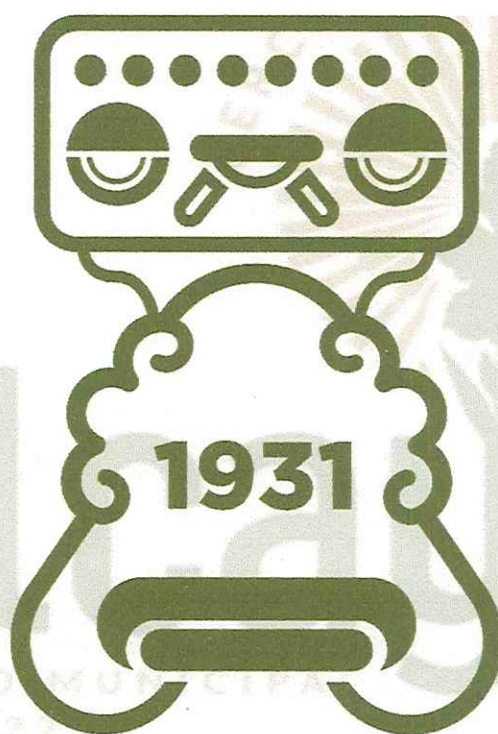


H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL 2024-2027



REGLAMENTO DE OPERACIONES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE PILCAYA, ESTADO DE GUERRERO.

Contenido

REGLAMENTO DE OPERACIONES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE PILCAYA, ESTADO DE GUERRERO.	4
TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.	6
CAPÍTULO I GENERALIDADES.	6
CAPÍTULO II DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN GENERAL.	6
CAPÍTULO III DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN TERRITORIAL.	6
CAPÍTULO IV DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS POR EL AYUNTAMIENTO.	7
CAPÍTULO V DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SOBRE LOS PREDIOS.	8
CAPÍTULO VI DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LA VALUACIÓN CATASTRAL.	9
TÍTULO II DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.	10
CAPÍTULO I ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN.	10
TÍTULO III DE LA OPERATIVIDAD CATASTRAL.	12
CAPÍTULO I DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES Y SU ACTUALIZACIÓN.	12
CAPÍTULO II DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACIÓN DE PLANOS.	15
TÍTULO IV DEL PROCESO DE VALUACIÓN CATASTRAL.	17
CAPÍTULO I DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.	17
TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RUSTICO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.	19
TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.	21
TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.	26
USO HABITACIONAL.	29
USO COMERCIAL.	31
USO INDUSTRIAL.	32
USO DE OFICINAS.	33
INSTALACIONES ESPECIALES.	34
OBRAS COMPLEMENTARIAS.	36
CAPÍTULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN.	36
CAPÍTULO III DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.	37
CAPÍTULO IV DE LA VALUACIÓN HECHA POR LA DIRECCIÓN.	37
CAPÍTULO V DE LA AUTODETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.	37
CAPÍTULO VI DE LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.	38
TÍTULO V DE LAS AUTORIDADES REGULADORAS DE VIVIENDA.	41
CAPÍTULO I. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS AUTORIDADES REGULADORAS DE VIVIENDA.	41
TÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.	42
CAPÍTULO I DE LA INFORMACIÓN MANIFESTADA A LA DIRECCIÓN.	42



CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS.....	43
TÍTULO VII DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL.....	44
CAPÍTULO I DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN MANTENIDA EN LOS REGISTROS CATASTRALES.....	44
TÍTULO VIII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	45
CAPÍTULO I LAS INFRACCIONES.....	45
CAPÍTULO II LAS SANCIONES.....	46
TÍTULO IX DE LAS VERIFICACIONES Y NOTIFICACIONES.....	48
CAPÍTULO I DE LAS VERIFICACIONES DEL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN.....	48
CAPÍTULO II DE LAS NOTIFICACIONES.....	49
TRANSITORIOS.....	50

REGLAMENTO DE OPERACIONES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE PILCAYA, ESTADO DE GUERRERO.

El Ciudadano Fernando Ávila Zagal, Presidente Municipal Constitucional de Pilcaya, Guerrero, en uso de las facultades que le confiere al Municipio y al Presidente Municipal los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 1 fracción III, 5, 6, 61 fracciones III, 72 y 73 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero respectivamente.

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 los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 61 fracciones III y XXVI de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero en Vigor, el H. Ayuntamiento Constitucional de Pilcaya, Guerrero, se sirve comunicar por mi conducto, que en la Vigésima Séptima Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha cuatro del mes de febrero del año dos mil veintiséis, en la Sala de Cabildo que ocupa el Palacio Municipal del H. Ayuntamiento Municipal de Pilcaya, Estado de Guerrero, en término 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 Pilcaya, Estado de Guerrero, 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 Ayuntamiento Constitucional de Pilcaya, Guerrero, 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 Pilcaya, Estado de Guerrero.

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 Pilcaya, Estado de Guerrero.

QUINTO.- Que el Congreso de la Unión modificó el artículo 115 Constitucional y que en dichas reformas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Diciembre de 1999, en su artículo quinto transitorio, ordena que las medidas que adopten los municipios y Estados para cumplir con la disposición de hacer equiparables los valores catastrales a los valores comerciales, estén listas para el ejercicio fiscal del año dos mil dos, observándose que sea rebasado en exceso el límite fijado por la Constitución Federal, todo esto a fin de garantizar su apego de proporcionalidad y equidad.

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 Pilcaya, 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 anterior, el H. Ayuntamiento Constitucional de Pilcaya, Guerrero, tiene a bien expedir el siguiente:

**REGLAMENTO DE OPERACIONES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE
PILCAYA, GUERRERO.**

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 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 Pilcaya, Estado de Guerrero, en relación a las catastrales, valuación, revaluación y procedimientos de verificación y notificación que se llevan a cabo en el municipio.

CAPÍTULO II DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN GENERAL.

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

- I. **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO:** A la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero;
- II. **LEY DE HACIENDA MUNICIPAL:** A la Ley de Hacienda Municipal del estado de Guerrero;
- III. **LEY DE INGRESOS MUNICIPAL:** A la Ley de Ingresos para el Municipio de Pilcaya, Guerrero.
- IV. **REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO:** Al Reglamento de Operaciones Catastrales del Estado de Guerrero.
- V. **REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO:** Al Reglamento de Operaciones Catastrales del Municipio de Pilcaya, Guerrero.
- VI. **CONGRESO DEL ESTADO:** Al H. Congreso del Estado de Guerrero;
- VII. **PERIÓDICO OFICIAL:** Al Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
- VIII. **MUNICIPIO:** Al Municipio de Pilcaya, Guerrero;
- IX. **AYUNTAMIENTO:** Al Honorable Ayuntamiento Constitucional de Pilcaya, Estado de Guerrero.
- X. **DIRECCIÓN:** A la Dirección de Catastro del Municipio de Pilcaya, Estado de Guerrero;
- XI. **TITULAR DE CATASTRO:** Al propietario o poseedor de un bien inmueble.

CAPÍTULO 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 Libre y Soberano de Guerrero;
- II. **REGIÓN CATASTRAL:** A la superficie territorial de índole operativo que determine la autoridad catastral;



- III. **ZONA CATASTRAL:** A cada una de las superficies que en conjunto integran una región catastral;
- IV. **LOCALIDAD:** A la división territorial con identidad propia.
- V. **SECTOR CATASTRAL:** es la porción de terreno urbano-rural, conformado por manzanas o veredas;
- VI. **MANZANA:** La superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios colindantes con vías o áreas públicas;
- VII. **PREDIO 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;
- VIII. **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 región	Estado	Región Catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector Catastral	Manzana	Predio	Condominio
Numero de Caracteres.	2	3	3	2	4	3	3	5	2

- IX. **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.
- X. **SISTEMA DE COORDENADAS UTM:** Al sistema de coordenadas definido con la proyección Universal Transversa de Mercator.
- XI. **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.

CAPÍTULO 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.

CAPÍTULO 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.
- II. **PREDIO URBANO**: El que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada, por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes.
- III. **PREDIO RÚSTICO**: El que está localizado fuera de la zona urbana.
- IV. **PREDIO NO EDIFICADO**: El que carece de construcciones utilizables.
- V. **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.
- VI. **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.
- VII. **CONSTRUCCIONES PERMANENTES**: Las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de las mismas.
- VIII. **CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**: Las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas.
- IX. **CONSTRUCCIONES RUINOSAS**: las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso.
- X. **PREDIO BALDÍO**, aquel que no se contempla como construido.



- XI. **RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** por su régimen las propiedades se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, de tiempo compartido, multipropiedad, ejidal y comunal.
- 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.

CAPÍTULO 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: Al 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.

TÍTULO II DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO

CAPÍTULO I ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN.

Artículo 8.- La Dirección de Catastro se integrará con su titular quien tendrá cargo de Director y Secretaria.

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.
- VIII. 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.



- IX. 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.
- X. Instrumentar respuesta pronta o dentro del término de ley, a toda instancia, documentación o petición que se presente ante la dirección.
- XI. Sustanciar todo recurso o medios de defensa que presenten los particulares, contra actos de la Dirección.
- XII. Observar que todos los procedimientos derivados de las operaciones catastrales se ajusten a la legalidad.
- XIII. Coadyuvar con la Dirección de Asuntos Jurídicos, para la defensa de los actos que afecten las operaciones catastrales.
- XIV. 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.
- XV. 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.
- XVI. Turnar al área de sistemas del Municipio la operación y mantenimiento de los equipos y programas de cómputo necesarios para el buen funcionamiento de la Dirección.
- XVII. Tener la base de datos catastrales actualizada, con el fin de realizar en tiempo y forma los trámites que soliciten.
- XVIII. La operación del padrón catastral, la cartografía digital y en general el control y mantenimiento de todo el acervo cartográfico de la Dirección.
- XIX. Atender a usuarios para realizar rectificaciones con su clave catastral de datos.
- XX. 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.
- XXI. 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.
- XXII. La elaboración de avalúos catastrales.
- XXIII. Turnar al Notificador y ejecutor del Municipio para que realice las notificaciones 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.



TÍTULO III DE LA OPERATIVIDAD CATASTRAL

CAPÍTULO I DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES Y SU ACTUALIZACION

Artículo 10.- 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 11.- 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;
 - 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 de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha y hora del ingreso correspondiente a cada solicitud.
- 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 realizará 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 precedente 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 12.- 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

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 13.- 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;

- 

2

1



inspired

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.

En virtud de que la estructura de las claves catastrales que tiene el padrón catastral Municipio, se integra de un número progreso y se especifica el tipo de predio, cuya estructura podrá seguir siendo utilizada con independencia de los estipulado en este artículo.

Artículo 16.- 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;
 - a) 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 17.- 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 18.- 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 19.- La Dirección fijará, ordenará y dirigirá el procedimiento que se empleará en el levantamiento, deslinde y elaboración de planos.

Artículo 20.- 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 posesionarios, 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.

Artículo 21.- 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 22.- 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 23.- 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.

TÍTULO IV DEL PROCESO DE VALUACIÓN CATASTRAL

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

Artículo 24.- 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 25.- 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 26.- 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 27.- 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 28.- 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; determinado por la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 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. 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:

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:

**TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO RUSTICO VIGENTE PARA
EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

SECTOR CATASTRAL 000

La clasificación que corresponde a este sector, se consideran los predios rústicos bajo la siguiente clasificación: terrenos de riego, de humedad, de temporal, de agostadero laborable, agostadero cerril, terrenos de monte alto sin explotación forestal, terrenos de monte alto susceptibles a explotación forestal, así como terrenos de explotación minera; el valor catastral será aplicado por hectárea.

SECTOR CATASTRAL	CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCION DE LA CALLE O SECTOR	VALOR POR HECTAREA EN UMAS 2025
000	001	TERRENO EN RIEGO (PREDIOS QUE CUENTEN CON ALGUN SISTEMA DE RIEGO, PARA SU CULTIVO)	210.95
000	002	TERRENO DE HUMEDAD (PREDIO CON HUMEDAD SUFICIENTE PARA LLEVAR A CABO ALGUN TIPO DE CULTIVO)	205.88
000	003	TERRENO DE TEMPORAL (PREDIO RELATIVAMENTE PLANO, CON LAS CONDICIONES NECESARIAS PARRA LLEVAR A CABO UN CULTIVO EN TEMPORADAS DE LLUVIAS)	160.81

000	004	TERRENO DE AGOSTADERO LABORABLE (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	145.66
000	005	TERRENO DE AGOSTERO CERRIL (PREDIO EN LADERA, PUDIENDO SER UTILIZADO PARA LLEVAR A CABO EN CULTIVO EN TEMPORADA DE LLUVIAS)	125.66
000	006	TERRENO DE EXPLOTACIÓN FORESTAL	50.66
000	007	TERRENO SIN EXPLOTACION FORESTAL	20.59
000	008	TERRENO DE EXPLOTACIÓN MINERAL (MATERIALES Y DEMAS DERIVADOS DE ESTOS)	366.15

TERRENOS DE RIEGO

Es un área cultivable que recibe agua a través de obras artificiales para asegurar el riego de los cultivos, como lo son simples canales hasta complejos sistemas de aspersión o goteo

TERRENOS DE HUMEDAD

Son aquellos que por las condiciones del suelo y meteorológicas, suministran a los cultivos humedad suficiente para su desarrollo, con independencia del riego.

TERRENOS DE TEMPORAL

Son aquellos en que sus cultivos completan su ciclo vegetativo, exclusivamente a través de la precipitación pluvial.

TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven de alimento para el ganado, son tierras que pueden servir para cultivar en épocas de precipitación pluvial.



TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL

Son aquellos que, por la precipitación pluvial, topografía o calidad, producen en forma natural pastos y forrajes pueden servir de alimento para el ganado.

TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLORACIÓN FORESTAL

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLORACIÓN FORESTAL

Son aquellos que se encuentran poblados de árboles, en espesura tal que impidan su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero, utilizados para la extracción de recursos forestales, Esta actividad suele llevarse a cabo para la obtención de madera, frutos o corcho.

TERRENOS DE EXPLOTACIÓN MINERAL (METALES Y DEMÁS DERIVADOS DE ESTOS)

Son aquellos que por sus condiciones naturales son susceptibles de explotación minera, llevando a cabo actividades propias para la extracción de yacimiento de minerales.

TABLA DE VALORES CATASTRALES DE SUELO URBANO VIGENTE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

SECTOR CATASTRAL 001

De acuerdo al estudio de mercado que se llevó a cabo, se obtuvieron los siguientes resultados para la Zona Catastral número 01 de la cabecera municipal de Pilcaya, barrios, colonias y localidades, así como la cartografía de esta misma zona catastral:

Definición de: VALOR EN UMA POR M2, es el número de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, multiplicado por el valor en pesos de la UMA, da como resultado el valor en pesos por metro cuadrado del terreno.

El valor en pesos de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) es el determinado por el INEGI, el cual es publicado en el Diario Oficial de la Federación.

SECTOR CATASTRAL	COLONIA	CALLE	NOMBRE DE LA CALLE	VALOR CATASTRAL 2025 POR M ² EN UMA
SECTOR CATASTRAL 001				
COLONIA 001 (CENTRO)				
001	001	001	AVENIDA HIDALGO	1.92
001	001	002	AVENIDA SAN MIGUEL	1.92
001	001	003	AVENIDA INDEPENDENCIA	1.92
001	001	004	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	1.92
001	001	005	AVENIDA MORELOS	1.92
001	001	006	AVENIDA VICENTE GUERRERO	1.92
001	001	007	AVENIDA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.92
001	001	008	CALLE LIBERTAD	1.92
001	001	009	CALLE VALERIO TRUJANO	1.92
001	001	010	CALLE AGRICULTURA	1.92
001	001	011	CALLE FRANCISCO I. MADERO	1.92
001	001	012	CALLE UNION Y PROGRESO	1.92
001	001	013	CALLE CRISTOBAL COLON	1.92
001	001	014	CALLE 05 DE FEBRERO	1.92
001	001	015	CALLE SIN NOMBRE	1.92
BARRIO 002 (SAN FELIPE)				
001	002	001	AVENIDA HIDALGO	1.92
001	002	002	AVENIDA MORELOS	1.92
001	002	003	AVENIDA GUADALUPE VICTORIA	1.92
001	002	004	AVENIDA IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	1.92
001	002	005	AVENIDA JUAN ALVAREZ	1.87
001	002	006	AVENIDA EDUARDO CASTAÑEDA	1.87
001	002	007	CARRETERA PILCAYA-TETIPAC	1.92
001	002	008	CALLE 5 DE FEBRERO	1.87
001	002	009	CALLE LIBERTAD	1.87
001	002	010	CALLE VALERIO TRUJANO	1.87
001	002	011	CALLE COLÓN	1.87
001	002	012	CALLE AGRICULTURA	1.87
001	002	013	CALLE FRANCISCO I. MADERO	1.87



001	002	014	CALLLE ZARAGOZA	1.87
001	002	015	CALLE MATAMOROS	1.87
001	002	016	CALLE MOCTEZUMA	1.87
001	002	017	CALLE 12 DE OCTUBRE	1.87
001	002	018	CALLE CUAUHEMOC	1.87
001	002	019	CALLE SAN JUAN	1.62
001	002	020	CALLEJON Z	1.62
001	002	021	CARRETERA VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	1.57
001	002	022	CALLE SIN NOMBRE	1.62
BARRIO 003 (SAN MIGUEL)				
001	003	001	AVENIDA VICENTE GUERRERO	1.92
001	003	002	AVENIDA EMILIANO ZAPATA	1.92
001	003	003	AVENIDA REVOLUCION	1.92
001	003	004	AVENIDA SAN MIGUEL	1.92
001	003	005	CALLE SAN JUAN	1.87
001	003	006	CALLE LOS LOBITOS	1.62
001	003	007	CALLE VALERIO TRUJANO	1.87
001	003	008	CALLE CRISTOBAL COLÓN	1.87
001	003	009	CALLE AGRICULTURA	1.87
001	003	010	CALLE F. I. MADERO	1.87
001	003	011	CALLE MARGARITO R. CRUZ	1.62
001	003	012	CALLE ALVARO OBREGÓN	1.87
001	003	013	CALLE JAIME NUNÓ	1.62
001	003	014	CALLE VENUSTIANO CARRANZA	1.62
001	003	015	PROLONG. AVENIDA INDEPENDENCIA	1.62
001	003	016	CALLE FRANCISCO VILLA	1.62
001	003	017	CALLE NIÑOS HEROES	1.62
001	003	018	CALLE SENTAMIENTOS DE LA NACIÓN	1.57
001	003	019	CALLE HEROES DE LA PATRIA	1.57
001	003	020	CALLEJON DEL MESTRIO	1.57
001	003	021	CALLE SIN NOMBRE	1.57
BARRIO 004 (GUADALUPE)				
001	004	001	CARRETERA PILCAYA – IXTAPAN DE LA SAL	1.92
001	004	002	CALLE GUADALUPANA	1.87



001	004	003	CALLE DE EL SALTO	1.62
001	004	004	CAMINO POZA LARGA	1.57
001	004	005	CALLE SIN NOMBRE	1.57
BARRIO 005 (RECIENTE CRECION SIN NOMBRE)				
001	005	001	CARRETERA PILCAYA – IXTAPAN DE LA SAL	1.92
001	005	002	CALLE DEL SILENCIO	1.87
001	005	003	PROL. HIDALGO	1.87
001	005	004	CALLE LUIS DONALDO COLOSIO	1.57
001	005	005	CAMINO A POZA LARGA	1.57
001	005	006	CALLE SIN NOMBRE	1.57
LOCALIDADES				
LOCALIDAD 006 (AMATITLAN)				
001	006	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	006	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 007 (EL BOSQUE)				
001	007	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	007	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 008 (CACAHUAMILPA)				
001	008	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - TAXCO	1.92
001	008	002	CALLE LAS FLORES	1.57
001	008	003	CALLE AL OJO DE AGUA	1.57
001	008	004	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	008	005	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 009 (LA CONCEPCIÓN)				
001	009	001	CAMINO A LLANO PELON	1.87
001	009	002	CARRETERA VIEJA PILCAYA-LA CONCEPCIÓN	1.87
001	009	003	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	009	004	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 010 (CUITLAPA)				
001	010	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	010	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 011 (CHICHILA)				
001	011	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	011	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45

LOCALIDAD 012 (CHIMALTITLAN)				
001	012	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	012	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 013 (CRUCERO DE GRUTAS)				
001	013	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - TAXCO	1.92
001	013	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	013	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 014 (JUCHIMILPA)				
001	014	001	CARRETERA PILCAYA - EL SAUZ	1.57
001	014	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	014	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 015 (EL MOGOTE)				
001	015	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - TAXCO	1.92
001	015	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	015	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 016 (NOMBRE DE DIOS)				
001	016	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	016	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 017 (PIEDRAS NEGRAS)				
001	017	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - TAXCO	1.92
001	017	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	017	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 018 (EL PLATANAR)				
001	018	001	CARRETERA PILCAYA - EL SAUZ	1.57
001	018	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	018	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 019 (SANTA MARIA)				
001	019	001	CARRETERA PILCAYA - TAXCO	1.57
001	019	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	019	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 020 (SANTA TERESA)				

001	020	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL PILCAYA - CUERNAVACA	1.57
001	020	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	020	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 021 (LOS SAUCES)				
001	021	001	CARRETERA PILCAYA - TAXCO	1.57
001	021	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	021	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 022 (EL SAUZ)				
001	022	001	CARRETERA PILCAYA - EL SAUZ	1.57
001	022	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	022	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 023 (TECOANIPA)				
001	023	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	023	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 024 (EL UVALAR)				
001	024	001	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	024	002	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45
LOCALIDAD 025 (EL TRANSFORMADOR)				
001	025	001	CARRETERA FEDERAL IXTAPAN DE LA SAL - CUERNAVACA	1.87
001	025	002	CALLE SIN NOMBRE	1.45
001	025	003	ANDADOR SIN NOMBRE	1.45

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL
EJERCICIO FISCAL 2026.**

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

PRECARIA.

Vivienda generalmente sin proyecto y autoconstruida. Situada en asentamientos irregulares, sin traza urbana definida y, prácticamente sin servicios. Se localizan en la periferia de las ciudades.

Materiales de mala calidad. Sin cimentación; estructuras de madera o sin estructura; muros de carrizo, palma, embarro, lámina negra, cartón, madera o adobe. Techos de viga y palma, vigas o polines de madera y lámina negra o de cartón.

No tiene acabados; pisos de tierra apisonada o firme rústico de cemento; claros menores a 3.0 metros.

ECONÓMICA.

Sin proyecto. Con algunos servicios municipales. Se encuentra en zonas de tipo popular o medio bajo. Se localiza en zonas periféricas o de asentamientos espontáneos.

Calidad de construcción baja; sin acabados o de baja calidad; sin cimentación o de mampostería o concreto ciclópeo; muros de carga, predominando el adobe, ladrillo y block; techos de terrado sobre vigas y duelas de madera, vigas de madera con lámina galvanizada o de cartón, o en su caso de losa de concreto sin acabados o de baja calidad. Pisos de tierra apisonada, firme de cemento escobillado o pulido; pintura de cal o pintura vinílica de tipo económico.

REGULAR.

Proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos o colonias que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno entre 120 y 200 m² en promedio y de 120m² de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios.

Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dadas de cerramiento. Claros medios de 4 metros. Muros de carga de ladrillo, block o piedra. Los techos suelen ser de losa, asbesto, terrado o lámina galvanizada. Los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

BUENA.

Disponen de un proyecto definido, funcional y de calidad. Se encuentran en fraccionamientos residenciales de clase media a media alta, que cuentan con todos los servicios públicos. Elementos, materiales y mano de obra de calidad. Disponen de una superficie de lote entre 200 y 500 m² en promedio y su área construida de 1 a 1.5 veces la superficie del terreno.

Elementos estructurales de buena calidad, con castillos, dadas de cerramiento, columnas y trabes. Cimientos de concreto ciclópeo, mampostería, rodapié de block relleno con concreto. Muros de block o ladrillo. Los claros son hasta de 7 metros. Techos y entrepisos con losas de concreto armado. Suelen recubrirse con tejas de regular calidad. Acabados exteriores texturizados, piedra de corte o molduras de concreto, los acabados e interiores son de buena calidad.

MUY BUENA.



Proyecto arquitectónico de muy buena calidad, de diseño especial bien definido, funcional y a veces caprichoso. Amplios espacios construidos con elementos decorativos interior y exteriormente. Todos los servicios públicos. Se encuentran en fraccionamientos privados y exclusivos. Lotes con superficie promedio de 500 m² y superficie construida de 1 a 2.5 veces la superficie de terreno.

Elementos estructurales de muy buena calidad a base de castillos, dalas de cerramiento, columnas, trabes, zapatas corridas o zapatas aisladas. Muros de ladrillo o block. Grandes claros entre 5 y 10 metros. Techos con losa y molduras en todo el perímetro. Recubrimiento de teja de buena calidad. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados exteriores con texturas tipo, piedras de corte, mármol y molduras de cantera. Acabados interiores texturizados, con madera fina, tapices o parcialmente de mármol. Los pisos son de cerámica de primera calidad, mármol.

INTERÉS MEDIO.

Se basa en un proyecto definido, funcional y característico. Se encuentran en fraccionamientos que cuentan con todos los servicios. Lotes de terreno de entre 120 y 200 metros cuadrados en promedio y de 120 metros cuadrados de construcción en promedio. Se localiza en zonas consolidadas de los centros de población y en fraccionamientos residenciales medios. Cimientos de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno con concreto. Estructuras con castillos y dalas de cerramiento. Claros medios de 4.0 metros. Muros de carga de ladrillo, block, o piedra. Los techos suelen ser de losa asbesto, terrado o lámina galvanizada, los acabados en pisos y muros son de regular calidad.

INTERÉS SOCIAL.

Cuentan con proyecto definido, y la mayoría de los servicios municipales; producto de programas oficiales de vivienda. Son viviendas con 1 o 2 plantas. La superficie del lote fluctúa entre 120 y 200 m², a excepción de los construidos en condominio que puede ser menor, y la superficie construida varía de 35 y 80 m². Se localizan en zonas específicas o en fraccionamientos. Materiales de mediana calidad y económicos. Cimentación a base de losa de concreto armado, block relleno o de concreto ciclópeo. Muros de carga con refuerzos horizontales y verticales de block o ladrillo. Claros menores a 3.5 metros. Techos de vigas de losa de concreto de baja capacidad. Acabados aparentes de estuco. Pintura de tipo económico.

DE LUJO.

La exclusividad puede venir dada por varios factores: la ubicación, el espacio, las áreas de ocio e incluso el nivel de privacidad y seguridad. Espacios por encima de los 500 M², materiales de construcción de primera calidad, acabados en cantera, mármol o cerámica.

USO HABITACIONAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMAS
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA	1.45
	ECONOMICA	HAB	1.55
	INTERES SOCIAL	HAC	1.65
	REGULAR	HAD	1.95
	INTERES MEDIO	HAE	2.25
	BUENA	HAF	2.45
	MUY BUENA	HAG	2.55
	DE LUJO	HAH	2.95

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ECONÓMICA.

Edificaciones ubicadas en zonas populares, dando servicio al vecindario circundante. Es posible encontrarlas formando parte de uso mixto (vivienda-comercio). Están destinadas a la venta de productos al detalle. Cuentan con una pieza, a lo mucho dos.

Carecen de proyecto; construidas con materiales económicos. Muros de adobe, block o ladrillo. Techos de terrado, lámina galvanizada, asbesto o losa. Acabados casi inexistentes. Pisos de cemento, sus instalaciones son básicas. Claros menores a 3.5 metros; construidos bajo autoconstrucción o autofinanciamiento.

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a la venta al detalle y a la prestación de servicios.

A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros de 5 metros y construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.



Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano y en zonas comerciales establecidas. Se dedican normalmente a la prestación de servicios y venta de productos diversos.

Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros de 6 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial; normalmente ocupa espacios exclusivos o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas o diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas con empresas constructoras con especialistas.

LUJO.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, que, a diferencia del apartado anterior, pueden disponer de cines, acuarios, jardines y varias zonas de interés de alta calidad.

DEPARTAMENTAL.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso comercial, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable, cuentan con todos los servicios y se localizan en zonas exclusivas del área urbana se consolidada de materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con cimentación a base de zapatas corridas, dados,

Contra trabes y muros perimetrales de concreto armado, losa de desplante de concreto armado, estructura de columnas y losas reticulares de concreto armado, fachada tipo integral de perfiles de aluminio pesados anodizados en color cristal, andadores y áreas de servicio al público con acabados de lujo, doble altura entre cada nivel, equipo de calefacción y aire acondicionado integral.

USO COMERCIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMAS
COMERCIAL	ECONOMICA	COA	1.55
	REGULAR	COB	1.65
	BUENA	COC	1.75
	MUY BUENA	COD	1.85
	DE LUJO	COE	2.45
	DEPARTAMENTAL	COF	2.95

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ECONÓMICA.

Edificaciones realizadas sin proyecto. Materiales de baja calidad y construidas mediante construcción básica o autoconstrucción. Materiales económicos; claros menores a 8 metros, con estructuras horizontales, con muros de carga y columnas; construidas mediante autofinanciamiento. Se encuentran en forma aislada en la zona urbana.

LIGERA.

Edificaciones con proyectos someros y repetitivos. Materiales y calidad constructiva básica. Normalmente sin edificaciones internas. Suelen responder a talleres de costura, talleres artesanales, carpinterías, tabiquerías, etc.; se localizan generalmente en zonas industriales. Elementos estructurales básicos, con elementos de apoyo visibles. Iluminación natural y artificial básica. Pisos de cemento pulido. Instalaciones básicas muy generales. Claros de más de 8 metros con elementos horizontales estructurales de más de 1 metro de peralte; construidas por empresas constructoras; mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MEDIANA.

Proyectos arquitectónicos definidos funcionales. Materiales y construcción media. Dispone de divisiones internas. En estas construcciones se engloban las maquiladoras, fábricas, laboratorios e industrias de transformación. Se localizan en zonas y/o parques industriales, en áreas urbanas y urbanizables. Elementos estructurales de calidad. Cimentación sólida y con elementos estructurales de apoyo combinados. Pisos variados y adecuados a los productos que fabrican.

Techos específicos y adecuados. Acabados aplanados medios. Instalaciones básicas completas en electricidad, agua potable y saneamiento. Instalaciones especiales con ductos de aire. Construcción realizada por empresas constructoras con especialistas; autofinanciamiento o financiamiento bancario.

PESADA.

Proyectos arquitectónicos exclusivos con gran funcionalidad. Materiales y construcción de muy buena calidad. Dispone de divisiones internas. Su construcción está condicionada por el nivel de instalaciones disponibles. Elementos estructurales de muy buena calidad. Cimentación sólida. Acabados y aplanados de calidad; requiere de diseño especial; instalaciones básicas completas; instalaciones especiales de calidad: estructuras que pueden soportar el sistema de techado y adicionalmente cargas como grúas viajeras; construidas mediante autofinanciamiento o financiamiento bancario; se localizan en zonas y fraccionamientos industriales en áreas urbanas y urbanizables.

USO INDUSTRIAL

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMA
INDUSTRIAL	ECONOMICA	INA	3.45
	LIGERA	INB	4.45
	MEDIANA	INC	5.45
	PESADA	IND	7.45

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

REGULAR.

Edificaciones ubicadas en zonas populares o de tipo medio, destinadas a oficinas o despachos de regular calidad o a la prestación de servicios. A veces carecen de proyecto. Cimentación de mampostería, de concreto ciclópeo y block relleno. Muros de carga de ladrillo, block o adobe. Techos de terrado, lámina galvanizada, lámina de asbesto o losa. Aplanados de yeso o mezcla. Acabados discretos y pintura vinílica de tipo económico o cal directas. Instalaciones elementales en cuanto a iluminación y saneamiento. Claros medios de 5 metros.; construidos bajo financiamiento bancario.

BUENA.

Edificaciones con proyecto definido, funcional y de calidad; materiales de buena calidad. Los encontramos formando parte de la estructura habitacional normalmente en el centro urbano o zonas establecidas para tal efecto. Se destinan normalmente para oficinas o despachos de buena calidad. Elementos estructurales a base de castillos y dadas de cerramiento. Cimentación de mampostería, concreto ciclópeo, rodapié de block relleno y dala de desplante 80 de concreto armado. Muros de ladrillo o block. Techos de losa. Aplanados de yeso y mezcla reglado. Acabados medios con texturas y pintura vinílica o esmalte. Claros de 6.0 metros o más; construcción realizada por empresas constructoras; a través de autofinanciamiento o financiamiento bancario.

MUY BUENA.

Proyecto arquitectónico definido, funcional y exclusivo, cuyo diseño se basa en su uso, normalmente ocupa espacios exclusivos, o manzanas completas con área notable. Cuentan con todos los servicios. Se localizan en zonas exclusivas del área urbana consolidada. Materiales de muy buena calidad controlados y de lujo. Elementos estructurales con castillos, dadas de cerramiento, trabes y columnas. Cimentación de zapatas corridas, zapatas aisladas o cimentación de cajón. Muros de block y ladrillo. Techos de losa, azotea con molduras. Aplanados de yeso y mezcla maestreados. Acabados texturizados con pintura vinílica, esmalte o barniz. Pisos de cerámica de calidad, alfombras o mármol. Instalaciones completas, ocultas y diversificadas. Medidas de seguridad. Construidas por empresas constructoras con especialistas.

USO DE OFICINAS

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
EDIFICIOS DE OFICINAS	REGULAR	EDA	4.45
	BUENA	EDB	6.45
	MUY BUENA	EDC	9.45

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

CISTERNAS.

Deposito subterráneo diseñado para la recolección y almacén de agua ya sea de manantial pluvial o de otras fuentes, para así poder abastecer un edificio o casa. Están disponibles en diferentes tamaños y capacidades.



ELEVADORES.

sistema de transporte vertical u oblicuo, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles de un edificio o estructura. Está formado por partes mecánicas, eléctricas y electrónicas que funcionan en conjunto para ponerlo en marcha de acuerdo a su método de funcionamiento existen dos tipos: el ascensor electromecánico y el ascensor hidráulico u oleodinámico.

ESCALERAS ELÉCTRICAS.

Dispositivo de transporte, que consiste en una escalera inclinada, cuyos escalones se mueven hacia arriba o hacia abajo. tienen la capacidad de mover un gran número de personas. No tienen intervalo de espera (excepto cuando hay mucho tráfico). Pueden utilizarse para guiar a las personas hacia las salidas principales o hacia exposiciones especiales y pueden ser resistentes a la intemperie para su uso en el exterior. Una escalera mecánica no funcional puede funcionar como una escalera normal, mientras que muchos otros métodos de transporte quedan inutilizados cuando se averían o pierden potencia.

GENERADORES DE EMERGENCIA.

son máquinas destinadas a suministrar energía eléctrica en lugares donde es indispensable mantener el suministro eléctrico estable durante apagones u otros contratiempos. Entre las principales causas que lo provocan están los problemas de red, fase cambios bruscos de voltaje, se trata de plantas utilizadas en clínicas, hospitales, gasolineras, residencias, bancos, tiendas, restaurantes, hoteles o industrias.

Tipos de plantas de emergencia según la naturaleza del combustible. Generadores eléctricos de diésel y a gas natural o gas LP.

INSTALACIONES ESPECIALES

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M ² . EN UMA
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA	1.45
	ELEVADORES	IEB	2.45
	ESCALERAS ELECTRICAS	IEC	2.95
	GENERADORES DE EMERGENCIA	IED	4.45

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS:

ESTACIONAMIENTO SIN TECHO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente; son estacionamientos descubiertos, con perímetro descubierto.

ESTACIONAMIENTO TECHADO.

Destinada a la guarda de vehículos temporalmente, en edificios o subterráneos, el material es de buena calidad; estructuras de concreto o metal; se suelen construir varios niveles; realizadas por empresas constructoras; a veces construidas a través de autofinanciamiento.

ALBERCA.

Destinada a fines residenciales, deportivos y recreativos. Construcción con concreto armado, tabique o similar, forrado normalmente con material pétreo o aplanado con cemento. Construidas por empresas constructoras especializadas.

CANCHAS DE FUTBOL, BASQUETBOL, FRONTÓN, SQUASH O TENIS.

Son espacios deportivos, en los cuáles no se incluye las obras exteriores, ni tribunas, sino que se considera únicamente el valor en sí de cada una de las canchas terminadas. El valor catastral que se consigna en la tabla es por metro cuadrado.

BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE.

Se consideran una barda tipo, construida con cimentación de piedra del lugar, muro de tabique rojo recocido propio del lugar de 14 cm. De espesor, castillos a cada 3.00 metros y una altura promedio de 3.00 metros. Por lo general para delimitar el perímetro de una propiedad.

ÁREAS AJARDINADAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a ornato principalmente, puede tener andadores con piso de cemento o tierra y pasto o plantas de ornato.

PALAPAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a áreas de descanso o de fines de semana, puede tener piso de cemento o tierra, estructura a base de madera o fierro y techos de palapa o teja.

VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS.

Considerada como obras exteriores complementarias de una construcción, destinadas a la circulación de vehículos o personas principalmente, puede tener piso de cemento, tierra o pasto.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN	VALOR /M². EN UMA
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ESTACIONAMIENTO SIN TECHO	OCA	1.45
	ESTACIONAMIENTO TECHADO	OCB	2.45
	ALBERCA	OCC	1.95
	CANCHA DE FUTBOL	OCD	1.95
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCE	1.95
	CANCHA DE FRONTON	OCF	1.95
	CANCHA DE SQUASH	OCG	2.25
	CANCHA DE TENIS	OCH	2.25
	BARDA PERIMETRAL DE TABIQUE	OCI	2.45
	AREAS JARDINADAS	OCJ	1.45
	PALAPAS	OPK	1.95
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OVL	2.05

CAPÍTULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN

Artículo 29.- La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio.

Artículo 30.- La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral a los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio.

Artículo 31.- 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 32.- 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 Contrición, 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.

CAPÍTULO III DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.

Artículo 33.- 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.

CAPÍTULO IV DE LA VALUACIÓN HECHA POR LA DIRECCIÓN.

Artículo 34.- 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.

CAPÍTULO V DE LA AUTODETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

Artículo 35.- 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 36.- 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 37.- 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 autovaluación estarán a disposición del titular catastral en la Dirección.

CAPÍTULO VI DE LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

Artículo 38.- 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 39.- 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 40.- Los avalúos catastrales estarán vigentes durante un año a partir de la fecha en que fueron autorizados, tal como lo señala el artículo 45 de la Ley, en tanto no cambien las características físicas o legales del inmueble.

Artículo 41.- 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;
- e) En cada hoja, estampar la firma del valuador que realizó el avalúo;



- f) La fecha en que se realizó el avalúo;
- g) 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;
- h) El nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo; y
- i) 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 42.- 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 43.- 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 44.- Los avalúos catastrales de unidades industriales comprenderán el valor catastral de terrenos, construcciones y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente.

Artículo 45.- 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 46.- 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 47.- 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 48.- 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 49.- La valuación y revaluación catastral que realice la Dirección, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

TÍTULO V DE LAS AUTORIDADES REGULADORAS DE VIVIENDA.

CAPÍTULO I. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS AUTORIDADES REGULADORAS DE VIVIENDA.

Artículo 50.- 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 51.- 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 52.- 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 53.- 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.

TÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.

CAPÍTULO I DE LA INFORMACIÓN MANIFESTADA A LA DIRECCIÓN.

Artículo 54.- 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 55.- 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 56.- 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 57.- 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 58.- La Federación, el Estado y los Municipios tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en el presente Reglamento.

Artículo 59.- 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 al mes inmediato anterior.

Artículo 60.- 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 61.- 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.

CAPÍTULO II DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

Artículo 62.- 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 63.- 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 64.- 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 65.- 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.

TÍTULO VII DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL.

CAPÍTULO I DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN MANTENIDA EN LOS REGISTROS CATASTRALES.

Artículo 66.- 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.

TÍTULO VIII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPÍTULO I LAS INFRACCIONES

Artículo 67.- 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 68.- Son infracciones a la Ley y al presente Reglamento, aquí señaladas en que incurrir 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.

CAPÍTULO II LAS SANCIONES

Artículo 69.- 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 70.- 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 71.- 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 cuando 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 autoridades catastrales 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 72.- Las sanciones se aplicarán 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 73.- 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 67 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 67 del presente Reglamento.

Artículo 74.- Se sancionará 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 68 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 las fracciones IV, del artículo 68 del presente Reglamento.

Artículo 75.- 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 76.- 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 77.- 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 78.- 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 79.- Las autoridades catastrales 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 80.- Las sanciones administrativas podrán imponerse en más de una de las modalidades previstas en los Artículos 67 y 68 de este Reglamento.

Artículo 81.- 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 82.- 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 83.- 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 84.- 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.

TÍTULO IX DE LAS VERIFICACIONES Y NOTIFICACIONES

CAPÍTULO I DE LAS VERIFICACIONES DEL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 85.- 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.

Artículo 86.- 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 atendiere 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 anotara 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 asentara constancia de este hecho y se dará cuenta a la Dirección, para los efectos que ordena el artículo 67 del presente Reglamento.

CAPÍTULO II DE LAS NOTIFICACIONES

Artículo 87.- 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 88.- 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.

Artículo 89.- 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 atendiere 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

ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese el presente Reglamento de Operaciones Catastrales del Municipio de Pilcaya, Estado de Guerrero, en la Gaceta Municipal.

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

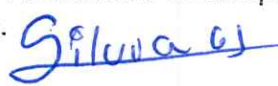
ARTÍCULO TERCERO. - Se abrogan y se derogan todas las disposiciones y acuerdos de orden Municipal de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO. - Se faculta al presidente Municipal, Síndico Procurador y secretario de este Ayuntamiento, a suscribir la documentación necesaria para la ejecución y cumplimiento del presente ordenamiento.

Dado y aprobado en la Vigésima Séptima Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha cuatro del mes de febrero del año dos mil veintiséis, en la Sala de Cabildo que ocupa el Palacio Municipal del H. Ayuntamiento Municipal de Pilcaya, Estado de Guerrero.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.


ATENTAMENTE
H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE PILCAYA, GUERRERO
2024 - 2027
PRESIDENCIA
C. Fernando Ávila Zaga.
Presidente Municipal Constitucional.
Rúbrica.

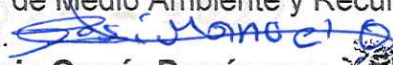

C. Silvia Mejía Silva.
Síndico Procurador Municipal.
Rúbrica.

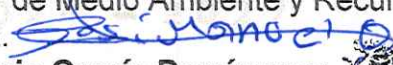

Lic. Lisbeth Valois Padilla.
Regidora de Educación, Juventud, Cultura, Recreación y Espectáculos.
Rúbrica.

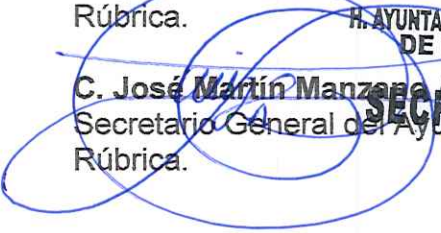

C. José Joel Estrada Vargas.
Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
Rúbrica.

C. Ariana Cruz García.
Regidora de Salud, Asistencia Social, Atención y Participación a Migrantes.
Rúbrica.


C. Adriana Hitzel Quevedo Alanís.
Regidora de Comercio y Abasto.
Rúbrica.


C. José Manuel Ortiz Pérez.
Regidor de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Equidad y Género.
Rúbrica.


C. Ignacio García Domínguez.
Regidor de Desarrollo Rural.
Rúbrica.


C. José Martín Manzanera Ávila.
Secretario General del Ayuntamiento.
Rúbrica.