

# **REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE ALTAR, SONORA**

## **CAPITULO PRIMERO I GENERALIDADES**

### **I.1 DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1º.-** El presente Reglamento es de orden público, de observancia obligatoria en el Municipio de Altar, Sonora, reglamenta la función catastral a que se refiere la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora, así como regula el catastro y los servicios catastrales municipales.

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos del presente Reglamento, los inmuebles se clasifican 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) Deporte y Recreación
- l) Religión
- m) Velatorios y Cementerios
- n) Servicios y mixtos (Oficinas financieras, restaurantes, etc.); se consideran inmuebles mixtos.

#### **RURAL:**

- a) Terrenos agrícolas
- b) Terrenos Agostadero
- c) Terrenos Forestales
- d) Terrenos Acuícola
- e) Terrenos Agropecuarios
- f) Rural con vocación urbana
- g) Minero.

#### **1.1.2 DEFINICIONES Y CONCEPTOS:**

**ARTÍCULO 3.-** Para los efectos de La materia catastral, rige la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, atendiendo a sus definiciones; para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

**I.- Actualización de Valores:**

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.- Ampliación de la Construcción:**

El aumento de la superficie construida registrada, de un predio.

**III.- Avalúo Fiscal:**

Es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de la revisión de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Es, asimismo el propio resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada.

**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 son inalienables e imprescriptibles; sus características, descripción y denominación, emana de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; de la Ley de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora y; de la Ley General de Bienes Nacionales.

**VI.- Bienes del Dominio Privado:**

Los bienes cuyo dominio legalmente les pertenece y de los que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño, con arreglo a la Ley que los rige.

**VII.- Catastro Municipal:**

Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registro, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Altar, Sonora.

**VIII.- Clave Catastral:**

Es el código que identifica al predio en forma única, para su localización y que se compone en forma homogénea 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.
- b) Los siguientes dos dígitos corresponden a la población o región.
- c) Los penúltimos tres dígitos corresponden a la manzana catastral.
- d) Finalmente los últimos tres dígitos corresponden o identifican al Predio o Lote Catastral.

**IX.- Coeficiente 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.- Coeficiente 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.- Coeficiente 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 aquél 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.- Derechos Catastrales:**

Cantidad en efectivo que se cubre a Tesorería Municipal como contraprestación de un servicio catastral.

**XVIII.- Domicilio del Propietario:**

El Manifestado ante el Catastro para oír notificaciones.

**XIX. Estado de Conservación:**

Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble.

**XX.- Formación del Catastro:**

Integración de los asientos catastrales, tanto gráficos como alfanuméricos.

**XXI.- 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.

**XXII.- 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 porcentaje anual que proponga el Ayuntamiento en Ley de Ingresos y autorice el Congreso del Estado para cada año.

**XXIII.- Instituto o ICRESON:**

Instituto Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

**XXIV.- Levantamiento:**

Es el procedimiento topográfico mediante el cual se localizan y fijan los linderos físicos de un predio, para efectos catastrales, establecidos éstos de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los terrenos colindantes.

**XXV.- Ley:**

Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

**XXVI.- Manzana Catastral:**

La superficie de terreno delimitada por vía pública, identificada en forma individual dentro de cada región catastral.

**XXVII.- Nuevas Construcciones:**

Las que se realizan o se registran por primera vez en un predio.

**XXVIII.- 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.

**XXIX.- Predio Educativo:**

Los que estén dedicados exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos.

**XXX.- Predio Habitacional:**

Todos aquellos dedicados exclusivamente para uso habitación, conforme a los programas municipales de desarrollo urbano ó decretos de crecimiento.

**XXXI.- 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.

**XXXII.- 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 porcentaje que se determine en la Ley de Ingresos 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 removverse 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.

**XXXIII.- Predio Rural con vocación urbana:**

Es aquél que se encuentra colindante al área regulada por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano ó al límite del terreno decretado para el crecimiento urbano, que no ha recibido alguna acción de urbanización, pero que por su ubicación y características es factible de recibirlas. Dentro de esta categoría se consideran las reservas territoriales, que son áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integrarán al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda.

**XXXIV.- Predio Social:**

Todos aquellos de propiedad o posesión particular que se dediquen de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia.

**XXXV.- 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.

**XXXVI.- 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.

**XXXVII.- Propietarios:**

Titular del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

**XXXVIII.- Poseedores:**

Titular del derecho de posesión de bienes inmuebles.

**XXXIX.- Red Topográfica:**

Conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional.

**XL.- 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 el número determinado de manzanas.

**XLI.- Registro Alfabético:**

Padrón de predios catalogados con base en el nombre de los propietarios o poseedores.

**XLII.- Registro Estadístico:**

Padrón de predios catalogados con base a la actividad ó usos a que están destinados.

**XLIII.- Registro Gráfico:**

Conjunto de planos catastrales, integrado en forma mínima por: Cartografía, Ortofoto, Sistema de Posicionamiento Global.

**XLIV.- Registro Numérico:**

Padrón de predios catalogados con base a la Clave Catastral de cada Inmueble.

**XLV.- 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.

**XLVI.- Terreno de Agostadero:**

El que no siendo de cultivo, sea susceptible de dedicarse a la cría de ganado ó especies de la fauna.

**XLVII.- Terreno de Cultivo:**

El que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse ó se destine a fines agrícolas.

**XLVIII.- Terreno en breña:**

Terreno en estado natural, no explotado, subdividido ni fraccionado.

**XLIX.- Terreno Forestal:**

El que se encuentre poblado de árboles en espesura tal que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

**L.- Terreno Minero:**

El que por sus condiciones naturales sea susceptible de explotación de compuestos Metálicos y No-Metálicos.

**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.- 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.

**I.1.2 OBJETO:**

**ARTÍCULO 4.-** 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:

- I.- Obtener, clasificar, procesar y proporcionar información certificada concerniente al suelo y las construcciones del terreno urbano y rural del Municipio de Altar, Sonora.
- II.- Mantener en operación técnica para la formación, mejoramiento y conservación del catastro.
- III.- Determinar normas técnicas para proponer tablas de valores unitarios, así como incremento y demérito.
- IV.- Integrar y conservar un sistema de información geográfica catastral.
- V.- 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 multifinalitarios que se pudiera generar.
- VI.- Como fines específicos, también se encuentra la de localizar y deslindar para fines catastrales los predios ubicados dentro del territorio del Municipio de Altar, Sonora; fijar zonas urbanas y regiones catastrales de los predios urbanos y rurales.

## **1.2 AUTORIDADES CATASTRALES Y MUNICIPALES:**

### **1.2.1 INTEGRACION:**

**ARTÍCULO 5.-** Son Autoridades Catastrales en el Municipio de Altar, Sonora:

- I.- El Ayuntamiento;
- II.- La Tesorería Municipal y;
- III.- La Dirección de Catastro.

IV.- 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.

Se contará con un Consejo Catastral Municipal, el cual constituye un órgano de opinión y participación ciudadana en materia catastral

Corresponde la aplicación y vigilancia del presente Reglamento, y de la Ley, al Ayuntamiento, Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro.

### **1.2.2 COMPETENCIA DEL AYUNTAMIENTO:**

**ARTÍCULO 6.-** El Ayuntamiento de Altar, Sonora, sin perjuicio de las atribuciones conferidas por el Artículo 44 de la Ley Catastral y Registral, está facultado para formular y emitir los lineamientos generales en materia catastral y establecer las políticas y funciones en la materia, en el ámbito de su competencia.

En el Municipio de Altar, Sonora, es el Ayuntamiento la máxima Autoridad en materia catastral.

El Ayuntamiento de Altar, Sonora ejercerá la función catastral en el ámbito municipal por si, por conducto de Tesorería Municipal, por la Dirección de Catastro.

### **1.2.3 COMPETENCIA DE TESORERIA:**

**ARTÍCULO 8.-** 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 por si o por medio de la Dirección de Catastro.

**ARTÍCULO 9.-** 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 10.-** El Ayuntamiento autoriza a Tesorería y a la Dirección de Catastro, 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.

#### **1.2.4 COMPETENCIA DE LA DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL:**

**ARTÍCULO 11.-** Sin perjuicio de las atribuciones que le confiere este Reglamento, al Ayuntamiento o el Tesorero Municipal, la Dirección de Catastro Municipal desempeña enunciativamente las siguientes funciones:

- I.- Registrar todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Altar, Sonora 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.- Planear, organizar, dirigir, controlar, ejercer las funciones y prestar los servicios catastrales en el Municipio de Altar, Sonora.
- III.- Presentar programas anuales al titular del área de su adscripción, para su aprobación.
- IV.- Establecer políticas de operación y cumplimiento de objetivos y metas.
- V.- Coordinar las actividades de la Dirección.
- VI.- Generar la estadística necesaria para la toma de decisiones, para la planeación y la recaudación.
- VII.- Proporcionar el apoyo que requiera el Ayuntamiento y la Administración Municipal.
- VIII.- Coordinar la correcta aplicación y operación de la Ley, Reglamento y Manuales en materia catastral.
- IX.- Representar gráficamente la propiedad raíz, mediante la elaboración de mapas o planos cartográficos del Municipio de Altar, Sonora, de los centros de población, planos por manzana y planos por zonas rurales del territorio del Municipio.
- X.- Integrar el inventario de los bienes inmuebles que se encuentran ubicados dentro del territorio del Municipio de Altar, Sonora, con el fin de mantener actualizado el Sistema de Gestión Catastral.
- XI.- Integrar la cartografía urbana y rural del Municipio de Altar, Sonora y mantenerla permanentemente actualizada.
- XII.- Integrar, localizar, medir, describir y registrar los bienes inmuebles, describir sus principales características y asignación de la clave catastral; ordenar la verificación física con el fin de captar variaciones y actualizar base de datos; lo que podrá hacerse además con la información que presenta las personas con interés legal, fedatarios y autoridades competentes.
- XIII.- Formular y publicar, en el tablón de anuncios del Municipio, pagina electrónica y en cualquier otro medio de comunicación, las propuestas de planos, zonificación catastral y de valores unitarios de suelo y de construcción, así como proponer las tablas generales de valores unitarios de terrenos y construcciones en zonas homogéneas y bandas de valores en zonas urbanas y tratándose de predios rurales por hectárea, atendiendo a su clase, uso y categoría; lo anterior a fin de recabar de los propietarios o poseedores, las observaciones, las que deben considerarse al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores al Ayuntamiento.

XIV.- Presentar al Ayuntamiento para su autorización propuesta de planos y tablas de valores que sirvan de base para el cobro de contribuciones, hecho lo anterior se presentara para la aprobación del Congreso del Estado y su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado. Cuando el Ayuntamiento lo solicite se podrá solicitar la opinión del Consejo Catastral Municipal.

XV.- Expedir y ejecutar por si o por terceros, los manuales de procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales; Practicar avalúo técnico, solicitando de los particulares los datos necesarios para la ejecución de los trabajos catastrales, así como autorizar los avalúos practicados, emitir y ordenar la modificación de las resoluciones del valor catastral conforme a la Ley, y expedir certificaciones de los datos y planos existentes en los registros del padrón catastral del sistema de Gestión Catastral.

XVI.- Resolver las instancias de reconsideración que presenten los propietarios o poseedores de predios, con relación a la fijación del valor catastral.

XVII.- Calcular el importe del impuesto predial a liquidar por cada predio y formular por este concepto los presupuestos de recaudación del Municipio, para que sea turnado, para su aprobación y publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, para los efectos legales que corresponda.

XVIII.- Formular el avalúo de los predios previa orden de visita en los términos de ley.

XIX.- Proponer e instrumentar los mecanismos de coordinación con las autoridades municipales para el intercambio de información catastral y realización de acciones conjuntas en la materia.

XX.- Elaborar sistemas de comercialización de productos de información digital, cartográficos y documental, derivados del Sistema Municipal de Información Inmobiliaria.

XXI.- En los términos pactados, otorgar al Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora la información que se genere en la base de datos del sistema de Gestión Catastral municipal para la actualización del catastro del estado en general y forme parte de la base de datos del Sistema Estatal de Información Inmobiliaria.

XXII.- Gestionar oportunamente ante la Unidad de Recursos Humanos las necesidades de recursos humanos y materiales necesarios para el desempeño de sus funciones.

XXIII.- Verificar que los servidores públicos reúnan las características y requisitos cualitativos del puesto que se demandan para la eficiente prestación de los servicios catastrales, así como el cumplimiento de las diversas obligaciones legales a que están sujetos como tales.

XXIV.- Coordinar la expedición de las credenciales de identificación de los empleados al servicio del Catastro Municipal y demás constancias que acrediten la situación laboral de los trabajadores.

XXV.- Supervisar y realizar actividades de control interno en el ámbito general de los Departamentos Administrativos del Catastro municipal.

XXVI.- Coordinar la función de los Departamentos de Servicios Catastrales, de Atención a Contribuyentes de Servicios Informáticos, de Departamento de Cartografía, Departamento de Actualización, Ventanilla Única de Traslado de Dominio y Oficinas externas de Servicios Catastrales.

XXVII.- Revisar los informes que los encargados de las áreas técnicas y de análisis administrativos le presenten sobre la validación a modificaciones al padrón catastral.

XXVIII.- Programar los períodos vacacionales del personal e integrar el reporte de cada departamento.

XXIX.- Coordinar y conjuntar de las demás Unidades Administrativas, el informe trimestral de avance en los programas y presupuestos del Catastro Municipal y someterlo a la dirección de Programación y Presupuesto Municipal.

XXX.- Controlar los resguardos e inventarios de los bienes muebles e inmuebles asignados a los Departamentos Administrativos, tales como: mobiliario, equipo de oficina, equipo de informática, vehículos y otros.

**ARTÍCULO 12.-** Las labores de auxilio de las autoridades catastrales municipales para dependencias y entidades diversas de la administración municipal del Ayuntamiento de Altar, Sonora, se sujetarán a las tareas de planeación, desarrollo territorial y demás actividades debidamente planeadas acorde al objeto y funciones públicas, y en aquellos casos que se requiera de servicios catastrales como medios probatorios o instrumentos de trabajo, se prestaran una vez cubiertos los derechos que legalmente correspondan.

**ARTÍCULO 13.-** Durante las ausencias temporales del Director de catastro el despacho y resolución de los asuntos pendientes, así como la prestación de los servicios inherentes estarán a cargo del Tesorero Municipal o de quien este servidor público designe.

#### **1.2.5 CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL:**

**ARTÍCULO 14.-** El Consejo Catastral Municipal es un órgano de apoyo consultivo para las Autoridades Catastrales Municipales en materia catastral; constituye un órgano de supervisión, coordinación y seguimiento a los acuerdos propios de su función.

**ARTÍCULO 15.-** El Consejo Catastral Municipal del Municipio de Altar, Sonora se integrará por: el Presidente Municipal quien fungirá como presidente honorario; el Tesorero Municipal, quien fungirá como Presidente Ejecutivo, el Director de Catastro Municipal, quien fungirá como Secretario Técnico, el Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el Síndico Municipal, el Director Jurídico, el Director de Catastro Municipal, además un Regidor.

**ARTÍCULO 16.-** Podrán participar con voz y voto en el Consejo Catastral Municipal, además de los integrantes señalados, un representante del Colegio de Notarios, un corredor público, un promotor inmobiliario, un peritos valuador, un miembro de las agrupaciones de abogados, un miembro de las organizaciones de comerciantes quien tendrá el nombramiento de Vocal, dentro de las Comisiones respectivas.

El Presidente Ejecutivo del Consejo podrá invitar a funcionarios de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, ligados a la materia inmobiliaria, para que asistan a las reuniones, pudiendo opinar en relación con lo que en ella se trate.

**ARTÍCULO 17.-** El Consejo sesionará cuando menos dos veces al año ordinariamente y extraordinariamente, cuando fuese necesario, y los acuerdos se tomarán por consenso mayoritario.

**ARTÍCULO 18.-** El presidente Honorario del Consejo Catastral Municipal, tendrá voto de calidad.

**ARTÍCULO 19.-** Cada vez que sesione el Consejo Catastral Municipal, deberá constituirse en cuerpo colegiado con la totalidad de los integrantes.

**ARTÍCULO 20.-** 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 21.-** El presidente Ejecutivo o el Secretario Técnico del Consejo Catastral Municipal, podrán convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias, 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 22.-** 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 23.-** 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 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 24.-** Las atribuciones del Consejo Catastral Municipal son las que se señalan a continuación:

- I. Es el organismo permanente de investigación científica y tecnológica que tenga por objeto opinar sobre la creación o reestructuración de los métodos, sistemas y procedimientos para el control de la información inmobiliaria.
- II. Opinar, cuando 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 fotogrametría o 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.

## **CAPITULO II**

### **POLITICA O LINEAMIENTOS GENERALES DE CATASTRO**

### **Y SISTEMA CATASTRAL**

#### **2.1 GENERALIDADES:**

**ARTÍCULO 25.-** Las políticas o lineamientos generales constituyen los principios que permiten orientar las actividades catastrales a objetivos y fines específicos.

Es la comunicación permanente con la comunidad la que permite dar a conocer la utilidad de las acciones que desarrolla el catastro municipal, las funciones y servicios que presta y su necesidad para el Gobierno Municipal.

Otro principio bajo el que guía su desempeño el catastro municipal es la coordinación con otras entidades y dependencias municipales, estatales y federales, ello con la finalidad de eficientar la función y servicios catastrales.

Un lineamiento importante es proporcionar los medios idóneos 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.

**ARTÍCULO 26.-** La actividad catastral en el Municipio de Altar, Sonora 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 27.-** La integración y operación del sistema municipal de información catastral estará a cargo de la Dirección de Catastro.

## **2.2. SISTEMA CATASTRAL:**

**ARTÍCULO 28.-** El Sistema Municipal Catastral se integrara 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 29.-** El registro geográfico contendrá la información geográfica, geodésica, topográfica, aerofotográfica, fotogrametría, cartografía digitalizada, aerofotogramétrica, de zonificación, y regionalización, atento al Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 30.-** 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 31.-** 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 32.-** El Sistema Municipal Catastral, podrá captar toda la información sobre la propiedad ó posesión inmobiliaria en el municipio de Altar, Sonora y la que sea necesaria para el desarrollo del Gobierno Municipal.

## **CAPITULO III FUNCIONES Y SERVICIOS CATASTRALES**

## 3.1 OPERACIONES CATASTRALES

### 3.1.1 REGISTRO CATASTRAL

**ARTÍCULO 33.-** Las funciones catastrales comprenden las exigencias legales que permiten la integración y formación del Catastro Municipal, para su operación y funcionamiento.

Operación catastral, es la función que consiste en describir y medir predios, darlos de alta en asientos catastrales y valuarlos. Catastro Municipal se conforma con los registros y asientos catastrales, los que deben actualizarse en forma constante a iniciativa de parte o en forma oficiosa por las autoridades catastrales municipales, asentando las altas, traslaciones, modificaciones correspondientes, generando levantamientos y actualizando Planos necesarios, individuales, por región o proponiendo los generales, así mismo debe proponer tablas generales de valores de suelo. Catastro Municipal debe determinar en forma precisa, la localización de cada inmueble en el Municipio y su situación.

También entre las funciones catastrales esta la de integrar y autorizar registros y Padrones que sean necesarios para los fines del catastro municipal dependencia que debe además investigar sistemas y procesos para la valuación e implementar actualización o modernización de los diversos registros y asientos catastrales, procurando mantener uniformes los datos y registros catastrales, sin perjuicio de que en cada caso se atienda a las exigencias del Gobierno Municipal.

Catastro Municipal debe determinar en forma precisa, la localización de cada predio en el territorio Municipal, por cualquier medio, debiendo deslindarlo para efectos catastrales, describirlo, clasificarlo, inscribirlo y controlarlo sea rural o urbano. Formular y mantener actualizados los planos catastrales, practicar la valuación individual cuando proceda, registrar las variaciones en los predios.

La inscripción de un predio en el padrón catastral o la obtención de la clave catastral, no genera efecto o derecho de propiedad o posesión, a favor de la persona a cuyo nombre aparece en el Registro Público.

### 3.1.2 ALTAS Y MODIFICACIÓN DE ASIENTOS CATASTRALES:

**ARTÍCULO 34.-** Para proceder a la alta, traslación o modificación de los datos de un bien inmueble ante la Dirección de Catastro Municipal, se usarán las formas oficiales que para tal efecto autorice el Catastro Municipal, procurando homogenizar los datos principales de las mismas conforme al convenio que al efecto se suscriba con el Instituto, dichas formas se deberán publicar en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

A la solicitud de Catastro Municipal, deberá anexarse los siguientes documentos:

- I.- Copia del título o documento que ampare la propiedad o posesión del bien inmueble.
- II.- Un croquis de localización del bien inmueble dentro de la manzana, si es urbano; o copia del plano con referencias del poblado, carreteras, caminos o vías férreas más próximas, si es rural.
- III.- Un plano con medidas y colindancias, incluyendo coordenadas geográficas.

**ARTÍCULO 35.-** El propietario o poseedor del predio está obligado a presentar la solicitud del aviso o manifestación de terminación de obra, pero en caso de no presentarlo en los términos de la misma o de este Reglamento Interior, la Dirección de Catastro Municipal deberá suplirlo, mediante investigación directa, y opinión de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**ARTÍCULO 36.-** 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 sesenta días hábiles a la Dirección de Catastro Municipal. En la solicitud de registro, aviso o manifestación 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
- X.- Aquellas que, por cualquier otra causa, modifiquen las características físicas, jurídicas o económicas del bien y alteren su valor.

**ARTÍCULO 37.-** En los casos de tramitación, ante la Dirección de Catastro Municipal, de manifestaciones por modificación de las construcciones existentes; por demolición de construcciones; por nuevas construcciones; por traslaciones de dominio, expropiaciones totales o parciales; de las derivadas de actos judiciales o cualquier otra causa prevista con anterioridad en este reglamento, se acompañará a la manifestación correspondiente, los documentos necesarios que demuestren o expresen las modificaciones físicas o jurídicas efectuadas, el plano con todos los datos necesarios para la descripción gráfica y los planos de las construcciones, en su caso.

La Dirección de Catastro Municipal al recibir la manifestación o aviso, ordenará la verificación de los datos manifestados y la actualización correspondiente, exigiendo al interesado en su defecto, que las aclaren, comprueben o verifiquen

La Dirección de Catastro Municipal, llevará a cabo los trabajos de medición y de rectificación de linderos en un término de quince días.

La Tesorería Municipal y Dirección de Catastro, deben verificar, calificar y autorizar, todos y cada uno de los documentos relativos a Catastro Municipal, determinando la procedencia o improcedencia del registro de éstos, autorizando con su firma los documentos procedentes, ordenando se practiquen los asientos catastrales correctamente bajo su responsabilidad y supervisión.

**ARTÍCULO 38.-** El fraccionador presentará para su registro en la Dirección de Catastro Municipal, el Convenio Autorización, acompañado al mismo copia de la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, Escritura Pública que contenga la Declaración Unilateral de Voluntad de dividir, en manzanas y lotes, y los planos respectivos especificando las medidas y colindancias de los inmuebles resultantes.

Recibida por el Catastro Municipal, la copia de los planos de las autorizaciones de fraccionamientos, se señalará la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que constituyan el fraccionamiento, misma que servirá de base para la identificación en el plano de las operaciones que posteriormente se realicen.

Con la copia de los planos de las autorizaciones de fraccionamientos, se debe anexar constancia de la celebración del Convenio Autorización y su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**ARTÍCULO 39.-** El Fraccionador dará aviso a la Dirección General de Desarrollo Urbano, y a la Dirección de Catastro municipal, de la terminación de las obras del fraccionamiento de que se trate, dentro de los quince días siguientes, Recibido el aviso

de referencia, o en aquellos casos en que el fraccionador fuere autorizado por Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para celebrar operaciones de compra-venta; promesa de venta, ventas con reserva de dominio o cualquier otro contrato preparatorio o preliminar, antes de la terminación de las obras de urbanización, el Catastro Municipal deberá:

I.- Empadronar los lotes del fraccionamiento, los cuales se considerarán como nuevos predios, con las características de la urbanización con que efectivamente cuenten.

II.- Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento.

**ARTÍCULO 40.-** En los casos de fraccionamientos irregulares o ilegales, que se ejecuten total o parcialmente, sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo algunas de las operaciones a que se refiere el Artículo anterior, sin haber obtenido la autorización para enajenar los lotes del fraccionamiento, el Catastro Municipal para empadronar dichos lotes y hacer la valuación respectiva, las formulará con efecto a partir de la fecha de la primera operación, siempre y cuando se regularice el fraccionamiento o se ajuste al marco legal la operación realizada, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora. La falta de regularización en términos de lo dispuesto por los Artículos 138 y 139 de la Ley 101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, bastará para que no continúe, ni concluya el trámite de traslación de dominio del lote de que se trate.

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

**ARTÍCULO 41.-** La localización de predios y el levantamiento de planos comprenden las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características, tales como topografía, ubicación, uso y los datos jurídicos, socioeconómicos y estadísticos que requiere el Catastro Municipal.

Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos, como resultado de los trabajos descritos en el párrafo anterior, se elaborarán los planos catastrales que se requieran, por los procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud para un conocimiento objetivo de las áreas y características del terreno y la construcción.

La localización de predios y el levantamiento de planos constituye una de las funciones principales para la integración, conservación y mantener actualizado el Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 42.-** Todos los predios del Municipio de Altar, Sonora, deberán ser objeto de avalúo.

El valor catastral, se aprueba por el Congreso del Estado y se publica en Boletín Oficial con los planos y tablas generales de valores unitarios de Suelo y Construcción.

**ARTÍCULO 43.-** 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 en formato digital con los medios mas adecuados para el respaldo o archivo de la información.

**ARTÍCULO 44.-** La valuación catastral de los predios de la Entidad se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Ley y Reglamentos.

**ARTÍCULO 45.-** El proyecto de planos y tablas generales de valores unitarios será formulado por la Dirección de Catastro Municipal por zona, región y subregión, tomando en cuenta los servicios públicos, tales como: alumbrado, agua potable y alcantarillado,

electrificación, pavimentos u otros, y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influyan en el valor de los predios; obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta clasificación y valuación, el cual podrá ser provisional o definitivo.

El valor catastral será provisional: Cuando se le aplique a un predio que no estaba regularizado, en caso de subdivisión, fusión, cuando no se disponga de elementos técnicos y no se pueda determinar el valor catastral y se le aplique administrativamente, en base a la Ley.

**ARTÍCULO 46.-** El titular del Catastro Municipal, una vez revisado y concentrado el análisis de los trabajos que constituyen el proyecto de tablas de valores unitarios lo remitirá al Tesorero Municipal, lo someterá a la consideración y aprobación del Ayuntamiento quién podrá en su caso, solicitar la opinión del Consejo Catastral Municipal, y se remitirá al Congreso, oportunamente, para que como propuesta o iniciativa, autorice planos y tablas de valores unitarios de los bienes inmuebles, los que se publicarán en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, disponiendo las fechas en que surtirán efectos dichos valores.

**ARTÍCULO 47.-** Los planos y tablas generales de valores unitarios, por metro cuadrado para terreno y construcción, serán la base para la valuación de los predios urbanos. Para los predios rurales, se atenderá a su clasificación y calidad por hectárea, obteniendo los valores unitarios aplicables a cada predio.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 49.-** La aplicación de los valores unitarios en la valuación catastral de los terrenos en particular, deberá quedar contenida en Boletín Oficial correspondiente al año de la aplicación de los valores catastrales.

**ARTÍCULO 50.-** En tanto no existan los planos y tablas generales de valores unitarios debidamente aprobados y publicados para una zona, región o subregión urbana o rural, que permitan la aplicación o fijación del valor catastral de un predio, el Catastro Municipal podrá determinar un valor provisional del mismo.

**ARTÍCULO 51.-** Los valores unitarios que proponga Catastro Municipal, deberán ser análogos a los valores de mercado, al momento de elaborarse el estudio correspondiente. Estos valores podrán ser objeto de revisión anualmente.

**ARTÍCULO 52.-** El valor catastral de los predios podrá actualizarse en los siguientes casos:

- A. Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más de un año.
- B. Cuando en el predio se hagan nuevas construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las construcciones ya existentes.
- C. Cuando la totalidad o parte del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico.
- D. Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor.
- E. Cuando teniendo un valor catastral provisional se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definitivo.
- F. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios.
- G. A solicitud del propietario o poseedor del predio cumpliendo los requisitos que en reglas de carácter general establezca la Dirección de Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 53.-** La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el terreno y las construcciones. La suma de los valores resultantes será el valor catastral del predio.

**ARTÍCULO 54.-** Tratándose de predios no registrados y en aquellos casos en que no se pueda determinar el valor catastral aplicable al predio, el Catastro Municipal, con base en los elementos de que disponga, como pueden ser los valores de las últimas operaciones en el sector o zona, determinará un valor provisional, asignando un valor al terreno y a las construcciones si las hubiere, lo más aproximado posible al que sería su valor catastral.

**ARTÍCULO 55.-** En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor, el valor provisional surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años, si la manifestación se formulara en forma voluntaria, y no motivada por gestión o acto de autoridad, no obstante que el valor provisional surta efectos desde que debió haberse efectuado el registro, ello solo repercutirá para efectos catastrales.

**ARTÍCULO 56.-** Mientras se practica la valuación correspondiente a cada porción del predio subdividido, se tendrá provisionalmente como valor catastral para cada una de esas porciones, la parte proporcional del total del predio, incluyendo terreno y construcción; basándose para ello en la manifestación, a la que deberá anexarse los datos que requiera la Autoridad Catastral, a fin de determinar los bienes y mejoras de cada fracción.

**ARTÍCULO 57.-** En caso de fusión de dos o más predios en uno solo, el valor catastral provisional será la suma de los valores catastrales de los predios fusionados, salvo que con la fusión aumente o disminuya significativamente el valor de mercado del inmueble fusionado.

**ARTÍCULO 58.-** El valor catastral será definitivo cuando se efectúe el avalúo de los predios por la Dirección de Catastro en los términos de este reglamento; entonces el valor dejará de ser provisional.

**ARTÍCULO 59.-** El Catastro Municipal hará la valuación catastral de la totalidad de los predios en los casos de traslación de dominio o de terminación de nuevas construcciones. Tratándose de ampliación de la construcción, únicamente se valuarán las ampliaciones, sumándose este valor al de las construcciones ya existentes. En ambos casos, se aplicarán los valores aprobados en la fecha de la traslación de dominio, de terminación de las obras, o de su ocupación sin estar terminadas.

**ARTÍCULO 60.-** Las valuaciones catastrales se harán conforme a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento, existiendo la posibilidad de que el contribuyente se autodetermine en el valor de su propiedad o posesión conforme y a los instructivos que el Catastro Municipal expida al efecto, sin perjuicio que en este último caso la Dirección de Catastro califique la información proporcionada.

**ARTÍCULO 61.-** A petición de parte, cuando existan valores provisionales o cuando proceda, el Catastro Municipal ordenará las valuaciones catastrales, las que se practicarán por Analistas Valuadores, que se identificarán con credencial oficial.

Los Analistas-Valuadores, deberán presentarse en horas y días hábiles en el predio que deba ser objeto de la valuación, mostrando para ello la orden de visita, el oficio de comisión y la identificación correspondiente, la visita se practicará y desahogará con las reglas de los cateos a que se refiere el Artículo 16 Constitucional, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la visita para la valuación, se levantará el acta

correspondiente ante dos testigos propuestos por el visitado o en su defecto por el comisionado, en la que se hará constar las circunstancias de la oposición; y tal acta se hará del conocimiento personal del visitado y se le solicita que justifique su negativa en 24 horas ante la Dirección de Catastro, y en caso de que no lo haga, el acta referida constituirá el apoyo, para que en forma administrativa con base en los elementos de que se disponga y sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones correspondientes, se formulará el avalúo que se notificará al visitado.

**ARTÍCULO 62.-** Para la mejor valorización de los predios en particular, el Catastro Municipal tendrá además las siguientes facultades:

- I. Revisar y confrontar preferentemente las últimas manifestaciones o avisos en la zona geográfica, presentados por los propietarios o poseedores de predios con los datos que obren en su poder.
- II. Solicitar los informes que estime necesarios de las oficinas públicas, Federales, Estatales y Municipales.
- III. Calificar las manifestaciones o avisos y exigir a los interesados que las modifiquen, aclaren, comprueben o ratifiquen cuando sea necesario.

**ARTÍCULO 63.-** 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.
- V.- Valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o sistematizados según determine el Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 64.-** Todos los bienes inmuebles del municipio de Altar, Sonora deberán ser valuados por Catastro Municipal, sujeto a las disposiciones legales y reglamentarias, el valor catastral de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales y en todas aquellas que estime la Autoridad Catastral Municipal.

**ARTÍCULO 65.-** La valuación catastral tanto de predios urbanos como rurales, se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y será practicada por analistas de la Dirección de Catastro Municipal, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley y en este Reglamento.

**ARTÍCULO 66.-** Los analistas formularán los avalúos catastrales aportando todos los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas por el Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 67.-** Para obtener el valor catastral total de los predios, se formularán separadamente los avalúos del terreno y de las construcciones, con base en los planos y valores unitarios aprobados. La suma de los valores del terreno y de las construcciones constituirá el valor catastral del predio.

### **3.2 SERVICIOS CATASTRALES**

**ARTÍCULO 68.-** 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 Altar, Sonora 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 base de casco urbano con: manzanas, colonias, altimetría, escala 1:20000 laminado.
- v) Expedir mapa base de casco urbano con: manzanas, colonias, altimetría escala 1:13500 laminado.
- w) Expedir mapa de Municipio.
- x) Expedir cartografía y padrón solicitados por empresas por propiedad (siempre que el uso sea individual)
- y) Por trámite urgente de Manifestación de Traslado de Dominio.
- z) Proporcionar servicio en línea por Internet de alguno de los servicios catastrales.
- aa) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:1000
- bb) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:1500
- cc) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:2000
- dd) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:2500
- ee) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:3000
- ff) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:3500
- gg) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:4000
- hh) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:5000
- ii) Impresión de ortofoto aérea tamaño carta escala 1:10000
- jj) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:1000
- kk) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:1500
- ll) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:2000
- mm) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:2500
- nn) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:3000
- oo) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:3500
- pp) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:4000
- qq) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:5000

rr) Impresión de ortofoto aérea tamaño doble carta escala 1:10000  
ss) Los demás que establezca la Ley u otras Leyes, el Reglamento, el Ayuntamiento y aquellas acciones que se convengan.

**ARTÍCULO 69.-** El Catastro Municipal prestara los servicios que se le soliciten, siempre y cuando se acredite el interés legal para solicitar información, previo pago de las cuotas correspondientes.

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 Ingresos del Municipio de Altar, Sonora.

**ARTÍCULO 70.-** 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.

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

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

**ARTÍCULO 71.-** 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 Altar, Sonora, 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 72.-** 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 73.-** 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 74.-** 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 75.-** Toda persona física, moral pública o privada que lleve a cabo la elaboración de productos fotogramétricos en el territorio del Municipio de Altar, Sonora, 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 15 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 76.-** Los Corredores, Notarios Públicos, Jueces 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 sesenta 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 77.-** 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 78.-** 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Reglamento de Construcción para el Municipio de Altar, Sonora.

**ARTÍCULO 79.-** 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 80.-** 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 15 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 causahabiente 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.

## **CAPITULO V COORDINACIÓN CATASTRAL MUNICIPAL**

### **5.1 MATERIA DE COORDINACIÓN:**

**ARTÍCULO 81.-** Sin perjuicio de las atribuciones legalmente conferidas al Instituto y Municipio, Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro Municipal propondrán e instrumentaran 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 82.-** 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 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.

## **CAPITULO VI ARCHIVO CATASTRAL**

### **6.1 EL ARCHIVO:**

**ARTÍCULO 83.-** La Dirección de Catastro Municipal, está obligada 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 sufren los predios en el territorio del Municipio de Altar, Sonora, así como los cambios en la infraestructura y equipamiento urbano, que cambien las características de dichos predios.

**ARTÍCULO 84.-** 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 85.-** 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 Altar, Sonora.

**ARTÍCULO 86.-** La Dirección 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 87.-** 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 a la Dirección de Catastro Municipal, dentro de un plazo que no excederá de quince días, a partir de la fecha en que se hubiesen efectuado dichas operaciones o que se les hubiese solicitado la información.

## CAPITULO VII RECURSO

### 7.1 RECONSIDERACIÓN

**ARTÍCULO 88.-** La reconsideración deberá plantearse por escrito en un término de 15 días 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 Catastro Municipal, resolverá en un término de 30 días, 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 89.-** 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.

## CAPITULO VIII SANCIONES

### 8.1 DE LAS SANCIONES:

**ARTÍCULO 90.-** Se sancionará con multa de uno a quince veces el salario mínimo, a quien incumpla con las obligaciones impuestas por los Artículos 71, 72, 73, 74, 75, 78, y 80 del presente Reglamento.

De igual forma, se sancionará con multa de quince a treinta veces el salario mínimo a quien incumpla con las obligaciones impuestas por los Artículos 61 segundo párrafo, 76, y 79 del presente Reglamento.

Se impondrá de uno hasta cincuenta salarios mínimos vigentes a quien:

a).- Sin autorización del Catastro Municipal, utilice, publique, distribuya o transfiera total o parcialmente la información, los trabajos, productos o el sistema integral de información del mismo.

b).- Omite la fuente en la utilización de los productos generados por el Catastro Municipal.

c).- Cause daño económico al Catastro Municipal.

Se impondrá de cien hasta trescientos salarios mínimos vigentes a quien no proporcione productos fotogramétricos del Municipio de Altar, Sonora, 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 al día siguiente de su aprobación en reunión de Cabildo. Fue aprobado el día 23 de septiembre del 2025 en acuerdo número 1 por unanimidad en sesión ordinaria, según acta número 30.

**Artículo Segundo.-** El presente Reglamento deberá ser publicado en la Página Oficial del Ayuntamiento.