

REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL.**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Con base en los lineamientos del Decreto por el que se reforma y adiciona el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, para ampliar y fortalecer la Hacienda Municipal, mediante la instrumentación de disposiciones que impactan el ámbito tributario y financiero del Municipio, así como lo que establece la normatividad del Estado de Zacatecas, la Constitución y Leyes Reglamentarias y otros preceptos en materia municipal, por ello, la facultad a los Ayuntamientos de la entidad, para proponer, 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.

En el mismo sentido, Ley de Hacienda del Estado de Zacatecas y la Ley de Catastro del Estado de Zacatecas bajo este concepto jurídico, los Ayuntamientos tienen ahora la facultad de proponer anualmente, al Congreso del Estado los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, lo que hace necesario la expedición de este Reglamento.

Establecer las condiciones legales para que los Municipios cumplan satisfactoriamente con las facultades que por Ley les corresponde, es el objetivo fundamental de este Reglamento, que contempla las atribuciones específicas de las unidades administrativas, así como el funcionamiento del Consejo Catastral Municipal como un órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales, en la búsqueda de la mejor realización de las funciones que le competen.

Por lo anteriormente expuesto y considerando que el Municipio es la base política, económica y social de nuestro Sistema Federal, se estima que es impostergable adecuar los ordenamientos normativos, que regulan el quehacer municipal a los cambios sociales, políticos y económicos, a fin de satisfacer las necesidades de los diversos sectores de la sociedad, en consecuencia, 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, Artículo 61 fracciones I inciso B) y III inciso I) de la Ley de ministración Municipal, Artículos 44 fracciones I, II, XIII, XVII y XIX y 46 de la Ley de Catastro del

Estado de Zacatecas, se somete a la consideración del H. Ayuntamiento, el siguiente proyecto de:

**“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL
MUNICIPIO DE GENERAL PANFILO
NATERA”**

**CAPITULO 1
DEL OBJETO Y DEL CATASTRO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, de observancia obligatoria en el Municipio de General Panfilo Natera; reglamenta las disposiciones contenidas en la Ley de Catastro para el Estado de Zacatecas.

ARTICULO 2.- De acuerdo con el artículo 5 1, de la Ley de Hacienda del Estado de Zacatecas, 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.

ARTICULO 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 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.

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

CAPITULO 2

DE LAS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

ARTÍCULO.- Para los efectos de la Ley y del presente Reglamento se entenderá por:

Actualización del valor catastral: el conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un nuevo valor catastral a un bien inmueble.

Avalúo provisional: el que fija el Catastro Municipal con carácter de transitorio, de acuerdo a los elementos técnicos o administrativos de que se disponga.

Aviso catastral: notificación, informe o anuncio para fines catastrales.

Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento de General Pánfilo Natera.

Bienes inmuebles: aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

Bandas de valor: cuando un valor unitario no se ajusta a la zona catastral homogénea se podrá optar en forma complementaria por la 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.

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

Bienes del dominio público: aquellos que cumplan con los requisitos que para tal efecto establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia y en el Capítulo Cuarto, Título Séptimo de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

Bienes del dominio privado: aquellos que cumplan con los requisitos que para tal efecto establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia y en el Capítulo Cuarto, Título Séptimo de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

Cartografías catastrales: el conjunto de planos o mapas en que se localiza geográficamente el registro de predios.

Catastro: 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.

Clave catastral: la que identifique al predio en el catastro.

Coeficiente de demérito: el factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de los predios.

Coeficiente de incremento: el factor o porcentaje que aumente los valores unitarios de los predios.

Colindante: el predio contiguo a otro.

Consejo: el Consejo Catastral Municipal.

Conservación del catastro: mantener actualizados los registros, la cartografía y los valores catastrales.

Construcción provisional: la que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento.

Construcción permanente: la que está 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 ésta.

Construcción ruinosa: la que por deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad represente un riesgo para ser habitada o utilizada.

Croquis de la localización: el apunte de ubicación de un predio que permite conocer su localización por referencias.

Domicilio del propietario: el manifestado ante el Catastro Municipal para oír notificaciones.

Domicilio de ubicación: el registrado ante el Catastro Municipal para la localización del predio conforme a la nomenclatura y numeración oficial de la localidad.

Estadísticas y aprovechamiento de los registros catastrales: al agrupamiento y clasificación de la información catastral, para fines multiutilitarios, con base en las claves, los nombres de los propietarios o poseedores, ubicación de los predios,

domicilios de notificación, superficie, valores, uso y demás datos que integran el registro.

Estado de conservación: las condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un bien inmueble.

Formación de catastro: integración de los registros catastrales.

Fraccionamiento: la división, fusión y subdivisión de un predio en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas.

Ley: la Ley de Catastro para el Estado de Zacatecas.

Límite del centro de población: el que fija la autoridad municipal en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Lote: predio resultante de un fraccionamiento.

Manzana: la superficie de terreno fraccionado delimitada por vía pública.

Modificación de la construcción: el aumento o disminución de la superficie construida de un predio.

Municipio: el Municipio de General Panfilo Natera.

Nuevas construcciones: las que se realizan o se captan por primera vez en los registros de un predio.

Perímetro urbano: el que fija la autoridad catastral para aquellos centros de población que no cuenten con Programas de Desarrollo Urbano.

Poseedor: es la persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial.

Predio: el terreno urbano o rural con o sin construcción cuyos linderos formen un polígono o perímetro continuo.

Predio construido: el predio que tenga construcción permanente, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y el valor de sus construcciones sea mayor al 20% del valor del terreno y que dicha construcción se encuentre en condiciones de ser habitable o utilizable.

Predios no edificados o baldíos: predios urbanos sin construcción a excepción de:

- a) Los bienes inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección o conservación ecológica, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público de acuerdo a la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano correspondientes;
- b) Los campos deportivos o recreativos;
- c) Los estacionamientos públicos concesionados y en operación.

Predios rurales: los que se encuentren ubicados fuera del perímetro determinado como zona urbana, y son susceptibles de aprovechamiento agropecuario, forestal, de agostadero y temporal.

Predios urbanos: los que se encuentren ubicados dentro del perímetro que determina la autoridad catastral municipal como zona urbana.

Propietario: es la persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble.

Red topográfica: conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional.

Región catastral: el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a características.

Registros catastrales: los padrones en los que se inscriben características de los bienes inmuebles.

Registro gráfico: conjunto de planos catastrales.

Registro de predios coordinados: predios catalogados con base en una clave catastral y registral única.

Reglamento de Construcción: al Reglamento General de Construcción y sus Normas Técnicas para el Municipio de General Panfilo Natera.

Reserva Territorial: Los terrenos comprendidos dentro del fundo legal de un centro de población, que no hayan sido sujetos a desincorporación y enajenación mediante autorización previa del Ayuntamiento en acta de Cabildo y que por lo tanto son patrimonio del Ayuntamiento.

Revaluación: la revisión de los valores catastrales de terreno y construcción para su actualización.

Subregión catastral: el área en que se subdivide la región catastral de acuerdo a las características físicas de los predios en ella comprendidos.

Terreno: predio o lote; área de tierra o suelo.

Terreno de cultivo: el que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse a fines agrícolas.

Terreno de agostadero: el que no siendo de cultivo, sea susceptible para pastoreo.

Terreno de temporal: terreno susceptible de ser aprovechado para fines agrícolas, sólo en determinada época del año.

Terreno en breña: terreno en estado natural, no trabajado.

Terreno forestal: el que se encuentra poblado de árboles en espesura tal, por lo que no se permite su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

Tipo de construcción: clasificación de las construcciones, según sus características, conforme al artículo 2.01.03 del Reglamento de Construcción.

Uso o destino del predio: actividad dominante a la que se dedica el predio su propietario o poseedor, de conformidad con la clasificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

Valor catastral: el que fija a cada predio la autoridad catastral, conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, el cual deberá ser equiparable al valor comercial que tenga el predio en la fecha de su avalúo.

Valores unitarios:

- a) De suelo.- los determinados por el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral;
- b) De construcción.- los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.

Valuación: la determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos técnicos catastrales.

Zona Homogénea: es 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, 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.

Zona catastral: conjunto de regiones catastrales.

Zona Rural: la que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas.

Zona Urbana: La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

CAPITULO 3 SUJETOS OBLIGADOS

ARTICULO 7.- 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.

ARTICULO 8.- Los propietarios, poseedores o sus representantes legales están obligados a manifestar a la Dirección 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 otra contemplada por la Ley de Catastro del Estado de Zacatecas y el presente Reglamento, dentro de un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que hubiera realizado la modificación.

ARTICULO 9.- 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 de Hacienda del Estado de Zacatecas, tienen obligación de formular ante Tesorería Municipal.

ARTICULO 10.- Las personas físicas o morales que obtengan de las autoridades correspondientes, autorización de fraccionar un inmueble, deberán presentar el plano definitivo a la Dirección de Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno del

Municipio de General Panfilo Natera 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 Dirección de Catastro, 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.

CAPITULO 4 DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

ARTICULO 11.- Son autoridades de los servicios catastrales, como representantes del Ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes:

- I. El Presidente Municipal;
- II. El Tesorero Municipal;
- III. El Síndico Municipal;
- IV. El Director de Catastro;
- VI. Los Delegados, en la esfera de su competencia; y

Cuando en cualquier ordenamiento jurídico se aluda a las autoridades y conceptos catastrales, se entenderá a los que con tal carácter señalan la Ley Catastro del Estado de Zacatecas en vigor y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 12.- El Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 60 inciso c, a propuesta del Presidente Municipal, nombrará a él Director de Catastro, quien deberá cumplir, como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Ser ciudadano zacatecano en pleno ejercicio de sus derechos con residencia efectiva en el Municipio de dos años inmediatos antes de su nombramiento;
2. Tener conocimientos técnicos y teóricos y experiencia en materia de catastro, administración pública, bienes raíces, de preferencia que conozca de ingeniería topográfica y geodésica;
3. No haber sido condenado por la comisión de un delito intencional.

ARTICULO13.- Son atribuciones del Director de Catastro las siguientes:

1. Cumplir con las atribuciones que la Ley, éste Reglamento y las disposiciones legales aplicables le confieran, debiendo acordar lo conducente con el Presidente Municipal;
2. Ejecutar y dar seguimiento a las propuestas y acuerdos tomados por el Consejo;
3. Planear, programar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento del Catastro Municipal, de acuerdo a los lineamientos

- generales de la administración pública, para eficientar su operación y desempeño;
4. Coordinarse con las demás dependencias y entidades del Ayuntamiento, cuando sea necesario, a fin de alcanzar el óptimo desarrollo de sus actividades.
 5. Participar, en la esfera de su competencia, en la elaboración de los programas, proyectos y planes del Ayuntamiento.
 6. Formular, integrar y someter a la aprobación del Consejo, en los términos de éste Reglamento, el anteproyecto de Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para posteriormente enviar el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su aprobación y envío al Congreso del Estado.
 7. Proponer al Consejo los programas, procedimientos y técnicas que deban llevarse a cabo para eficientar los servicios catastrales y sus resultados.
 8. Procurar la conservación de los bienes muebles e inmuebles a su cargo así como tomar las medidas necesarias para su seguridad.

CAPITULO 5 DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL

ARTICULO 14.- El Consejo Catastral Municipal será un organismo encargado de emitir opinión acerca de los estudios, proyectos, zonificación y productos de información geográfica-catastral, así como sobre la determinación de valores unitarios de suelo y construcción y adecuación a los derechos, será un órgano de consulta, apoyo y vigilancia de las Autoridades Catastrales, en la realización de sus funciones.

ARTICULO 15.- El Consejo Catastral Municipal tendrá su sede en la cabecera municipal y estará integrado por:

- I. El Presidente Municipal, quien fungirá como Presidente del Consejo y tendrá voto de calidad.
- II. El Director de Catastro Municipal, quién fungirá como Secretario Técnico del Consejo.
- III. Como Vocales, los siguientes:
 - a) El Síndico Municipal;
 - b) Dos representantes del cuerpo de Regidores, que serán electos por el propio Cabildo;
 - c) El Tesorero Municipal;

Cada uno de los miembros del Consejo tendrá un suplente, así mismo cada organización representada en este Consejo, deberá nombrar un representante propietario y un suplente.

ARTÍCULO 16.- Las autoridades en materia catastral, proveerán lo necesario a efecto de que el Consejo Catastral Municipal quede conformado en el primer trimestre, en que inicie funciones la administración municipal correspondiente.

Para el registro de los integrantes ciudadanos del Consejo, representantes de las agrupaciones mencionadas y acreditadas, la Dirección de Catastro, lanzará una convocatoria, para que las asociaciones propongan a sus representantes, quienes rendirán la protesta de ley en la próxima reunión del Consejo.

ARTÍCULO 17.- La duración del cargo de cada uno de los integrantes del Consejo será de tres años y se adecuará al período constitucional de la Administración Municipal que corresponda.

ARTÍCULO 18.- El Consejo se reunirá previo citatorio por escrito por lo menos una vez cada trimestre en sesión ordinaria y en extraordinaria cuando lo acuerde el Presidente o el Secretario Técnico, o a solicitud de dos o mas consejeros, indicando los asuntos que desean tratar.

ARTÍCULO 19.- En las decisiones del Consejo todos sus integrantes tendrán derecho a voz y voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los asistentes a la reunión.

ARTÍCULO 20.- Para que una reunión de Consejo esté capacitada para deliberar y tomar decisiones, deberán concurrir cuando menos la mitad mas uno de sus miembros, entre los que deben estar cuando menos el Presidente o el Secretario Técnico y en caso de que en la fecha prevista no se reúna el quórum legal, se citará para una nueva sesión que deberá llevarse a cabo en un lapso no mayor de siete días naturales con el número de miembros que asistan.

De cada sesión se levantará un acta en el orden respectivo que será firmada por los miembros que asistan y así lo consideren.

ARTÍCULO 21.- El cargo de los miembros del Consejo será honorario, por lo que no percibirán emolumento o salario alguno por éste concepto.

ARTICULO 22.- El Consejo tendrá las siguientes obligaciones y facultades:

1. Establecer de acuerdo a su competencia las normas, políticas, criterios, sistemas y procedimientos de carácter técnico para la operación del Catastro.
2. Analizar, discutir y aprobar en su caso, los asuntos que en el se ventilen y los que someta a su consideración el Presidente o el Secretario Técnico.

3. Previa aprobación del Ayuntamiento, contratar con carácter consultivo, técnicos especialistas en relación con los requerimientos del Catastro.
4. Recibir del Director de Catastro para su conocimiento, análisis y aprobación el anteproyecto de los planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción, sobre los cuales el Consejo emitirá un dictamen que se anexará a dichos documentos para su envío al Ayuntamiento según se marca en éste Reglamento.
5. Recibir del Director de Catastro la documentación que el Consejo le solicite por escrito relacionada a los fines del mismo.
6. Aprobar y publicar los manuales de organización, de procedimiento, de atención al público y todos aquellos que considere convenientes.
7. Evaluar periódicamente los resultados que se obtengan de las actividades realizadas por el Catastro incluyendo la problemática que se suscite e informarlos al Ayuntamiento como mínimo cada seis meses.
8. Las demás que le confieran las disposiciones legales aplicables, el Ayuntamiento, y las dependencias de la administración pública federal, estatal o municipal, en el ámbito de su competencia.

CAPITULO 6 DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.

ARTICULO 23.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio, deberán estar inscritos en el catastro municipal y figurar en los registros catastrales.

ARTICULO 24.- Para los fines de este Reglamento, se consideran equivalentes los términos: bienes inmuebles, bienes raíces y propiedad raíz.

Los bienes inmuebles, se clasifican de acuerdo a:

- I. Su ubicación:

a) Urbanos;

y b)

Rurales.

II. A su zonificación, uso o destino del suelo:

- a) Habitacionales;
- b) Comercio y Abasto;
- c) Turísticos;
- d) Industriales;
- e) Salud;
- f) Educación;
- g) Cultura;
- h) Comunicaciones y Transportes;

- i) Infraestructura;
- j) Deporte y Recreación;
- k) Religión;
- l) Velatorios y Cementerios;
- m) Servicios (oficinas financieras, restaurantes);
- n) Mixtos: habitacional-comercial, habitacional-servicios, habitacional-manufactura no contaminante; y
- o) Campestres de producción (agropecuario, minera, acuacultura o forestal).

ARTICULO 25.- La localización y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

ARTICULO 26.- El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- II. El plano general del territorio del Municipio;
- III. El plano de cada uno de las comisarías que conforman el Municipio;
- IV. El plano de cada uno de los centros de población, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las regiones catastrales en que se divide la zona urbana;
- V. El plano de cada uno de los centros de población con su división en regiones catastrales;
- VI. El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de la región catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la superficie del terreno y dibujo en planta de las construcciones, la numeración de cada predio, y el uso o destino de los mismos; estos planos deberán ser dibujados a la escala convencional y en el material más apropiado para su conservación; y
- VII. Los planos de las zonas rurales en que se divide el Municipio con su sistema de coordenadas que permita la localización precisa y delimitación de los predios.

ARTICULO 27.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- II. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- III. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre (s);
- IV. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial; y
- V. Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y en las normas, criterios y zonificación que de éste se deriven.

ARTICULO 28.- Para proceder al registro o modificación de los datos de un bien inmueble ante la Dirección del Catastro Municipal, se usarán las formas especiales que para tal efecto se han determinado, para que la información catastral en el Estado sea uniforme.

ARTICULO 29.- El propietario o poseedor del predio está obligado, según la Ley, a presentar a la Dirección de 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.

ARTICULO 30.- 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 treinta días hábiles a la Dirección del Catastro Municipal.

En la solicitud de registro, aviso o manifestación a que aluden los artículos, 24, 25, 26 y 30 de la Ley de Catastro del Estado de Zacatecas, 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.

ARTICULO 31.- La Dirección del 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.

ARTICULO 32.- El Catastro Municipal deberá remitir mensualmente al en

cumplimiento de la obligación que señala el artículo 27 de la Ley de Catastro del estado de Zacatecas, 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.

ARTICULO 33.- Para su correcta identificación, a cada nuevo predio se le asignará la clave catastral en los términos de la Ley, éste Reglamento y el Manual de Procedimientos Catastrales.

ARTICULO 34.- Los encargados de las diferentes operaciones catastrales así como el personal de campo encargado de efectuar verificaciones catastrales se acreditará con credencial oficial, expedida y autorizada por el Ayuntamiento, llevará la fotografía, nombre, cargo y firma del acreditado.

ARTICULO 35.- Si los propietarios u ocupantes se opusieran a la práctica de las operaciones catastrales, se dará cuenta inmediata por escrito a la Dirección del Catastro Municipal.

ARTICULO 36.- La Dirección de Catastro Municipal, al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior, requerirá, por escrito, a los propietarios o poseedores del bien inmueble, para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término que se les fije, ordenará que se asienten los datos catastrales con los elementos de que se dispongan, los que serán considerados como definitivos, sin prejuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

ARTICULO 37.- En los casos de tramitación, ante la Dirección del Catastro Municipal, de manifestaciones de registro inicial o por modificación de las construcciones existentes, por demolición de construcciones, por nuevas construcciones, por traslaciones de dominio, expropiaciones totales o parciales, de las modificaciones derivadas de actos judiciales o cualquier otra causa prevista en éste Reglamento, a la manifestación correspondiente de adjuntarán los documentos necesarios que demuestren o expresen las modificaciones físicas o jurídicas efectuadas, copia del título o documento que ampare la propiedad o posesión del bien inmueble así como los planos del predio y de las construcciones, mismos que deberán estar firmados por un Director Responsable de Obra, quien se responsabilizará de los datos de los mismos, que como mínimo deberán contener:

1. Nombre del propietario;
2. Nombre, número, número de cédula profesional y firma del DRO;
3. Ubicación del bien inmueble;

4. En el caso de predios, el polígono con dimensiones, rumbos, norte, ángulos en los vértices, superficie, colindancias y cuadro de construcción del polígono con coordenadas, de ser posible referidas a la Red Topográfica;
5. En el caso de lotes, las dimensiones de todos sus lados, superficie, colindancias, nombre de la vía pública frente al lote y número de acuerdo al asignado por el fraccionamiento correspondiente.

La Dirección del Catastro Municipal al recibir la manifestación, podrá ordenar la verificación de los datos manifestados y efectuará la actualización correspondiente.

ARTICULO 38.- La Dirección del Catastro Municipal, en su caso, llevará a cabo los trabajos de medición y de rectificación de linderos en un término de quince días hábiles.

ARTÍCULO 39.- La Dirección de Catastro Municipal, independientemente de que lo hagan otras dependencias, formulará y mantendrá actualizado un catálogo de los bienes inmuebles del Ayuntamiento, donde se estipulen sus características principales como áreas de terreno y construidas, valores, ubicación, estado de conservación y todo aquello que sirva para su identificación y descripción.

CAPITULO 7

DE LOS PLANOS Y TABLAS GENERALES DE VALORES.

ARTICULO 40.- La valuación catastral de los predios del Municipio, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Ley, éste Reglamento y el Manual de Procedimientos Catastrales.

ARTICULO 41.- 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.

ARTICULO 42.- 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.

ARTICULO 43.- 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 44.- Deberán revisarse los límites de las zonas catastrales homogéneas, para determinar cual será el valor que se aplicará a la calle limítrofe o banda de valor.

ARTÍCULO 45.- 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 deshechos 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 ir definiendo las zonas catastrales homogéneas.

ARTICULO 46.- 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 de Hacienda del Estado de Zacatecas.

ARTICULO 47.- En cumplimiento de las modificaciones a la ley 143, estipulado en el artículo 9 BIS, determina que en los primeros cuatro 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 por la Dirección de Catastro Municipal en coordinación con .

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

ARTICULO 48.- 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.

ARTICULO 49.- 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 de Catastro para el Estado de Zacatecas, 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.

ARTICULO 50.- La Dirección de 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 Catastro del Estado de Zacatecas y de la Ley de Hacienda del Estado de Zacatecas, por conducto del Presidente Municipal, enviará 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.

ARTICULO 51.- 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 115 de fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 146 de la Constitución Política del Estado de Zacatecas y 38 de la Ley de Catastro del Estado de Zacatecas, y 51 de la Ley de Hacienda del Estado Zacatecas, 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.

ARTICULO 52.- 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.

ARTICULO 53.- Una vez aprobados los planos y tablas de valores catastrales por el Congreso del Estado, los mandará publicar, sin costo para el Ayuntamiento, en la Gaceta 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.

CAPITULO 8 DE LA VALUACIÓN

ARTICULO 54.- 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.

ARTICULO 55.- 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.

ARTICULO 56.- 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 y en el manual de Procedimientos Técnicos Catastrales.

ARTICULO 57.- Los analistas formularán los avalúos catastrales aportando todos los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas conjuntamente entre el Catastro Municipal.

ARTICULO 58.- 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.

ARTICULO 59.- 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 para efecto de que puedan ejercer como tales, en los términos de lo publicado en la Gaceta Oficial del municipio.

CAPITULO 9 DE LA CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO CATASTRAL

ARTICULO 60.- El Catastro Municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios, así mismo será responsable de procesar las altas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y numéricos de los sistemas de información Municipal.

ARTICULO 61.- Para una correcta formación y conservación del Catastro 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 en el Municipio.

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

CAPITULO 10 DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTICULO 62.- 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.

ARTICULO 63.- 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 Zacatecas y este Reglamento;

- II. Manifestar datos falsos a la Dirección 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 la Dirección 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.

ARTICULO 64.- A quienes incurran en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, le serán impuestas las sanciones siguientes:

- I. De 15 a 25 días de salario mínimo vigente en el municipio, en caso de incurrir en los supuestos de las fracciones I y V;
- II. De 25 a 60 días de salario mínimo vigente en el municipio, en caso de incurrir en los supuestos de las fracciones II, III y IV.
- III. Cuando el responsable de la infracción sea un 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 su cobro coactivo podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal del Estado y Municipio.

ARTICULO 65 .- 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.

CAPITULO 11 DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

Articulo 66.- Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar, mediante el recurso de reconsideración, las resoluciones de la autoridad catastral en la que fije el valor catastral definitivo, siempre que en relación al avalúo argumenten que existió:

- I. Error en las medidas tomadas como base;
- II. Inexacta aplicación de las tablas de valores; y
- III. Asignación de una extensión mayor o clase o tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

ARTICULO 67.- El recurso de reconsideración se interpondrá por escrito ante la Autoridad que haya emitido el acto o resolución, dentro de los diez días hábiles siguientes al en que se hubiere efectuado la notificación de la resolución requerida.

ARTICULO 68.- En el escrito en que interponga el recurso se expresarán las razones de hechos y legales en que se funda ésta y se ofrecerán las pruebas pertinentes. Es admisible toda clase de pruebas excepto la testimonial, la confesional y las que fueren contrarias a la moral.

ARTICULO 69.- Se tendrá por no interpuesto el recurso de reconsideración cuando no se ofrezcan pruebas.

ARTICULO 70.- Una vez admitido el recurso, la autoridad catastral analizará y resolverá lo correspondiente dentro del término de treinta días naturales.

ARTICULO 71.- Contra la resolución que recaiga al recurso de reconsideración previsto en este Reglamento, podrá impugnarse mediante el **recurso previsto por la Ley de Hacienda del Estado de Zacatecas en el Capítulo Quinto del Título Décimo Cuarto.**

ARTICULO 72.- Contra las resoluciones dictadas en los términos del artículo anterior, procederá el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del municipio, previa aprobación del mismo por H. Cabildo.

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