

**FRANCISCO JAVIER CARAVEO RINCÓN**, Presidente Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Empalme, Sonora, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 61 de la ley de gobierno y administración municipal, a sus habitantes sabed;

Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Empalme ha aprobado el siguiente:

**MUNICIPIO DE EMPALME**  
**REGLAMENTO DE CATASTRO**

Índice

<b>CAPÍTULO I</b>		
<b>GENERALIDADES</b> .....	<b>EMPALME SONORA</b>	<b>3</b>
1.1 DISPOSICIONES GENERALES.....		3
1.1.1 DEFINICIONES Y CONCEPTOS:.....		4
1.1.2 OBJETO:.....		7
1.2 SUJETOS OBLIGADOS.....		7
1.3 AUTORIDADES CATASTRALES Y MUNICIPALES:.....		8
1.3.2 ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE MUNICIPAL:.....		8
1.3.3 COMPETENCIA DE TESORERÍA:.....		9
1.3.4 COMPETENCIA DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL:.....		9
1.3.5 CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL:.....		9
<b>CAPÍTULO II</b>		
<b>POLÍTICA O LINEAMIENTOS GENERALES DE CATASTRO Y SISTEMA CATASTRAL</b> .....		<b>11</b>
2.1 GENERALIDADES:.....		11
2.2. SISTEMA CATASTRAL:.....		12
<b>CAPÍTULO III</b>		
<b>FUNCIONES Y SERVICIOS CATASTRALES</b> .....		<b>12</b>
3.1 OPERACIONES CATASTRALES.....		12
3.1.1 REGISTRO CATASTRAL.....		12
3.1.2 ALTAS Y MODIFICACION DE ASIENTOS CATASTRALES:.....		13
3.1.3 PLANOS, TABLAS GENERALES, DE VALORES Y VALUACION:.....		14
3.2 SERVICIOS CATASTRALES.....		17
<b>CAPÍTULO IV</b>		
<b>OBLIGACIONES EN MATERIA DE CATASTRO</b> .....		<b>18</b>
4.1 DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES, FEDATARIOS Y AUTORIDADES:.....		18
<b>CAPÍTULO V</b>		
<b>COORDINACIÓN CATASTRAL MUNICIPAL</b> .....		<b>19</b>
5.1 MATERIA DE COORDINACIÓN:.....		19
<b>CAPÍTULO VI</b>		
<b>ARCHIVO CATASTRAL</b> .....		<b>20</b>
6.1 EL ARCHIVO:.....		20
<b>CAPÍTULO VII</b>		
<b>RECURSO</b> .....		<b>21</b>
7.1 RECONSIDERACIÓN.....		21
<b>CAPÍTULO VIII</b>		

<b>SANCIONES .....</b>	<b>21</b>
8.1 DE LAS SANCIONES: .....	21
<b>TRANSITORIOS .....</b>	<b>22</b>

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las reformas y adiciones del artículo 115 Constitucional, publicadas en el Diario oficial de la Federación el día 23 de diciembre de 1999, establecieron las bases normativas para fortalecer la Hacienda Municipal, en la fracción cuarta de dicho numeral, en tanto que entre otras disposiciones dotaron al Municipio de la facultad reglamentaria para que por conducto de su administrador, el Ayuntamiento, propusiera al Congreso del Estado, las cuotas, tasas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, entre ellas, el principal impuesto en el ámbito local, el impuesto predial, de ahí su relevancia.

Acorde con la reforma y adición constitucional, el Legislativo estatal con fecha 27 de febrero del 2001, adecuo la Constitución Política del Estado, para ajustar el marco normativo al espíritu y letra de la Norma Suprema, a fin de dar las bases y herramientas legales para el ejercicio de la facultad reglamentaria de los municipios en éste y otros aspectos, lo que trajo como consecuencia la aprobación de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y las reformas necesarias a la Ley de Hacienda Municipal y Ley catastral y Registral del Estado, publicadas en su oportunidad en el Boletín Oficial del Estado.

Ahora bien independientemente de la importancia normativa y reglamentaria de las reformas anteriormente citadas, en la perspectiva municipal el ejercicio reglamentario catastral en el terreno municipal debe de llevar a establecer las reglas de la actividad y facultades del municipio en la materia y transparentar su ejercicio, para que a los ojos del ciudadano el cobro municipal este debidamente fundado y motivado.

En consecuencia, tomando en cuenta la realidad municipal, la necesidad de establecer las políticas en materia de regularización del suelo urbano y la base catastral para el cobro del impuesto predial, como principal ingreso propio, que permite contar con capacidad financiera para prestar los bienes y servicios que como obligación tiene la autoridad con la población en general, surge la necesidad de reglamentar la actividad catastral en el municipio, en instrumento legalmente sancionado por el cabildo del municipio.

En el reglamento de Catastro Municipal, se explican y desarrolla los lineamientos, políticas y objetivos que se pretenden alcanzar con este instrumento normativo, las conductas sancionables y los recursos como medio de impugnación con la posibilidad de establecer la evaluación de los mimos al respecto; lo anterior, con el objeto de mantener un control y orden en la propiedad inmobiliaria del Municipio de Empalme.

Partiendo que el Municipio es la base política y administrativa de la Federación, en consecuencia primer responsable del bienestar de sus habitantes y a fin de satisfacer las necesidades de la población que forma parte del mismo, con fundamento en los Artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 136 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, Artículo 61 fracciones I inciso B) y III inciso I) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, Artículos 44 fracciones I, II,

XIII, XVII y XIX y 46 de la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora, se somete a la consideración de el H. Ayuntamiento de Empalme, Sonora, el siguiente proyecto de:

## REGLAMENTO DE CATASTRO

### CAPÍTULO I GENERALIDADES

#### 1.1 DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, de observancia obligatoria en el Municipio de Empalme, Sonora; reglamenta las disposiciones contenidas en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

**ARTÍCULO 2.-** De acuerdo con el artículo 61, fracción III, inciso i) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, es una atribución del Ayuntamiento el formar y actualizar el Catastro Municipal, por lo que la aplicación y vigilancia de las disposiciones de este Reglamento, corresponden al Ayuntamiento, a través de la Dirección de Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 3.-** El Catastro Municipal tendrá competencia en todo el territorio del Municipio. El Catastro Municipal podrá celebrar convenios de coordinación con el Gobierno del Estado a través del Instituto, para la administración y prestación de información de los servicios catastrales, recibiendo asesoría técnica, fiscal, administrativa e informática, de conformidad a lo establecido en dichos convenios.

**ARTÍCULO 4.-** Las disposiciones del presente Reglamento regulan:

- I. La integración, organización y funcionamiento del Catastro Municipal;
- II. La forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales, y
- III. Las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios poseedores de bienes inmuebles, así como las personas que realicen actos relacionados con la aplicación del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 5.-** El catastro tiene por objeto, registrar los datos y características de los bienes inmuebles, para determinar el valor catastral, mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio; asimismo, obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones.

**ARTÍCULO 6.-** La clasificación de los inmuebles para los efectos del presente reglamento serán de acuerdo a la construcción en edificado y no edificado; tomando en cuenta su ubicación en urbanos y rurales, acorde al uso o destino del suelo, se clasifican en:

#### URBANO:

- a) Habitacionales
- b) Comercio y abasto
- c) Turísticos
- d) Campestres
- e) Industrias
- f) Salud
- g) Educación
- h) Cultura

- i) Comunidades y Transportes
- j) Infraestructura
- k) Religión

RURAL:

- a) Terrenos agrícolas
- b) Terrenos Agostadero
- c) Terrenos Forestales
- d) Terrenos Acuícola
- e) Terrenos Agropecuarios
- f) Minero

1.1.1 DEFINICIONES Y CONCEPTOS:

**ARTÍCULO 7.-** Para los efectos de la materia catastral, rige la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, atendiendo en sus definiciones; para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

- I. **Actualización del Valor Catastral:** El estudio continuo de las modificaciones que alteran los valores unitarios para terrenos y construcciones que se fijan de acuerdo con este reglamento, con base en la aplicación de Tablas Generales de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobados por el Congreso del Estado para el ejercicio fiscal correspondiente.
- II. **Bandas de Valor:** Cuando un valor unitario no se ajusta a la zona catastral homogénea, se podrá optar en forma complementaria por las bandas de valor, para particularizar las desviaciones del valor unitario de terreno en determinadas calles, que podrán ser mayores o menores al valor unitario de la zona homogénea.
- III. **Modificación de la Construcción:** El aumento o disminución de la superficie construida registrada, de un predio.
- IV. **Bien Inmueble o Predio:** Es el suelo; todo Aquel predio urbano o rural edificado o no edificado.
- V. **Bienes de Dominio Público:** Aquellos que pertenecen al Municipio, al Estado o a la Federación, y cuyas características principales es que son inalienables e imprescriptibles; su descripción y denominación, emana de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.
- VI. **Bienes del Dominio Privado:** Aquellos que pertenecen al Municipio, Estado o a la Federación, se describen y denominan en la Ley de Gobierno y Administración Municipal.
- VII. **Catastro Municipal:** Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, Padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio.
- VIII. **Clave Catastral:** Es el código que identifica al predio en forma única, para su localización y que se compone de un total de doce dígitos, refiriéndose al municipio, población o región, manzana y predio o lote, ordenándose de la siguiente forma:
  - a) Los cuatro primeros dígitos corresponden al Municipio, los cuales son invariables, correspondiendo los números 2600.
  - b) Los siguientes dos dígitos corresponden a la población o región.
  - c) Los penúltimos tres dígitos corresponden a la manzana catastral sin que sean mas de novecientos noventa y nueve.
  - d) Finalmente los últimos tres dígitos corresponden o identifican al Predio o Lote Catastral.
- IX. **Coefficiente de Demérito de Construcción:** Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de Construcción, resultado del estudio técnico en el que se contemple como mínimo la revisión física, estado de conservación, años de antigüedad, y acorde a los factores autorizados por el Congreso del Estado en las tablas de valores unitarios de Suelo y Construcción.

- X. **Coefficiente de Demérito de Terreno:** Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de terreno, resultado del estudio técnico contemplando en forma mínima, topografía, afectaciones, frente y fondo.
- XI. **Coefficiente de Incremento:** Factor o porcentaje resultado del estudio técnico que incrementa los valores unitarios del terreno o construcción.
- XII. **Consejo Catastral Municipal:** Organismo encargado de emitir opinión acerca de los estudios, proyectos, zonificación y productos de información geográfica-catastral, así como de valores unitarios de suelo y construcción y adecuación a los derechos.
- XIII. **Construcción Permanente:** La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o a esta.
- XIV. **Construcción Provisional:** La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento.
- XV. **Construcción Ruinosa:** La que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad representa un riesgo grave para ser habitada.
- XVI. **Croquis de Localización:** Apunte de ubicación de un predio que permite conocer su localización por referencias.
- XVII. **Domicilio del Propietario:** El Manifestado ante el Catastro para oír notificaciones.
- XVIII. **Estado de Conservación:** Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble.
- XIX. **Formación del Catastro:** Integración de los asientos catastrales, tanto gráficos como alfanuméricos.
- XX. **Demasías:** Los terrenos excedentes que por razón de errores, discrepancias en el trazo, proyecto o cálculos topográficos y que no se contemplan dentro de las áreas vendibles, de equipamiento, verdes o bien dentro de las vialidades o servidumbres.
- XXI. **Deslinde:** Separación clara por sus límites de un terreno.
- XXII. **Fraccionamiento:** La división de un terreno en manzanas, lotes y calles, para usos habitacionales o comerciales dentro de los centros de población, debiendo tener, todos los lotes, acceso a la vía pública.
- XXIII. **Inmueble Construido o Edificado:** Inmueble que cuenta con obra de cualquier tipo destino o uso y que conste de cimientos, muros y techos, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte con el carácter de permanente adherida al predio de manera fija, que no esté en desuso ni estado ruinoso, y su valor sea mayor al 25% del valor del terreno y que dicha construcción se encuentre en condiciones de ser habitable o utilizable.
- XXIV. **ICRESON:** Instituto Catastral y Registral para el Estado de Sonora.
- XXV. **Intradeslinde:** Separación de un terreno hacia el interior del mismo.
- XXVI. **Levantamiento:** Es el procedimiento topográfico mediante el cual se localizan y fijan los linderos físicos de un predio.
- XXVII. **Ley:** Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora.
- XXVIII. **Manzana Catastral:** La superficie de terreno delimitada por vía pública, identificada en forma individual dentro de cada región catastral.
- XXIX. **Municipio:** El Municipio de Empalme, Sonora.
- XXX. **Nuevas Construcciones:** Las que se realizan o se registran por primera vez en un predio.
- XXXI. **Predio Comercial:** Todos aquellos que se clasifiquen conforme al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, ó en los convenios de fraccionamientos ó los que se dediquen total y parcialmente a giros comerciales, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales.
- XXXII. **Predio Educativo:** Los que estén dedicados exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos.
- XXXIII. **Predio Habitacional:** Todos aquellos dedicados exclusivamente para uso habitación, conforme a los programas municipales de desarrollo urbano ó decretos de crecimiento.
- XXXIV. **Predio Industrial:** Los que se encuentren comprendidos dentro de una zona declarada expresamente como zona industrial en los programas de desarrollo urbano de centro de población, así como los ocupados y autorizados exclusivamente para la realización de actividades industriales.
- XXXV. **Predio no edificado o Baldío:** Al que encuadre en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Al predio urbano que no tenga construcciones y se encuentre improductivo.
- b. Al predio urbano que teniendo construcciones en proceso, en receso o en estado ruinoso, presente condiciones de inseguridad y se encuentre improductivo.
- c. Al predio urbano que teniendo construcciones no habitadas por el propietario, al hacerse el avalúo de éstas, resulten con un valor inferior al establecido en la fracción XXII respecto del valor del terreno, en zonas que cuenten como mínimo con servicios de agua, electricidad y drenaje.
- d. Al predio que teniendo construcciones, éstas sean de carácter provisional, los materiales usados sean de uso transitorio o puedan removerse fácilmente y además se encuentre improductivo.

Para los efectos de lo dispuesto en los incisos anteriores, se entiende que un predio es improductivo cuando, siendo urbano, no sea utilizado con fines habitacionales, educativos, para la realización de actividades comerciales, industriales, de equipamiento o servicios y carezca de equipamiento y mantenimiento adecuado a su uso.

- 
- XXXVI. **Predio Social:** Todos aquellos de propiedad o posesión particular que se dediquen de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia.
  - XXXVII. **Predios Rurales:** Los que se encuentran ubicados fuera del área regulada por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, publicado en Boletín Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en Registro Público de la Propiedad y de Comercio o los que se encuentran fuera de las áreas decretadas para el crecimiento urbano.
  - XXXVIII. **Predios Urbanos:** Los existentes dentro del límite del Programa Municipal de Desarrollo Urbano o en los lugares decretados para el crecimiento urbano, que cuenten con acción o acciones de urbanización.
  - XXXIX. **Propietarios:** Es la persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble.
  - XL. **Poseedores:** Es la persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial.
  - XLI. **Población ó Región Catastral:** Es el área comprendida dentro de una población ó en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características físicas, donde se comprenda a un número determinado de manzanas cuyo máximo no podrá ser mayor a noventa y nueve.
  - XLII. **Registro Gráfico:** Conjunto de planos catastrales, integrado en forma mínima por cartografías.
  - XLIII. **Registros ó Asientos Catastrales:** Los padrones en los que se inscriben características de la propiedad raíz, tales como superficie de terreno, superficie de construcción, ubicación, perímetros, y demás datos, además de los datos del propietario o poseedor.
  - XLIV. **Sub Dirección de Desarrollo Urbano:** Dependencia de la Administración Pública Municipal que tiene como cabeza de sector la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos Municipales del Municipio de Empalme, Sonora.
  - XLV. **Terreno de Agostadero:** El que no siendo de cultivo, sea susceptible de dedicarse a la cría de ganado ó especies de la fauna.
  - XLVI. **Terreno de Cultivo:** El que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse ó se destine a fines agrícolas.
  - XLVII. **Terreno en breña:** Terreno en estado natural, no explotado, subdividido ni fraccionado.
  - XLVIII. **Terreno de acuicultura:** El que se encuentra en una franja adyacente del litoral del mar susceptible de ser aprovechado para el cultivo de productos marinos.
  - XLIX. **Terreno Forestal:** El que se encuentre poblado de árboles en espesura tal que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.
  - L. **Tesorería:** Tesorería Municipal de Empalme, Sonora, representada por el Tesorero Municipal.
  - LI. **Tipo de Construcción:** Clasificación de las construcciones, según sus características, de acuerdo a tablas de valores autorizadas por el Congreso del Estado y publicado en Boletín Oficial.
  - LII. **Uso o Destino del Predio:** Actividad a la que ha sido dedicado el predio por su propietario o poseedor, de conformidad con la clasificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población ó conforme a las autorizaciones para cada uso ó explotación.

- LIII. **Valor Catastral:** El que fija a cada predio la autoridad municipal, con autorización del Congreso del Estado, y conforme a las disposiciones del presente reglamento, el cual deberá ser equiparable al valor de mercado que tenga el predio en la fecha de su avalúo.
- LIV. **Valuación:** La determinación del valor catastral según el criterio establecido en la Ley Catastral y Registral, y el presente Reglamento.
- LV. **Valores Unitarios:**
- De suelo.- Los determinados por el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral;
  - De construcción.- Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.
- LVI. **Vía Pública:** Todo espacio del dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa, se encuentre destinado o que de hecho se utilice, al libre tránsito de personas, bienes o servicios, a alojar redes de infraestructura urbana, a dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan de conformidad con las leyes o reglamentos de la materia o que de hecho este destinada a ese uso público, tomando en cuenta lo dispuesto al efecto por la Ley de Transito para el Estado de Sonora.
- LVII. **Zonas Homogéneas:** Es la delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios publicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan;

### 1.1.2 OBJETO:

**ARTÍCULO 8.-** Son objetivos del Catastro Municipal, sin perjuicio de lo dispuesto por el Artículo 1 de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora en su parte aplicable, los siguientes:

- Obtener, clasificar, procesar y proporcionar información certificada concerniente al suelo y las construcciones del terreno urbano y rural del Municipio de Empalme.
- Mantener en operación técnicas para la formación, mejoramiento y conservación del catastro.
- Determinar normas técnicas para proponer tablas de valores unitarios, así como incremento y demérito.
- Integrar y conservar un sistema de información geográfica catastral.
- Registrar, controlar y mantener permanentemente actualizados las características tanto cualitativas como cuantitativas de los bienes inmuebles comprendidos en su Jurisdicción territorial, para fines de orden fiscales, y demás fines multifinancieros que se pudiera generar.
- Como fines específicos, también se encuentra la de localizar y deslindar para fines catastrales los predios ubicados dentro del territorio del Municipio de Empalme; fijar zona urbanas y regiones catastrales de los predios urbanos y rurales.

### 1.2 SUJETOS OBLIGADOS

**ARTÍCULO 9.-** Todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Municipio o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos por la Ley y éste Reglamento, en las formas oficiales que para el caso aprueben las autoridades catastrales municipales.

**ARTÍCULO 10.-** Los propietarios, poseedores o sus representantes legales están obligados a manifestar al Departamento de Catastro, cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión o subdivisión de predios, cambios en el régimen de propiedad y cualquier otro contemplada por la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y el presente

Reglamento, dentro de un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que hubiera realizado la modificación.

**ARTÍCULO 11.-** Los notarios, funcionarios dotados de fe pública, instituciones o cualquier organismo que intervengan en el otorgamiento de actos que modifiquen el régimen jurídico o transmitan el dominio de un bien inmueble, deberán remitir a la Dirección de Catastro, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la autorización definitiva del acto, un ejemplar de la declaración o aviso, que en los términos de la Ley General de Hacienda del Municipio, tienen obligación de formular ante Tesorería Municipal.

**ARTÍCULO 12.-** Las personas físicas o morales que obtengan de las autoridades correspondientes, autorización de fraccionar un inmueble, deberán presentar el plano definitivo a la Subdirección de Desarrollo Urbano, dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, de la autorización provisional para la venta de lotes, para efecto de que se asignen las claves catastrales a cada lote o unidad.

Además deberán comunicar por escrito a la Subdirección de Desarrollo Urbano, la fecha de terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o edificación del condominio de que se trate, dentro de los quince días hábiles siguientes a dicho evento.

### **1.3 AUTORIDADES CATASTRALES Y MUNICIPALES:**

**ARTÍCULO 13.-** Son Autoridades Catastrales como representantes del Ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. El Presidente Municipal;
- II. El Tesorero Municipal;
- III. El Director General de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos;
- IV. El Sub Director de Desarrollo Urbano;
- V. El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, será Autoridad en materia de catastro Municipal, en los términos que estipula la Ley y en los que en cada Convenio de Coordinación se establezca.

### **1.3.2 ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE MUNICIPAL:**

**ARTÍCULO 14.-** Son atribuciones del Presidente Municipal, en materia de catastro:

- I. Establecer las políticas, normas y lineamientos generales del Catastro y evaluar su cumplimiento;
- II. Instruir la formulación de la zonificación catastral y de los valores unitarios de suelo y de construcción;
- III. Suscribir acuerdos de coordinación en materia de catastro con las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal y Estatal, así como con otras Entidades Federativas y/o Estatales;
- IV. Proporcionar al Departamento de Catastro, la información relativa para integrar y actualizar los registros catastrales, y la planeación y programación de políticas valuatorias;
- V. Exigir que los avalúos empleados en los trámites catastrales, sean elaborados por Peritos Valuadores, quienes deberán exhibir cédula de perito valuator así como su registro ante el ICRESON; siempre y cuando exista una inconformidad por parte del propietario en la revalorización y conservación catastral.
- VI. Observar y exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y en los Convenios de Coordinación;
- VII. Proveer lo necesario, dentro de la esfera de su competencia y jurisdicción, para la consolidación y desarrollo del Catastro Municipal; y



### 1.3.3 COMPETENCIA DE TESORERÍA:

**ARTÍCULO 15.-** El Ayuntamiento por conducto de Tesorería Municipal desempeñará las funciones catastrales enunciadas por la Ley, así como formar y actualizar el Catastro Municipal y prestar los servicios correspondientes.

**ARTÍCULO 16.-** Sin perjuicio de lo dispuesto por el Artículo 44 Fracción IV de la Ley, el Tesorero Municipal formará parte del Consejo Catastral Municipal, pudiendo designar suplente en caso de ausencia.

**ARTÍCULO 17.-** El Ayuntamiento autoriza a la Tesorería, en términos del presente, para que ejerzan las atribuciones conferidas por el Artículo 44 de la Ley, a excepción de las contenidas en las Fracciones XIV y XVII del precepto y ordenamiento en cita.

### 1.3.4 COMPETENCIA DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL:

**ARTÍCULO 18.-** Sin perjuicio de las atribuciones que le confiere este reglamento, al Presidente o al Tesorero Municipales, el Departamento de Catastro Municipal con el apoyo de la Subdirección de Desarrollo Urbano desempeña enunciativamente las siguientes funciones:

- I. Registrar todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Empalme y mantener actualizada la información catastral de los predios ubicados dentro del territorio del Municipio que permite su identificación catastral; pudiendo investigar y solicitar información a personas físicas y morales, oficiales o privadas para tal fin, además para ello podrá ordenar y practicar visitas domiciliarias.
- II. Integrar, conservar y mantener actualizados los padrones y registros catastrales y asignar las claves correspondientes;
- III. La localización y levantamiento topográfico de los predios comprendidos dentro de los trabajos y operaciones necesarios para determinar sus características;
- IV. Practicar los levantamientos de los planos catastrales, los deslindes de los predios y mensuras para determinarlos y conocer su localización;
- V. Realizar los estudios necesarios para conocer el valor de los inmuebles ubicados en el territorio del Municipio;
- VI. Auxiliar en el deslinde y descripción de los perímetros divisorios entre el Municipio y los demás que integran el Estado, y asimismo auxiliar a organismos y autoridades competentes en materia catastral o de obras públicas;
- VII. Formular los proyectos de las tablas de valores unitarios respecto del suelo construcciones, así como de los factores de incremento y decremento;
- VIII. Valuar y revaluar los predios;
- IX. Certificar los documentos relativos a los predios y demás constancias catastrales;
- X. Determinar provisionalmente los valores de los predios con o sin construcciones;
- XI. Requerir a los propietarios, poseedores y responsables solidarios los informes, datos y todo documento que estime necesario para el mejor cumplimiento de sus funciones;
- XII. Verificar y, en su caso, rectificar los planos y registros catastrales; y
- XIII. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos.

### 1.3.5 CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL:

**ARTÍCULO 19.-** El Consejo Catastral Municipal es un órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales Municipales en la realización de sus funciones.

**ARTÍCULO 20.-** El Consejo Catastral Municipal tendrá su sede en Empalme, Sonora, y estará integrado por:

- I. El Presidente Municipal, quién fungirá como Presidente del Consejo y tendrá voto de calidad;
- II. El Director de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos;
- III. El Tesorería Municipal;
- IV. Un representante del cuerpo de Regidores;
- V. El Encargado de Catastro Municipal, quien fungirá como Secretario Técnico del Consejo;
- VI. El Subdirector de Desarrollo Urbano;
- VII. Un representante del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora;
- VIII. Un representante de los Notarios Públicos del Municipio;
- IX. Un representante de los Peritos Valuadores del Municipio.

Cada organismo representado en este Consejo, deberá nombrar un suplente para cada miembro propietario

Las autoridades en materia de catastro proveerán lo necesario a efecto de que el Consejo Catastral Municipal quede conformado dentro del primer trimestre en que inicie funciones la administración municipal correspondiente.

Los integrantes señalados del consejo catastral contarán con voz y voto dentro del mismo.

**ARTÍCULO 21.-** El Consejo sesionará cuando menos una vez al año ordinariamente y extraordinariamente, cuando fuese necesario, y los acuerdos se tomarán por consenso mayoritario.

**ARTÍCULO 22.-** Cada vez que sesione el Consejo Catastral Municipal, deberá constituirse en cuerpo colegiado debiendo para ello contar con el quorum de cuando menos la mitad de los integrantes más uno.

**ARTÍCULO 23.-** Los integrantes del Consejo Catastral Municipal tendrán la facultad de designar a un suplente para cubrir sus ausencias en las sesiones, sin que esto sea de carácter permanente.

**ARTÍCULO 24.-** El presidente del Consejo o el Secretario Técnico del Consejo Catastral Municipal, podrán convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias con una anticipación de al menos veinticuatro horas, las cuales se harán por escrito señalando en la misma, lugar, fecha y hora respectiva, así como el orden del día a que se sujetará la Sesión.

**ARTÍCULO 25.-** El Secretario Técnico del Consejo Catastral Municipal, deberá levantar un acta por cada sesión, la cual será autorizada por todos los miembros asistentes, con su firma, debiéndose dar lectura en la siguiente Sesión.

**ARTÍCULO 26.-** El Consejo Catastral Municipal tiene como objetivos principales, coadyuvar a la creación de un órgano de información inmobiliaria; integrar y coordinar armónicamente las acciones de las dependencias relacionadas con la propiedad inmobiliaria, a fin de coadyuvar a ordenamiento y regularización los asentamientos humanos de acuerdo con los planes y normas vigentes de desarrollo urbano, equilibrio natural y ambiental; opinar, cuando el Presidente Municipal o el Ayuntamiento lo solicite, sobre las cuotas y tarifas aplicables al impuesto predial, derechos por servicios catastrales y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, así como lograr la participación activa de las dependencias municipales en los procesos de regularización y control del uso del suelo.

**ARTÍCULO 27.-** Las atribuciones del Consejo Catastral Municipal son las que se señalan a continuación:

- I. Opinar sobre la creación o reestructuración de los métodos, sistemas y procedimientos para el control de la información inmobiliaria.
- II. Opinar, cuando el Presidente Municipal o el Ayuntamiento lo solicite, en relación con la propuesta de planos y valores unitarios por zona homogénea y bandas de valor de terrenos y tablas de construcción en zonas urbanas y por hectárea en zonas rurales.
- III. Opinar sobre las adecuaciones a los derechos por los servicios reciba el Ayuntamiento en materia catastral, así como los montos de las cuotas o de cualesquiera otros ingresos que deba recibir el propio Ayuntamiento por las actividades relacionados con la propiedad inmobiliaria y, así mismo, a los mecanismos o procedimientos necesarios para su cobro y percepción.
- IV. Opinar, cuando el Ayuntamiento lo solicite, sobre las cuotas y tarifas aplicables al impuesto predial.
- V. Opinar sobre los trabajos de medición directa que son necesarios para las funciones catastrales.
- VI. Auxiliar a los organismos, oficinas o instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación y otros proyectos requieran de la información inmobiliaria.
- VII. Establecer los mecanismos de coordinación entre las dependencias relacionadas con la propiedad inmobiliaria.
- VIII. Coadyuvar en ordenamiento y regularización los asentamientos humanos de acuerdo con los planes y normas vigentes de desarrollo urbano, equilibrio natural y ambiental.
- IX. Auxiliar en el deslinde y descripción de los límites municipales, en concordancia con otros municipios colindantes.
- X. Auxiliar a la dependencia responsable en la fijación de la nomenclatura de calles y numeración oficial de los predios.
- XI. Analizar y proponer la solución a los asuntos turnados al consejo Catastral Municipal, formulando observaciones y propuestas que a su criterio estime procedente.
- XII. Las demás que le confieran las leyes y reglamentos correspondientes.



EMPALME SONORA

CAPÍTULO II

**POLÍTICA O LINEAMIENTOS GENERALES DE CATASTRO Y SISTEMA CATASTRAL**

### 2.1 GENERALIDADES:

**ARTÍCULO 28.-** Las políticas o lineamientos generales constituyen los principios que permiten orientar las actividades catastrales a objetivos y fines específicos.

Las políticas y lineamientos deberán aprobarse por el Ayuntamiento, a propuesta u oyendo el Consejo Catastral Municipal, de acuerdo al artículo 27 del presente reglamento.

Proporcionar los recursos necesarios y contribuir a que la Hacienda Municipal sea más eficiente en los procesos de captación de recursos provenientes de los sujetos obligados en las diversas contribuciones y de las operaciones y modificaciones que se presenten en los predios forma parte importante de las características de los lineamientos.

**ARTÍCULO 29.-** La actividad catastral en el Municipio de Empalme constituye un factor principal de orden, y obedece a fines múltiples, constituyendo así el Sistema Municipal de Información Catastral que permite obtener información plena y datos reales constantemente actualizados de los inmuebles inscritos y del padrón poblacional.

**ARTÍCULO 30.-** La integración y operación del sistema municipal de información catastral estará a cargo del Departamento de Catastro.

## 2.2. SISTEMA CATASTRAL:

**ARTÍCULO 31.-** El Sistema Municipal Catastral se integrará de los siguientes registros:

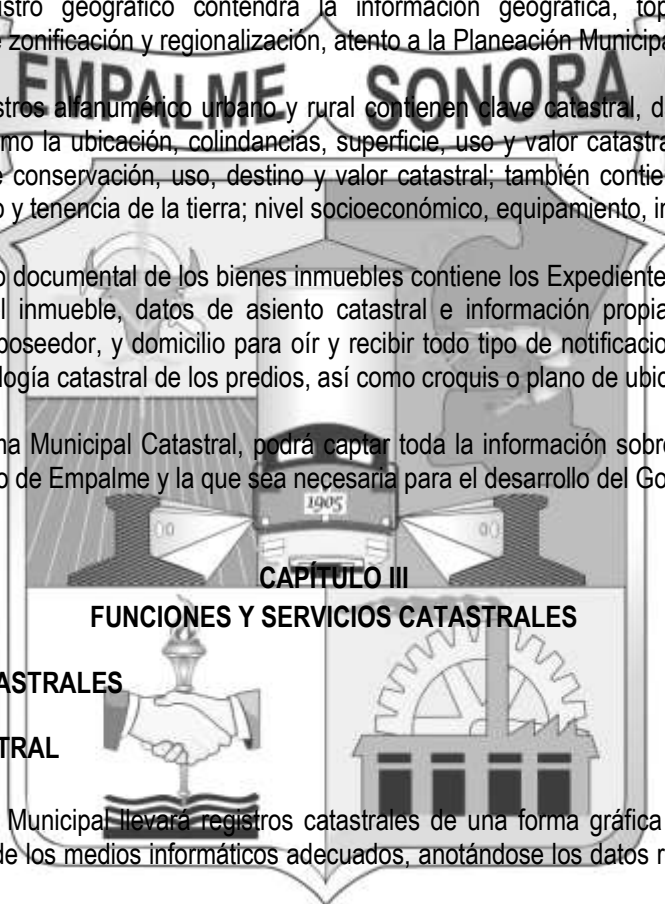
- a) Registro Geográfico.
- b) Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano.
- c) Registro Alfanumérico o padrón catastral rural.
- d) Archivo documental de los bienes inmuebles.

**ARTÍCULO 32.-** El registro geográfico contendrá la información geográfica, topográfica, aerofotográfica, cartografía digitalizada, de zonificación y regionalización, atento a la Planeación Municipal de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 33.-** Los registros alfanumérico urbano y rural contienen clave catastral, datos físicos y técnicos del terreno urbano y rural, como la ubicación, colindancias, superficie, uso y valor catastral; y de la construcción, la superficie, tipo, estado de conservación, uso, destino y valor catastral; también contiene datos del propietario o poseedor, régimen jurídico y tenencia de la tierra; nivel socioeconómico, equipamiento, infraestructura.

**ARTÍCULO 34.-** El archivo documental de los bienes inmuebles contiene los Expedientes con los antecedentes de propiedad o posesión del inmueble, datos de asiento catastral e información propia de cada bien inmueble, nombre del propietario o poseedor, y domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y recibir documentos. Además contiene la cronología catastral de los predios, así como croquis o plano de ubicación.

**ARTÍCULO 35.-** El Sistema Municipal Catastral, podrá captar toda la información sobre la propiedad ó posesión inmobiliaria en el municipio de Empalme y la que sea necesaria para el desarrollo del Gobierno Municipal.



### 3.1 OPERACIONES CATASTRALES

#### 3.1.1 REGISTRO CATASTRAL

**ARTÍCULO 36.-** Catastro Municipal llevará registros catastrales de una forma gráfica y alfanumérica, pudiendo auxiliarse para el efecto, de los medios informáticos adecuados, anotándose los datos relativos a cada uno de los predios.

**ARTÍCULO 37.-** Todo predio valuado conforme a las disposiciones de este Reglamento se inscribirá en los registros catastrales, ya sea de tipo gráfico, alfanumérico o ambos, entendiéndose por Registro Gráfico al conjunto de planos catastrales y por Registro alfanumérico el padrón de predios catalogados con base en la clave catastral de los mismos.

**ARTÍCULO 38.-** Los registros catastrales contendrán los siguientes datos:

- I. El número de clave catastral del predio;
- II. Ubicación del predio: Municipio, localidad, lote, manzana, colonia, calle y número, en la zona urbana en la rústica, los datos que sean necesarios para su localización;
- III. El nombre del predio, si lo tuviere;
- IV. El nombre del propietario o poseedor del predio;

- V. La clasificación del predio;
- VI. La superficie de terreno y construcción si la hubiere;
- VII. El valor catastral del predio, expresando separadamente, el del terreno y el de la construcción, si la hubiere, y en su caso, el tipo de construcción a que corresponda; y
- VIII. Las observaciones que se estimen convenientes por parte del Departamento de Catastro.

**ARTÍCULO 39.-** En caso de traslación de dominio de la totalidad de un predio, se anotará en los registros catastrales el nombre del nuevo propietario, haciendo referencia al título de propiedad correspondiente.

Si la traslación sólo es sobre una fracción del predio, adicionalmente se harán las anotaciones correspondientes a los predios que resulten, previa verificación de los datos de superficie y fijación de los valores.

### 3.1.2 ALTAS Y MODIFICACION DE ASIENTOS CATASTRALES:

**ARTÍCULO 40.-** Para proceder al registro o modificación de los datos de un bien inmueble ante Catastro Municipal, se usarán las formas especiales que para tal efecto se han determinado, para que la información catastral en el Estado sea uniforme.

**ARTÍCULO 41.-** El propietario o poseedor del predio está obligado, según la Ley, a presentar a Catastro Municipal la solicitud de registro o manifestación de modificación, pero en caso de no hacerlo en los términos de la misma o de éste Reglamento, la Dirección del Catastro Municipal deberá suplirlo, mediante investigación directa.

Cuando el inmueble del que se trate pertenezca al Gobierno Federal o al Gobierno Estatal y éstos no utilicen la totalidad del terreno para la actividad preponderante de la misma, el Ayuntamiento podrá realizar intradeslinde del predio para gravar la porción del terreno que no se utilice para el objeto o éste tenga oficinas administrativas.

**ARTÍCULO 42.-** Cualquier modificación a las características de un bien inmueble o a su régimen legal, deberá ser comunicado por el propietario o poseedor del mismo, en un término no mayor de quince días hábiles a Catastro Municipal.

En la solicitud de registro, aviso o manifestación a que aluden los artículos 31, 32, 33 y 34 de la Ley, deberá hacerse mención de los motivos que dieron origen a dichas modificaciones, tales como:

- I. Rectificación de las dimensiones del predio;
- II. Subdivisión o fusión del predio;
- III. Fraccionamiento del predio;
- IV. Modificación de las construcciones existentes;
- V. Demolición de construcciones;
- VI. Terminación de nuevas construcciones;
- VII. Traslación de dominio;
- VIII. Expropiación total o parcial;
- IX. Resoluciones derivadas de actos judiciales y
- X. Aquellas que, por cualquier otra causa, modifiquen las características físicas, jurídicas o económicas del bien y alteren su valor, quedando dentro de los casos previstos en la Ley.

**ARTÍCULO 43.-** Catastro Municipal, al recibir una solicitud de aviso o manifestación, podrá ordenar la verificación o rectificación de los datos manifestados y, en su caso, el avalúo correspondiente.

**ARTÍCULO 44.-** El Catastro Municipal deberá remitir mensualmente al Instituto, en cumplimiento de la obligación que señala el Art. 44, Fracción XIII de la Ley 143, de informar en los primeros diez días de cada mes, sobre los

cambios y modificaciones de la propiedad inmobiliaria y los valores catastrales, así como la documentación y planos necesarios para la ubicación de los inmuebles afectados.

**ARTÍCULO 45.-** Para su correcta identificación, a cada nuevo predio se le asignará la clave catastral en los términos de la Ley y éste Reglamento.

### 3.1.3 PLANOS, TABLAS GENERALES, DE VALORES Y VALUACION:

**ARTÍCULO 46.-** La valuación catastral de los predios del Municipio, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Ley y este Reglamento.

**ARTÍCULO 47.-** Zona catastral homogénea es un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

Las características básicas de homogeneidad que deberá tener una zona catastral son las siguientes:

1. Edad o antigüedad.
2. Tipo y calidad de las construcciones.
3. Topografía.
4. Estado y tipo de desarrollo urbano.
5. Servicios públicos y su calidad.
6. Índice sociológico.
7. Densidad de población.
8. Uso de suelo.

Las zonas catastrales homogéneas, permiten a la valuación colectiva calcular los valores de terreno, aplicando valores unitarios de suelo únicos a todos los inmuebles contenidos en cada zona.

**ARTÍCULO 48.-** La forma y tamaño de las zonas catastrales homogéneas puede ser cualquiera, pero su perímetro debe ser cerrado y condicionados ambos al cumplimiento de la definición de la misma. Las zonas catastrales homogéneas normalmente se identifican mediante claves que permitan su pronta identificación.

Los polígonos envolventes de las zonas catastrales homogéneas no atraviesan manzanas, es decir, deberán trazarse exclusivamente por las vialidades o áreas libres, excepto en el caso del artículo siguiente.

**ARTÍCULO 49.-** Cuando un valor no se ajusta a la zona homogénea, se podrá optar en forma complementaria por las bandas de valor, para particularizar las desviaciones del valor unitario de terreno en determinadas calles, que podrán ser mayores o menores al valor unitario de la zona catastral homogénea.

La banda de valor está identificada por un tramo que podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y afectarán directamente a los predios a los predios que tengan frente a la misma.

**ARTÍCULO 50.-** Deberán revisarse los límites de las zonas catastrales homogéneas, para determinar cual será el valor que se aplicará a la calle limitrofe o banda de valor.

**ARTÍCULO 51.-** Las principales características urbanas a identificar con fines de valuación son: Las clasificaciones habitacionales, tipos de construcciones predominantes, índice de densidad de vivienda, uso de suelo, contaminación ambiental y las características económicas y sociales.

Se deberá realizar una investigación exhaustiva de los servicios públicos y equipo urbano con que cuente la población sujeta al estudio de valores, tales como: Urbanización, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, nomenclatura de calles, abastecimiento de agua potable, drenaje y alcantarillado, red de electrificación alumbrado público, red telefónica, red de televisión abierta;

Servicios tales como suministro de gas, recolección de desechos tóxicos, vigilancia, transporte urbano, correo y de telégrafo, iglesias, unidades deportivas, centros comerciales, escuelas, plazas, hospitales, oficinas públicas, etc.

La información recabada y documentada por áreas de estudio, deberá ser plasmada en los planos catastrales, con el fin de visualizarla en su conjunto, para definiendo las zonas catastrales homogéneas.

**ARTÍCULO 52.-** La valuación de los predios se realizará en base a los planos y tablas de valores vigentes y los incrementos que, en su caso, deberán aplicarse, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

**ARTÍCULO 53.-** En cumplimiento de las modificaciones a la ley 143, estipulado en el artículo 9 BIS, determina que en los primeros cuatros meses del ejercicio fiscal correspondiente, los estudios de planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción por zona, región y subregión catastral en zonas urbanas, tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, serán formuladas el Catastro Municipal en coordinación con el Instituto.

Los valores unitarios que proponga el Catastro Municipal deberán ser análogos a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente.

**ARTÍCULO 54.-** Los valores unitarios para las construcciones se fijarán por metro cuadrado de superficie construida, se establecerán las clasificaciones que sean necesarias, por tipo, calidad y estado de conservación de las construcciones, que agrupen en lo posible el mayor número de características de las mismas, tales como: estructura, instalación y complementos.

**ARTÍCULO 55.-** Una vez revisado el proyecto de planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción, y en apego al artículo 11 de la Ley 143, las autoridades catastrales publicarán en el tablero de anuncios del Municipio, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas generales de valores unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan presentar, por escrito y a más tardar el 30 de junio, a las autoridades catastrales, las observaciones que estimen pertinentes, quienes deberán considerarlas al elaborar la propuesta de planos y tablas de valores que se presentará al Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 56.-** Catastro Municipal, con base en la calendarización del proceso de elaboración de los planos y tablas de valores publicado en el Boletín Oficial del Estado, mediante el decreto 353 que reforma, deroga y adiciona diversas disposiciones de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y de la Ley de Hacienda Municipal del día jueves 19 de diciembre del 2002, a más tardar el 15 de julio de cada año, por conducto del Presidente Municipal, presentará al Ayuntamiento la propuesta de tablas de valores catastrales para la determinación del Impuesto Predial para el siguiente ejercicio fiscal, junto con el dictamen del Consejo Catastral Municipal.

**ARTÍCULO 57.-** Mediante acuerdo en sesión plenaria, el H. Cabildo Municipal, una vez analizadas y aprobadas la propuesta de planos y las tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción para la determinación del impuesto predial, en cumplimiento a lo previsto en los Artículos 139 inciso d), 64 fracción XXXVIII Bis A de la Constitución Política del Estado de Sonora, 11Bis de la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora, y 61 fracción IV inciso B) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, procederá a remitir los planos y las tablas de valores catastrales para la determinación del impuesto predial en cuestión, al H. Congreso del Estado para su aprobación.

**ARTÍCULO 58.-** En caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor, del mes de noviembre del año inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el cálculo entre el citado índice correspondiente al mes de diciembre del segundo año inmediato anterior al de dicho cálculo.

**ARTÍCULO 59.-** Una vez aprobados los planos y tablas de valores catastrales por el Congreso del Estado, los mandará publicar, sin costo para el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

Los planos y tablas de valores aprobados por el Congreso de Estado, publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, serán de observancia obligatoria en el ejercicio fiscal para el que se formularon.

**ARTÍCULO 60.-** La valuación catastral de cada predio comprenderá:

- I. La mensura y clasificación del terreno;
- II. La mensura y clasificación de las construcciones;
- III. Aplicación de los planos y tablas de valores aprobados por zona, región o subregión.
- IV. Aplicación en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento según corresponda a cada predio; y
- V. Valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o sistematizados según determine el Catastro Municipal en coordinación con la Subdirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 61.-** Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados por el Catastro Municipal, el que establecerá el valor catastral de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

**ARTÍCULO 62.-** La valuación catastral tanto de predios urbanos como rurales, se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y será practicada por analistas del Catastro Municipal, conforme a lo establecido en éste Reglamento.

**ARTÍCULO 63.-** Los analistas formularán los avalúos catastrales aportando todos los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas conjuntamente entre el Catastro Municipal y el Instituto.

**ARTÍCULO 64.-** Para obtener el valor catastral total de los predios, se formularán separadamente los avalúos del terreno y de las construcciones, con base en los valores unitarios aprobados y una vez aplicados, en su caso, los coeficientes de demérito o incremento que correspondan y que se prevén en este Reglamento. La suma de los valores del terreno y de las construcciones constituirá el valor catastral del predio.

**ARTÍCULO 65.-** Para los efectos del presente Reglamento tendrán el carácter de peritos valuadores aquellos profesionistas, ingenieros o arquitectos afines al ramo de la construcción, o corredores públicos, que cuenten con la constancia de registro expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables y sean los encargados de determinar el valor comercial de los bienes inmuebles



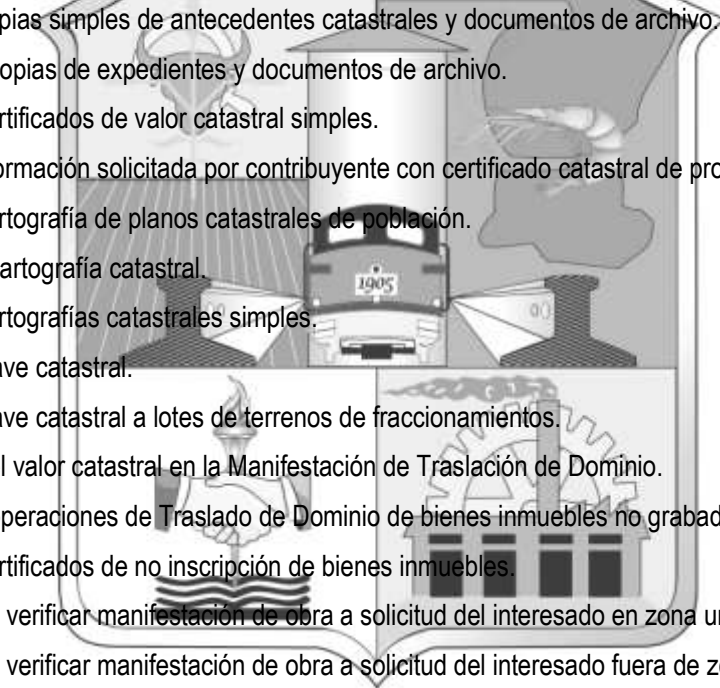
y emitir el avalúo correspondiente para efectos fiscales, el cual, deberá contener el estudio técnico necesario para la determinación del valor comercial.

**ARTÍCULO 66.-** Los peritos valuadores a que hace referencia el artículo anterior, deberán obtener la constancia de registro o refrendo de la Dirección General de Servicios Catastrales del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora ICRESON, para efecto de que puedan ejercer como tales, en los términos del Reglamento del Registro de Peritos Valuadores, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora con el número 13, sección I del lunes 14 de febrero del año 2000.

### 3.2 SERVICIOS CATASTRALES

**ARTÍCULO 67.-** Una de las funciones catastrales consiste en prestar los Servicios Catastrales Municipales, estos son los que se prestan por las autoridades catastrales en el Municipio de Empalme o por el Instituto o el Estado en virtud del convenio que en cada caso se suscriba.

Los servicios catastrales que presta Catastro Municipal enunciativamente, más no limitativa, son los siguientes:

- 
- a) Expedir copias simples de antecedentes catastrales y documentos de archivo.
  - b) Certificar copias de expedientes y documentos de archivo.
  - c) Expedir certificados de valor catastral simples.
  - d) Buscar información solicitada por contribuyente con certificado catastral de propiedad.
  - e) Expedir cartografía de planos catastrales de población.
  - f) Certificar cartografía catastral.
  - g) Expedir cartografías catastrales simples.
  - h) Asignar clave catastral.
  - i) Asignar clave catastral a lotes de terrenos de fraccionamientos.
  - j) Certificar el valor catastral en la Manifestación de Traslación de Dominio.
  - k) Certificar operaciones de Traslado de Dominio de bienes inmuebles no grabadas con el impuesto.
  - l) Expedir certificados de no inscripción de bienes inmuebles.
  - m) Certificar y verificar manifestación de obra a solicitud del interesado en zona urbana.
  - n) Certificar y verificar manifestación de obra a solicitud del interesado fuera de zona urbana.
  - o) Expedir certificados de no propiedad y otros.
  - p) Expedir certificados de valor catastral con medidas y colindancias.
  - q) Expedir cartografía rural simple.
  - r) Expedir planos de predios rurales a escala convencional.
  - s) Expedir cartas geográficas para desarrollo, para uso particular, urbanas, turísticas y de uso de suelo.
  - t) Expedir cartografía especial manzana predio construcción sombreada.
  - u) Expedir mapa de Municipio.
  - v) Expedir cartografía y padrón solicitados por empresas por propiedad (siempre que el uso sea individual).

- w) Por trámite urgente de Manifestación de Traslado de Dominio.
- x) Los demás que establezca la Ley u otras Leyes, el Reglamento, el Ayuntamiento y aquellas acciones que se convengan.

**ARTÍCULO 68.-** El Catastro Municipal prestará los servicios que se le soliciten, siempre y cuando se acredite el interés legal para solicitar información, previo pago de las cuotas correspondientes, asimismo cuando el solicitante sea el propietario o poseedor o adquirente del inmueble deberá estar al corriente con los pagos del impuesto predial correspondiente.

El pago de derechos es para uso exclusivo del solicitante, no se podrá, utilizar, publicar, distribuir o transferir total o parcialmente la información, los trabajos, productos o el sistema integral de información del mismo.

Por los servicios que se presten en materia de Catastro Municipal, se pagarán previamente los derechos, conforme a la cuota o tarifa que se fije en la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingreso del Municipio de Empalme.

**ARTÍCULO 69.-** Las autoridades catastrales municipales además de los servicios estipulados en el presente reglamento pueden proporcionar los demás servicios que le sean solicitados, atendiendo a los registros propios que obren en sus archivos por lo que podrá cobrar los productos que se autoricen.

#### **CAPÍTULO IV OBLIGACIONES EN MATERIA DE CATASTRO**

##### **4.1 DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES, FEDATARIOS Y AUTORIDADES:**

**ARTÍCULO 70.-** Todo propietario o poseedor, o sus representantes legales, cualquiera que sea el tipo de tenencia, régimen jurídico, uso, aprovechamiento, fin o destino, de bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Empalme, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos en este reglamento y en las formas oficiales que para el caso apruebe el Catastro Municipal; así mismo, están obligados a manifestar modificaciones o construcciones, fusiones, subdivisiones, en 30 días naturales a la realización de la variación original.

**ARTÍCULO 71.-** Los propietarios, inquilinos, o cualquiera otra persona que ocupe, o posea bajo cualquier título un predio, están obligados a proporcionar al personal de Catastro debidamente comisionado y con orden de visita para tal efecto, los datos o informes que les soliciten, así como permitirle el acceso al interior de los mismos, y dar toda clase de facilidades para la localización de los predios, levantamiento de los planos y demás operaciones catastrales, levantado acta circunstanciada en cada caso.

**ARTÍCULO 72.-** Los propietarios, poseedores o sus representantes, están obligados a manifestar al Catastro Municipal cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión o subdivisión de predios o cualquier otra contemplada por este reglamento, dentro de un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha en que se hubiere realizado la modificación.

**ARTÍCULO 73.-** Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan o den autorización en aspectos que por cualquier motivo modifiquen las características de la propiedad raíz o de un predio en particular, están obligadas a manifestarlo al Catastro Municipal, dentro de un plazo de 30 días naturales, contados a partir de la fecha en que intervinieron o autorizaron la modificación de elementos que caractericen el predio.

**ARTÍCULO 74.-** Toda persona física, moral pública o privada que lleve a cabo la elaboración de productos fotogramétricos en el territorio del Municipio de Empalme, estará obligado a proporcionar al Catastro Municipal una copia de los mismos; requiriéndola Catastro Municipal, en forma personal para su entrega, para que en un plazo

de 30 días a su conclusión proporcione el producto y en su defecto se multará y en caso de persistir en la negativa, se le apercibirá y se decretará el arresto en su oportunidad.

**ARTÍCULO 75.-** Los Notarios Públicos o cualesquiera otros funcionarios que tengan fe pública, que intervengan en el otorgamiento de contratos que transmitan o modifiquen el dominio directo de un bien inmueble, tienen la obligación de manifestar por escrito al Catastro Municipal, en las formas oficiales respectivas, el tipo de operaciones que con su intervención, se realicen sobre los predios, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de los contratos, disposiciones, o convenios en que intervengan o previamente a la autorización de la escritura correspondiente, si ésta es anterior.

De conformidad con lo dispuesto por el Código Civil para el Estado de Sonora, tratándose de particulares cuyas operaciones consten en documentos privados, los avisos a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la operación respectiva.

**ARTÍCULO 76.-** Las autoridades que intervengan en la autorización de fraccionamientos, están obligados a informar al Catastro Municipal, todo lo relativo a los mismos, remitiendo una copia de los planos y convenio autorización debidamente publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO 77.-** Los Fraccionadores tienen la obligación de manifestar al Catastro Municipal, todas las operaciones que impliquen la modificación del dominio de lotes que formen parte del fraccionamiento, remitiendo copias de los contratos que den origen a tal modificación, y la correspondiente autorización de la Sub Dirección de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 78.-** Las manifestaciones y avisos que deben ser presentados en los términos de este reglamento, deberán hacerse en las formas que apruebe el Catastro Municipal y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas.

No se eximen de la obligación anterior, a los propietarios o poseedores de predios, que por disposición del reglamento respectivo, estén exentos del pago de contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

**ARTÍCULO 79.-** Cuando en las manifestaciones o avisos no se expresen los datos o no se acompañen los documentos o planos también requeridos, el Catastro Municipal dará un plazo de 30 días para que se corrija la omisión, que se contará a partir de la fecha en que los interesados reciban el requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo y no se expresan los datos o se presentan los documentos o planos a que se refiere el párrafo anterior, el Catastro Municipal tendrá por no presentadas las manifestaciones o avisos, sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones que procedan.

Para los casos de que en la manifestación no hubiere causahabencia con el antecedente catastral, se procederá a dar vista a interesados y se hará saber al solicitante, el estado que guarda, teniendo por no presentada, para el caso de que no aclare; señalando la procedencia para establecer los asientos catastrales de propiedades y posesiones cuando se aclare el origen.

## **CAPÍTULO V COORDINACIÓN CATASTRAL MUNICIPAL**

### **5.1 MATERIA DE COORDINACIÓN:**

**ARTÍCULO 80.-** Sin perjuicio de las atribuciones legalmente conferidas al Instituto y Municipio, Tesorería Municipal y el departamento de Catastro Municipal propondrán e instrumentarán mecanismos de coordinación con Instituciones Públicas Federales, Estatales y Municipales para el intercambio y retroalimentación de información catastral así como para la realización de actividades conjuntas en la materia, además de homologar la información que fuere necesaria.

**ARTÍCULO 81.-** El Ayuntamiento será el único facultado para determinar la conveniencia de suscribir los convenios de coordinación que se propongan, autorizando en su caso al Presidente Municipal para que los suscriba a su nombre.

El Ayuntamiento a través del Presidente Municipal, podrá convenir con el Instituto los términos para proporcionar e intercambiar información y la forma en que aquella institución pueda enajenar la información generada por el Municipio, sin que cause perjuicio a la Hacienda Municipal.

Será materia de convenio el intercambio de información entre el Estado y el Municipio, sobre cambios, proporcionar documentos y planos para ubicar inmuebles, y actualizar el sistema catastral.

Será materia de Convenio que el Instituto Catastral y Registral asuma funciones y cobre derechos por los servicios catastrales municipales.

En el Convenio se contemplará lo relativo a la formulación de instructivos, formatos; intercambio de información, prestación de servicios, recaudación, establecer y mantener uniforme el sistema de información catastral y las demás acciones coordinadas.



## 6.1 EL ARCHIVO:

**ARTÍCULO 82.-** El departamento de Catastro Municipal, a través de la subdirección de Desarrollo Urbano, está obligado a integrar y mantener actualizado el Archivo Catastral Municipal para lo cual realizará las investigaciones y estudios necesarios y deberá registrar en forma continua las modificaciones que sufran los predios en el territorio del Municipio de Empalme, así como los cambios en la infraestructura y equipamiento urbano, que cambien las características de dichos predios.

**ARTÍCULO 83.-** Para la conservación del Archivo del Catastro Municipal, se utilizarán técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los inmuebles y construcciones, de manera particular será responsable de procesar las altas y las modificaciones a los registros y asientos catastrales, así como de su validación y de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricos de los sistemas de información del Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 84.-** Para una correcta formación y conservación del Archivo Catastral Municipal, se captará el mayor número de datos o informaciones que permitan conocer el verdadero estado de los bienes inmuebles, tales como origen y antecedentes del predio; los distintos usos o destinos del mismo, así como cualquier otra circunstancia que influya en la configuración de la propiedad inmueble del Municipio de Empalme.

**ARTÍCULO 85.-** El departamento de Catastro Municipal establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivo a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

**ARTÍCULO 86.-** Las autoridades federales, estatales o municipales y las dependencias o instituciones públicas o privadas, que intervengan, administren, construyan o realicen cualquier otra operación que afecte o sea susceptible de afectar a los bienes inmuebles de la Entidad, tendrán la obligación de proporcionar los informes y datos del caso o manifestar las operaciones que realicen al departamento de Catastro Municipal, dentro de un plazo que no excederá de quince días naturales, a partir de la fecha en que se hubiesen efectuado dichas operaciones o que se les hubiese solicitado la información.

## CAPÍTULO VII RECURSO

### 7.1 RECONSIDERACIÓN

**ARTÍCULO 87.-** La reconsideración deberá plantearse por escrito en un término de 10 días naturales al que tenga conocimiento del valor catastral, ante la Autoridad Catastral y por persona legitimada, anexando la documentación o información que constituya los medios probatorios para la inconformidad en cada caso.

El encargado del Catastro Municipal, resolverá en un término de 15 días naturales, acerca de las instancias de reconsideración que presenten los propietarios o poseedores de predios, en relación con la fijación del valor catastral definitivo, siempre y cuando se argumente, en relación al avalúo, alguna de las razones siguientes:

1. Error en las medidas tomadas como base.
2. Inexacta aplicación de las tablas de valores.
3. Asignación de una extensión mayor de terreno.
4. Asignación de una extensión mayor de Construcción y tipo diverso de la que efectivamente tenga el predio.

**ARTÍCULO 88.-** Contra las resoluciones dictadas por las Autoridades Catastrales Municipales, en los términos del párrafo anterior y respecto de aquellas contra las cuales no exista instancia de reconsideración, procederá la acción ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

## CAPÍTULO VIII SANCIONES

### 8.1 DE LAS SANCIONES:

**ARTÍCULO 89.-** Los infractores al presente Reglamento serán sancionados con multa calculada en base al salario mínimo general diario vigente en el municipio, al momento de cometerse la infracción, ello sin perjuicio de aplicar lo previsto por los ordenamientos jurídicos, cuando resulte procedente.

**ARTÍCULO 90.-** Son infracciones al presente Reglamento:

- I. Omitir las declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos o la aclaración de éstos, en la forma y términos establecidos por la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y este Reglamento;
- II. Manifestar datos falsos al Departamento de Catastro o alterar sus declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos respecto del bien inmueble objeto de las operaciones catastrales;
- III. La negativa injustificada a exhibir o proporcionar títulos, planos, contratos, constancias o cualquier otro documento o información requerida por el Departamento de Catastro o por el personal autorizado, para confirmar declaraciones, así como para conocer las características reales del inmueble;

- IV. Impedir la ejecución de las operaciones catastrales u obstaculizarlas;
- V. Cualquier acción u omisión contraria a los preceptos de este Reglamento, que sean distintas a las previstas en las fracciones anteriores.

**ARTÍCULO 91.-** A quienes incurran en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, le serán impuestas las sanciones siguientes:

- I. De 5 a 25 días de salario mínimo vigente en el municipio, en caso de incurrir en los supuestos de las fracciones I y V del artículo anterior;
- II. De 25 a 50 días de salario mínimo vigente en el municipio, en caso de incurrir en los supuestos de la fracción II del artículo anterior;
- III. De 50 a 100 días de salario mínimo vigente en el municipio, en caso de incurrir en los supuestos de las fracciones III y IV del artículo anterior;
- IV. Cuando el responsable de la infracción sea un Director Responsable de Obra (DRO) o un perito valuador, esto será motivo suficiente para cancelar su registro, notificándolo por escrito al infractor y a las autoridades relacionadas, por lo que, en dicho caso, no podrá continuar ejerciendo como tal.

A quienes reincidan en la infracción, se le aplicará una multa de hasta el doble de la sanción original por cada vez que reincidan en la infracción de que se trate; El pago de las sanciones no invalida el cumplimiento de la obligación. Las sanciones impuestas por incumplimiento a lo dispuesto por la presente Ley tendrán el carácter de créditos fiscales a favor del Municipio, por lo que dicho crédito podrá incluirse en el estado de cuenta del deudor con otras contribuciones municipales a pagar, siendo este el primero en tiempo y derecho a cubrir, asimismo su cobro coactivo podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal del Estado y Municipio.

**ARTÍCULO 92.-** Para la imposición de las infracciones a este Reglamento la autoridad administrativa, tomará en consideración:

- I. La gravedad de la infracción,
- II. Las condiciones económicas del infractor,
- III. La reincidencia, si la hubiere.

Se impondrá multa de cien hasta trescientos salarios mínimos vigentes a quien no proporcione productos fotogramétricos del Municipio de Empalme, caso en el que de incumplir se apercibirá y posteriormente se aplicará el arresto hasta por 36 horas.

El procedimiento para imponer las sanciones antes referidas, consisten en girar orden de visita y cumplimentarlas como lo dispone la Carta Magna para los cateos, se levantará acta circunstanciada en presencia del visitado y dos testigos, o de quien se encuentre para el caso de que no espere, y de encontrarse irregularidades se le hace saber al visitado con el contenido del Acta de inspección y se le requiere para que en 24 horas, exprese lo que a su derecho convenga, exhiba pruebas y de hacerlo o no en las siguientes 24 horas se resuelva, atendiendo en la medida de lo posible a la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente reglamento entrará en vigor un día después de su publicación en el Boletín Oficial del Estado de Sonora.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Los trámites catastrales en curso se agotarán conforme las reglas y procedimientos actuales, en tanto los realizados una vez en vigencia el presente reglamento se sujetarán al mismo, derogándose cualquier lineamiento o disposición normativa que se oponga al mismo.

**ARTÍCULO TERCERO.-** En tanto se formaliza y aprueba el Sistema Municipal de Catastro, el padrón catastral, la actual base de datos, criterios, directrices y lineamientos municipales seguirán vigentes, que además deberán de servir de base para conformar el mencionado sistema.

**ARTÍCULO CUARTO.-** En un término de 90 días hábiles, contado a partir de la entrada en vigor de la presente norma, deberá constituirse el Consejo Catastral Municipal a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Catastro del Municipio de Empalme, Sonora.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Dado en la Presidencia Municipal, en la ciudad de Empalme, Sonora; a los 01 días del mes de Noviembre de 2011.



C. LUZ MARIA LARRONDO ALEMAN  
SECRETARIO DEL AYUTAMIENTO