efectiva a través del procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal Municipal.

**ARTÍCULO 83.-** Sin perjuicio de lo establecido en el presente reglamento, en caso de reincidencia se duplicará la multa impuesta por la infracción anterior, sin que su monto exceda del doble del máximo.

**ARTÍCULO 84.-** Cuando la autoridad catastral tenga conocimiento de que se ha infringido una o más disposiciones del presente reglamento, iniciara el procedimiento sancionador levantando la actuación o determinación correspondiente fundada y motivada, la cual deberá notificar previamente al infractor del inicio del procedimiento, para que este dentro de los quince días siguientes exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso aporte las pruebas con que cuente.

**ARTÍCULO 85.-** Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, se procederá, dentro de los diez días siguientes, a dictar por escrito la resolución que proceda, la cual será notificada en forma personal.

**ARTÍCULO 86.-** Las autoridad catastral harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

**ARTÍCULO 87.-** Las sanciones administrativas podrán imponerse en más de una de las modalidades previstas en los Artículos 74 y 75 de este Reglamento.





**ARTÍCULO 88.-** Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán separadamente así como el monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

**ARTÍCULO 89.-** Las sanciones por infracciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

**ARTÍCULO 90.-** La facultad de la autoridad para imponer sanciones administrativas prescribe en cinco años. Los términos de la prescripción serán continuos y se contarán desde el día en que se cometió la falta o infracción administrativa si fuere consumada o, desde que cesó, si fuere continúa.

**ARTÍCULO 91.-** Cuando el infractor impugne los actos de la autoridad administrativa se interrumpirá la prescripción hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso. Los interesados podrán hacer valer la prescripción por vía de excepción y la autoridad deberá declararla de oficio.

## TITULO IX

### DE LAS VERIFICACIONES Y NOTIFICACIONES

#### CAPITULO I DE LAS VERIFICACIONES DEL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN

**ARTÍCULO 92.-** Para la verificación y deslinde confines velatorios de los predios y construcciones en el municipio, el personal de catastro Municipal autorizado, lo hará mediante orden por escrito, debidamente fundada y motivada que suscribirá el Director o Encargado del Área de Catastro Municipal, en la que se contendrá el objeto de la verificación

**ARTICULO 93.-** Para efectos de llevar a cabo la diligencia de verificación y deslinde con la finalidad de emitir el avalúo catastral directo, el personal autorizado para realizarla, se presentara en el domicilio donde se efectuará dicha diligencia, previa

notificación del acuerdo que contiene la orden de verificación y deslinde, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día siguiente, si el domicilio se





encuentra cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato o con un agente de la policía.

Si la persona a quien haya de notificarse no atiende el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio, así también en su presencia se desarrollará la verificación o deslinde del predio y construcción con fines valuatorios.

Los notificadores que de manera individual o conjunta lleven a cabo la diligencia, deberán ir asistidos del perito valuador de la Dirección, quienes se identificarán plenamente con la persona que los atienda, entregándole el oficio de comisión y del acuerdo de verificación y deslinde, levantarán el acta correspondiente de la verificación y la ficha técnica, con los datos del inmueble verificado, dejándole también copias de estos documentos.

En el caso de que la persona con quien hayan entendido la diligencia se negara a firmar el acta de verificación y deslinde y la ficha técnica, se anotará tal circunstancia.

De igual manera en el caso de que el propietario, su representante legal o la persona que los atienda, se opusieran a la verificación y deslinde del inmueble, se asentará constancia de este hecho y se dará cuenta a la Dirección, para los efectos que ordena el artículo 62 del presente Reglamento.

## CAPITULO II DE LAS NOTIFICACIONES

**ARTICULO 94.-** Una vez llevada a cabo la diligencia de verificación y deslinde del bien inmueble, el perito valuador de la Dirección, emitirá el avalúo catastral directo, bajo los lineamientos que para el efecto establecen la Ley y el presente Reglamento. El avalúo debe ser suscrito tanto por la Dirección como por el perito valuador que lo emite técnicamente.

**ARTÍCULO 95.-** La Dirección emitirá el acuerdo o resolución, por medio del cual ordena notificar el avalúo, o las resoluciones y acuerdos relacionados con las operaciones catastrales, lo que se hará de forma personal a los propietarios, poseedores o a los representantes legales de los predios, en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, o en el predio objeto de valuación o revaluación en el caso que no haya manifestado domicilio para oír y recibir notificaciones, siempre y cuando el predio se encuentre habitado o en su defecto le surtirán efectos a través de los estrados de la Dirección de Catastro Municipal.





**ARTICULO 96.-** La diligencia de notificación se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día siguiente, si el domicilio se encuentra cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato o con un agente de la policía.

Si la persona a quien haya de notificarse no atiende el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse está a recibirla o en el caso de no encontrándose nadie en el domicilio, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio, asentando razón de tal circunstancia.

En el momento de la notificación previa identificación del notificador, se entregará al notificado o, a la persona con quien se entienda la diligencia, copia del documento a que se refiere la notificación, asentándose razón por el notificador.

Las notificaciones practicadas en los términos de los párrafos anteriores se tendrán por hechas en forma legal.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Reglamento de Operaciones Catastrales del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.-** Se abrogan y se derogan todas las disposiciones y acuerdos de orden Municipal de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

**CUARTO.-** Se faculta al Presidente Municipal, Síndicos Procuradores y Secretario de este Ayuntamiento, a suscribir la documentación necesaria para la ejecución y cumplimiento del presente ordenamiento.