C. Juan Carlos Aguilar Sandoval, Presidente Municipal Constitucional de Benito Juárez, Guerrero; en pleno ejercicio de las facultades que me confiere el Artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 61 fracciones I y III, 73, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero.

CONSIDERANDOS

Que la fracción II del artículo 115 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; y los artículos 61 fracción I y III, 73 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; estatuyen que los ayuntamientos tienen atribuciones para aprobar los bandos de policía, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Que de la misma forma, la autonomía del régimen interno de los municipios se encuentra consagrada en los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 170, 171 y 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; y 5, 6, 26, 27, 61 fracciones I y III, y 73, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; es del interés del gobierno municipal adecuar los ordenamientos legales y crear aquellos que sean necesarios para el buen desarrollo del Ayuntamiento y de la administración municipal, que nos conduzcan a la modernización normativa y administrativa del municipio.

En ese tenor, se hace necesario regular la actividad catastral por medio de la expedición del presente Reglamento que fundamenta jurídicamente los procesos de valuación y revaluación que se emiten en el Área Responsable de Catastro Municipal, mismos que servirán de soporte legal en la actualización de los valores catastrales de los predios que conforman al municipio con el fin de dar certidumbre y confianza al contribuyente del impuesto predial y así, eliminar la discrecionalidad de la autoridad catastral en materia de valuación inmobiliaria.

Además, contempla la definición de diversos conceptos en la materia, así como de sus autoridades, de los servicios catastrales, del procedimiento para la elaboración de las tablas de valores catastrales y para la obtención del valor catastral de los inmuebles, aplicando los factores de eficiencia o de homologación que permitan determinar los diferentes méritos y deméritos tanto para el terreno como para las construcciones, de acuerdo a los estándares nacionales empleados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDABIN) y otras autoridades catastrales del País.

En atención a lo anterior, el H. Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, ha tenido a bien expedir el presente Reglamento Municipal de Catastro de conformidad a los lineamientos del Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 y al Plan Estatal, con el fin de disponer de una estructura legal normativa eficiente y eficaz en su operatividad; y así, contar con ordenamientos legales que regulen su adecuado funcionamiento y aplicación de acuerdo a lo establecido por las leyes de la materia, para el cobro de impuestos y derechos establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio.

Por lo expuesto y fundado, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DE BENITO JUÁREZ, GUERRERO.

TÍTULO PRIMERO
Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. El presente ordenamiento es de observancia general en el municipio de Benito Juárez, Guerrero, y tiene por objeto regular la organización, operación y procedimientos del Catastro Municipal, así como los derechos y obligaciones de los propietarios, poseedores y usufructuarios de bienes inmuebles.

Artículo 2. El catastro es el registro técnico, sistemático y actualizado de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, sus acciones son de orden público e interés social.

Artículo 3. Para los efectos de este reglamento se entiende por:

I. Ayuntamiento: Al H. Ayuntamiento de Benito Juárez;

II. Cedula Catastral: La cédula que se utiliza para recabar la información necesaria para integrar el padrón catastral;

III. Construcción: Las obras de cualquier tipo, uso y destino, incluyendo los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma;

IV. Construcciones permanentes: Las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de éstas;

V. Construcciones provisionales: Las que, por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas en otro lugar sin deterioro del predio ni de sí mismas;

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

VI. Coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator): Es el nombre del sistema de coordenadas basado en la proyección transversal de mercator, expresados en metros;

VII. Fraccionamiento: Es la división de un terreno en manzanas y lotes que requiere del trazo de vías públicas y de obras de urbanización, autorizado conforme a las leyes de la materia;

VIII. Ley de Hacienda: La Ley Número 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero;

IX. Ley: La Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero;

X. Predio baldío: El que carece de construcciones;

XI. Predio edificado: El que tiene construcciones utilizables;

XII. Predio rústico: El que está localizado fuera de la zona urbana y suburbana, y que por lo general es utilizado para fines agrícolas, agropecuarios, mineros, forestales u otros afines;

XIII. Predio suburbano: El que está localizado en las áreas aledañas a la zona urbana y que son susceptibles de urbanizarse conforme a las disposiciones legales en la materia;

XIV. Predio urbano: El que está localizado dentro de la zona urbana;

XV. Predio: El terreno edificado o sin construcciones; cada lote en que se fraccione un terreno; y en el caso de condominios, se entenderá como predio a la unidad condominal y como subpredio a la unidad privativa;

XVI. Régimen de propiedad: Es el sistema legal que define como se puede poseer y utilizar una propiedad, se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, ejidal y comunal;

XVII. Registro Público: Al Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero;

XVIII. Reglamento: Al Reglamento Municipal de Catastro;

XIX. Revaluación: La actualización de los valores catastrales, originada por alguna de las causas establecidas en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y en el presente Reglamento Municipal de Catastro;

XX. Tablas: A las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción;

XXI. Valor Catastral: El obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del predio;

XXII. Valor Unitario: Es el valor monetario fijado al suelo y/o construcción por metro cuadrado o por hectárea.

XXIII. Valuación: El proceso de obtención del valor catastral;

XXIV. Vía Pública: Es todo espacio destinado al libre tránsito de personas y vehículos, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley de la materia;

XXV. Zona de jardín: El espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato;

XXVI. Zona rústica: La delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana, sin servicios de urbanización y que generalmente se utilizan para fines agrícolas, agropecuarios, mineros, forestales u otros fines;

XXVII. Zona suburbana: La delimitación territorial adyacente a la zona urbana susceptible de dotarse de servicios; y

XXVIII. Zona urbana: La delimitación territorial que cuenta con servicios de infraestructura urbana, que permiten asentamientos humanos, determinada por las autoridades conforme al plan municipal de desarrollo urbano.

Artículo 4. El objetivo del catastro es:

I. Registrar y mantener actualizadas las características cualitativas y cuantitativas de los predios ubicados dentro de la jurisdicción territorial del municipio; así como dar apoyo en la formulación y adecuación del plan municipal de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de centros de población, planes parciales de desarrollo urbano y planes sectoriales de desarrollo urbano;

II. Delimitar las regiones y zonas catastrales de los predios urbanos, suburbanos y rústicos;

III. Establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales; y

IV. Determinar el sistema de valuación catastral de los predios, que contemplen factores de mérito o demérito para el terreno y construcciones, en base a lo establecido en el presente Reglamento y con apego a las tablas.

Artículo 5. Están obligados a observar las disposiciones del presente Reglamento:

I. Los titulares de los predios, propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones, ubicados en el territorio del municipio;

II. Los notarios y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles;

III. Las autoridades que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, de su división, consolidación, traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles;

IV. Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble, o tengan conocimiento del inicio o terminación de cualquier Litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del territorio del municipio;

V. Los urbanizadores o fraccionadores;

VI. Los peritos valuadores inscritos en el registro estatal de la secretaría de finanzas y administración del gobierno del estado, autorizados para elaborar avalúos, así como los valuadores dependientes del Área Responsable de Catastro;

VII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando en el fideicomiso se limite o impongan condiciones de uso, administración o posesión de algún predio;

VIII. Los corredores de bienes inmuebles, cuando intervengan en actos traslativos de dominio o de administración; y

IX. Quienes adquieran algún bien inmueble mediante contrato privado.

Artículo 6. Los predios urbanos, suburbanos y rústicos, ubicados dentro del territorio del municipio, deberán inscribirse en el catastro, mismos que deberán contar por lo menos con los siguientes documentos:

I. Padrón cartográfico:

a) Fotografía aérea o imágenes satelitales;

b) Planos catastrales vectoriales del municipio, de las localidades, de sector catastral, de manzana catastral y del predio;

c) Documentos de control geodésico y topográfico; y

d) Planos que integran el plan municipal de desarrollo urbano.

II. Los padrones alfabéticos y numéricos deberán contener los datos establecidos en la norma técnica para la generación, captación e integración de datos catastrales y registrales con fines estadísticos y geográficos, publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), entre otros los siguientes:

a) Clave catastral;

b) Cuenta predial;

c) Nombre del propietario o poseedor del predio;

d) Domicilio para oír notificaciones;

e) Nacionalidad del propietario o poseedor;

f) Ubicación del predio, con nombre de calle, número oficial y colonia;

g) Tipo de predio;

h) Régimen de tenencia;

i) Tipo de la posesión y en su caso folio registral electrónico del registro público;

j) Uso y destino del predio;

k) Características cuantitativas y cualitativas del predio;

l) Superficie de terreno y construcciones;

m) Valor catastral del predio;

n) Vigencia del valor catastral;

ñ) Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias; e

o) Infraestructura y equipamiento con que cuenta la zona en que se ubica el predio.

Artículo 7. La clave catastral se asignará de acuerdo con la ubicación geográfica del predio y será única para identificarlos, sin existir duplicidades en las mismas, debiendo ser la clave de acceso principal para cualquier tipo de información, y su estructura la determinará el Área Responsable de Catastro, conforme a lo que establece la Ley y este Reglamento.

Cada predio deberá estar identificado de forma única con una clave catastral conformada por 31 caracteres, con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el Estado, tres para la región catastral, tres para el municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio (dos para el edificio y cuatro para la unidad privativa).

La clave catastral se asignará tanto a predios urbanos como a rurales, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de sector catastral y manzana; en predios que no sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad; y en el campo destinado a predio se anotará el número de cuenta predial.

Esta clave formará parte de la Cédula Catastral, a fin de estar acorde con la norma técnica para la generación, captación e integración de datos catastrales y registrales con fines estadísticos y geográficos, emitida por el INEGI, quedando estructurada de la siguiente manera:

Componentes de la clave catastral		Número de Caracteres
Estado:		2
Región Catastral:		3
Municipio:		3
Zona Catastral:		2
Localidad:		4
Sector Catastral:		3
Manzana:		3
Predio:		5
Condominio:	Edificio:	2
	Unidad Privativa:	4

Para el control y administración de los datos catastrales se utilizarán las divisiones siguientes, las cuales tienen diferente nivel jerárquico, como se muestra en la estructura de la clave catastral:

I. Administrativas (estado, municipio y localidad):

a) Estado: Se tomará el número del Estado, de acuerdo con el catálogo determinado por el INEGI, correspondiéndole al estado de Guerrero el número 12;

b) Municipio: Se tomará el número del municipio de acuerdo con el catálogo emitido por el INEGI; en este caso al municipio le corresponde el número 0014; y

c) Localidad: Se tomará el número de localidad, de acuerdo con el número de localidades que existan dentro del municipio conforme al catálogo emitido por el INEGI, y su nomenclatura será a partir del número 0001 y hasta el número de localidades que existan en el municipio.

II. Catastrales (región, zona, sector catastral, manzana, predio y condominio):

a) Región catastral: Es la superficie territorial de índole operativa que determina las diferentes regiones catastrales en que se compone el estado y los municipios que la integran; de acuerdo con lo que establece la Ley, el municipio se encuentra dentro de la Región Costa Grande;

b) Zona catastral: Es la superficie territorial en que se ubican las localidades del municipio; para definir cada zona se considerará la ubicación geográfica de cada una de las localidades que integran el municipio, su nomenclatura será a partir del número 01 y hasta el número de zonas en que el Área Responsable de Catastro divida al municipio;

c) Sector Catastral: Es el polígono de la superficie territorial en que se divide cada localidad del municipio y que a su vez agrupa a un número determinado de manzanas; su nomenclatura será a partir del número 001 y hasta el número de sectores que determine el Área Responsable de Catastro para cada localidad;

d) Manzana: Es la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios, colindante con vías o áreas públicas, su nomenclatura será a partir del número 001 y hasta el número de manzanas que integren un sector; la numeración de los predios de cada manzana será a partir del número 00001 y hasta el número de predios que la integren; y

e) Condominio: Se denomina condominio al conjunto de departamentos, casas, locales o naves de un inmueble, construidos o sin construcción en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su uso o disfrute; para efectos de asignar la clave catastral a un condominio, su nomenclatura será del 01 hasta el número de edificios que integren cada predio; y para identificar a la unidad de cada edificio será a partir del 0001 y hasta el número de unidades que tenga cada edificio.

TÍTULO SEGUNDO
De la Organización Catastral

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 8. Son Autoridades en materia de catastro:

I. La Presidenta Municipal o el Presidente Municipal.

II. El Tesorero Municipal.

III. El Responsable del Área de Catastro Municipal.

Artículo 9. Son funciones y atribuciones del director de catastro:

I. Integrar y mantener actualizados los registros catastrales;

II. Elaborar los planos catastrales, así como llevar a cabo los trabajos técnicos para la fijación de los límites de los predios en el territorio municipal;

III. Registrar oportunamente los cambios que se generen en los predios y que por cualquier motivo modifiquen los datos contenidos en los registros catastrales;

IV. Expedir copias certificadas de los documentos catastrales que existan en el archivo.

V. Elaborar el proyecto de las tablas;

VI. Apoyar a los organismos e instituciones públicas cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, desarrollo urbano o elaboración y realización de proyectos específicos del desarrollo estatal o municipal, requieran de datos contenidos en el catastro;

VIII. Determinar la localización de cada predio mediante su deslinde y medición; así como recabar los elementos físicos, jurídicos, económicos, sociales, e históricos que en su caso se requieran;

IX. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal, municipal o de personas físicas o morales, los datos, documentos o informes que sean necesarios para la formación y conservación de los registros catastrales;

X. Llevar a cabo la valuación y revaluación en particular de los predios, para determinar el valor catastral; y

XI. Las demás que señale la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 10. El área Responsable de Catastro Municipal, está facultada para:

I. Llevar a cabo las actividades catastrales necesarias para la obtención de las características cuantitativas y cualitativas de los predios, tales como: clave catastral, medidas y superficie del terreno y construcción, tipología de las construcciones, infraestructura urbana, servicios, ubicación, uso, clasificaciones agrológicas y socio-económicas;

II. Elaborar, integrar y actualizar los padrones catastrales;

III. Realizar la investigación de valores de mercado de los predios, para la elaboración de las tablas;

IV. Llevar a cabo la valuación y revaluación catastral de los predios;

V. Llevar a cabo los deslindes catastrales;

VI. Expedir las constancias y copias certificadas de planos y documentos relativos a los predios que existan en el archivo; y

VII. Autorizar la consulta al Padrón catastral.

TÍTULO TERCERO
De los Servicios y Obligaciones Catastrales

CAPÍTULO I
De los Servicios Catastrales

Artículo 11. La información de los registros que existan en el Área Responsable de Catastro, únicamente se proporcionará a las personas propietarias o poseedoras de los predios o a su representante legal debidamente acreditado, y a la autoridad judicial o administrativa que funde o motive la necesidad de acceder a dicha información catastral.

Artículo 12. Los servicios catastrales podrán realizarse:

I. A petición de las personas propietarias o poseedoras que tengan un derecho real sobre los predios o quien tenga un interés legítimo en cumplimiento a una obligación registral;

II. De oficio, por parte del Área Responsable de Catastro de catastro; y

III. A petición de Notario Público que vaya a realizar algún trámite de inscripción catastral.

Los servicios catastrales podrán solicitarse de manera presencial en el Área Responsable de Catastro, o mediante medios electrónicos de que dispongan en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 13. Para la expedición del deslinde catastral, se presentarán los siguientes requisitos:

I. Solicitud dirigida al titular del Área Responsable de Catastro astro, en el formato oficial expedido para tal efecto;

II. Identificación oficial de la persona propietaria, poseedora o representante legal;

III. Copia de la escritura primordial o documento de posesión;

IV. Constancia de no adeudo del impuesto predial;

V. Avalúo con fines fiscales, elaborado por perito valuador inscrito en el registro estatal de la secretaría de finanzas y administración del gobierno del estado;

VI. Si es fracción por subdivisión, lotificación, fusión o relotificación, anexar copia del plano autorizado por el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, y

VIII. Pago de derechos del deslinde catastral.

El deslinde catastral se expedirá a más tardar dentro de los 5 días hábiles a partir de su solicitud y su vigencia será de seis meses, contados a partir de la fecha de la expedición.

Artículo 14. Para el registro o cambio del propietario de un inmueble, junto al formato de movimiento de Propiedad Inmueble (Forma 3 DCC), deberán acompañarse los siguientes requisitos:

I. Aviso de movimiento de propiedad inmueble (Forma 3DCC);

II. Título de propiedad, escritura pública o privada en términos de lo que establece el código civil del estado vigente;

III. Deslinde catastral;

IV. Avalúo con fines fiscales, elaborado por perito valuador con fines fiscales inscrito en el registro estatal;

V. Constancia de no adeudo del impuesto predial;

VI. Constancia de no adeudo de agua potable, o en su caso constancia de inexistencia del servicio; para predios rústicos no es necesario presentar esta constancia.

VII. Identificación oficial del adquirente;

VIII. Domicilio del adquirente donde oír y recibir notificaciones en el municipio;

IX. Pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI); y

X. Pago de los derechos del certificado catastral.

Artículo 15. Para la reinscripción de un inmueble, que haya sido dado de baja del padrón catastral, por causas ajenas al propietario o poseedor, deberán presentar los siguientes requisitos:

I. Solicitud dirigida al titular del Área Responsable de Catastro;

II. Copia del formato de aviso de movimiento de Propiedad Inmueble (Forma 3DCC), en caso de tenerlo;

III. Copia del título de propiedad;

IV. Copia del deslinde catastral, en caso de tenerlo;

V. Copia del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), en caso de tenerlo;

VI. Copia del certificado catastral de Inscripción, en caso de tenerlo;

VII. Identificación oficial de la persona propietaria;

VIII. Domicilio donde oír y recibir notificaciones en el municipio;

Artículo 16. Para el registro de un contribuyente en calidad de poseedor de un predio deberá presentar:

I. Solicitud dirigida a la persona titular del Área Responsable de Catastro;

II. Título de propiedad o documento de posesión expedido por autoridad competente;

III. Plano del predio con medidas y colindancias;

IV. En caso de colindar con bienes propiedad de la federación, estado o del municipio, deberá presentar constancia de no afectación de la autoridad competente; e

V. Identificación oficial de la persona poseedora.

Artículo 17. Con base en los datos obtenidos del predio, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de la superficie y demás características del terreno y construcción del predio.

Artículo 18. En los casos de predios no registrados en el Área Responsable de Catastro por causa imputable al propietario o poseedor, deberán llevarse a cabo las operaciones catastrales correspondientes de acuerdo con el estado que guardan dichos predios en la fecha de su descubrimiento.

Artículo 19. La localización y medición de predios, se llevará a cabo mediante los trabajos realizados a través de sistemas fotogramétricos o terrestres, que determinen las características de estos y que aportan los elementos necesarios para su ubicación, uso, valor, situaciones jurídicas y socio-económicas; así como los datos necesarios para los fines específicos y de información del catastro.

Artículo 20. Los trabajos catastrales, se harán a solicitud del propietario, poseedor o representante legal debidamente acreditado, o de oficio, mediante órdenes escritas firmadas por el titular deÁrea Responsable de Catastro, comisionando al personal autorizado para la realización de éstos y se llevarán a cabo en días y horas hábiles.

Artículo 21. Si los propietarios, poseedores u ocupantes se opusieran a los trabajos encomendados, el personal comisionado dejará constancia de este hecho y se hará del conocimiento al titular del Área Responsable de Catastro para los efectos legales que procedan.

Artículo 22. El titular del Área Responsable de Catastro al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior requerirá por escrito a los propietarios y ocupantes del predio para que permitan efectuar los trabajos catastrales o justifiquen su negativa.

Si no lo hacen dentro del término de tres días, el titular del Área Responsable de Catastro ordenará que se asienten los datos catastrales con los elementos de que se disponga, que serán considerados como tales hasta que se lleven a cabo los trabajos respectivos, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

Artículo 23. En atención a la solicitud para llevar a cabo el deslinde catastral, por parte del titular propietario o poseedor o representante legal, el titular del Área Responsable de Catastro ordenará se realice, con el objeto de ratificar la situación de los linderos de un predio.

Artículo 24. El deslinde catastral se llevará a cabo mediante un acuerdo que emita el titular del Área Responsable de Catastro, en el que se especifique la fecha y la hora en que se llevará a cabo, el cual será notificado a los propietarios o poseedores del predio de que se trate y a los colindantes del mismo, con dos días hábiles de anticipación.

En los casos en que el predio a deslindar colinde con predios federales, estatales, municipales o con vías públicas, deberá notificarse al agente del ministerio público federal, estatal o a la autoridad municipal competente, para que intervengan en este deslinde.

La ausencia de los interesados citados legalmente no será motivo para suspender la ejecución de las actuaciones, salvo cuando deba intervenir el ministerio público.

El resultado de estos trabajos catastrales y en su caso las observaciones de los propietarios o poseedores o de quienes los representen legalmente, se hará constar en acta circunstanciada, que firmará el personal del Área Responsable de Catastro que hubiere intervenido, pudiendo firmar si lo consideran conveniente los propietarios o poseedores del predio deslindado y de los colindantes o sus representantes.

Artículo 25. Si como resultado de la verificación física del predio, surgen diferencias entre la superficie o medidas del predio inscrito en el Registro Público y la que físicamente tenga, se dará origen a una rectificación de dimensiones del predio, debiendo promover por parte del propietario dicha rectificación ante la instancia jurisdiccional correspondiente.

En caso de afectar a predios colindantes, el personal del Área Responsable de Catastro procederá al deslinde catastral del predio, a petición de la o las partes en conflicto, sujetándose al procedimiento establecido en la Ley y el presente Reglamento; y si no se contara con la conformidad de los propietarios de los predios colindantes, levantaran un acta circunstanciada de los hechos, pudiendo firmar los asistentes, dejando a salvo sus derechos para que los hagan valer ante la instancia jurisdiccional correspondiente.

CAPÍTULO II
De las Obligaciones Catastrales

Artículo 26. Los propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante el Área Responsable de Catastro, domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. En tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo.

De igual manera están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado éste.

Si no lo hicieren, se tendrá como legal el que hubieren señalado con anterioridad o el del predio de referencia.

Artículo 27. Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan u otorguen autorizaciones en materia de inmuebles, tendrán las obligaciones siguientes:

I. Manifestar o inscribir sus predios ante el Área Responsable de Catastro, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sucedan los hechos o actos que le den origen, en las formas oficiales expedidas para el efecto, señalando sus características físicas, medidas y colindancias, infraestructura urbana, uso, ubicación y situación legal; debiendo anexar los documentos y planos que se indiquen en las mismas;

II. Manifestar el valor catastral del predio y construcciones, en las formas oficiales que al efecto expida el Ayuntamiento, a más tardar el último día del mes de febrero de cada ejercicio fiscal, aplicando los valores catastrales vigentes de las Tablas;

III. Proporcionar las facilidades necesarias para permitir al personal del Área Responsable de Catastro el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás trabajos catastrales; Y

IV. Manifestar ante el Área Responsable de Catastro, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación, las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno, utilizando para ello las formas oficiales respectivas;

Artículo 28. La federación, el estado y el propio municipio tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en la Ley y el presente Reglamento;

Artículo 29. Las dependencias oficiales, las juezas o jueces, las notarias o notarios públicos o cualquier otro funcionario que conozca o autorice actos que modifiquen la situación legal o de tenencia de los bienes inmuebles, están obligados a manifestarlos ante el Área Responsable de Catastro, en un plazo no mayor de quince días hábiles;

Artículo 30. Las autoridades, dependencias y demás instituciones, deberán informar al Área Responsable de Catastro, la expedición de las licencias de construcción, de ocupación de construcciones, autorización de subdivisiones, de fusiones, de fraccionamientos, de relotificaciones, la instalación de servicios, la apertura de vías públicas, el cambio de nomenclatura de las calles o la realización de cualquier obra pública o privada que implique la modificación de las características de los predios o de sus servicios, en un plazo no mayor de quince días hábiles a partir de la fecha de terminación de dichas obras o servicios o del inicio de su utilización, para proceder a modificar los registros catastrales;

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

Artículo 31. Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad o posesión de bienes inmuebles deberán manifestarlo ante el Área Responsable de Catastro, en los plazos establecidos en la ley de hacienda, debiendo acompañar la documentación respectiva;

TÍTULO CUARTO
De la Valuación Catastral

CAPÍTULO I
De las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción

Artículo 32. El Área Responsable de Catastro elaborará el proyecto de las Tablas, tomando como base los valores por metro cuadrado del suelo, para predios urbanos y suburbanos, tomando en cuenta su localización, el uso predominante del suelo en cada vía y zona, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor del suelo.

Se utilizará el plano o gráfico correspondiente de cada zona, usando como herramienta fundamental el plan municipal de desarrollo urbano y el plan parcial de desarrollo urbano.

Artículo 33. El Área Responsable de Catastro realizará el estudio de mercado para conocer el valor comercial del suelo en las diferentes zonas del municipio, con el fin de tomarlos como referente para la elaboración de la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo, atendiendo a lo siguiente:

I. Se procederá a su clasificación, agrupándolos en sectores catastrales, y a su vez en tramos de calles, tratándose de predios urbanos y suburbanos;

II. Se obtendrán los datos poblacionales, socioeconómicos, infraestructura y equipamiento urbano de los predios que se ubiquen en las distintas zonas del municipio; y

III. Se investigará el valor por metro cuadrado de los predios urbanos y suburbanos, por cada zona del municipio, considerando las características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos que existan, tomando en cuenta los elementos siguientes:

a) Suministro de agua;

b) Vialidades;

c) Drenaje;

d) Energía eléctrica y alumbrado público;

e) Banquetas y guarniciones;

d) Equipamiento básico;

e) Vigilancia y servicios de limpia;

f) Parques públicos y jardines;

g) Equipamiento especial;

h) Mercados públicos; y

i) Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

Artículo 34. Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea y para la formulación de las Tablas, se atenderán los factores cualitativos siguientes:

a) Terrenos de humedad;

b) Terrenos de riego;

c) Terrenos de temporal;

d) Terrenos de agostadero laborable;

e) Terrenos de agostadero cerril;

f) Terrenos de monte alto en explotación forestal;

g) Terrenos en monte alto sin explotación forestal; y

h) Terrenos en explotación minera.

Así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor, como:

1. Disponibilidad de la infraestructura de riego;

2. Proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto;

3. Costo de los medios de transporte;

4. Tipo de clima;

5. Cultivos principales y periodicidad; y

6. Utilidad y explotación del terreno.

Artículo 35. Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considerará el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según:

I. Uso:

1. Habitacional;

2. Comercial;

3. Industrial;

4. Edificios de oficinas;

5. Equipamiento;

6. Instalaciones especiales;

7. Elementos accesorios; y

8. Obras complementarias.

II. Clase:

1. Habitacional:

a) Precaria;

b) Económica;

c) Interés social;

d) Regular;

e) Interés medio;

f) Buena;

g) Muy buena; y

h) Lujo.

2. Comercial:

a) Económica;

b) Regular;

c) Buena;

d) Muy buena; y

e) Lujo.

f) Departamental;

3. Industrial:

a) Económica;

b) Ligera;

c) Mediana; y

d) Pesada.

4. Edificio de oficinas:

a) Económica;

b) Regular;

c) Buena;

d) Muy buena; y

e) Lujo.

5. Equipamiento urbano:

a) Cine o auditorio;

b) Escuela;

c) Oficinas;

d) Estacionamiento;

e) Hospital;

f) Hotel regular;

g) Hotel bueno;

h) Hoteles de 1 a 4 estrellas;

i) Hotel 5 estrellas;

j) Hotel gran lujo;

k) Restaurantes;

l) Bares;

m) Tiendas de autoservicio; y

n) Mercado.

6. Instalaciones Especiales;

7. Elementos Accesorios; y

8. Obras Complementarias.

Artículo 36. Los valores unitarios de construcción, se determinarán de acuerdo a las características de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren, a través de diferentes cuadros de tipos de edificación, tomando como referente los costos paramétricos de construcción publicados por diversos autores debidamente reconocidos en la rama de la edificación.

Artículo 37. Una vez elaborado el proyecto de las Tablas, de conformidad con la Ley, se enviarán a la coordinación general de catastro, dependiente de la secretaría de finanzas y administración del gobierno del estado para su revisión y validación de los criterios técnicos y normativos que se utilizaron en su elaboración, y una vez cumplidos se expedirá el oficio de validación.

Artículo 38. Una vez hecha la validación de los criterios técnicos y normativos de las Tablas, por parte de la coordinación general de catastro, el Área Responsable de Catastro las presentará ante el Cabildo para su análisis y aprobación en su caso.

Artículo 39. Una vez aprobadas las Tablas por el Cabildo, se levantará el acta de aprobación correspondiente y serán enviadas por conducto del presidente municipal, al Congreso del Estado para su análisis y expedición del decreto de aprobación correspondiente en su caso.

Artículo 40. Las Tablas deberán ser del dominio público y surtirán efecto a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 41. La Tablas tendrán vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal, para predios urbanos, suburbanos y rústicos. Si al término de este período no se expiden nuevas Tablas, continuarán vigentes las últimas que hayan sido autorizadas

CAPÍTULO II
De la Valuación y Revaluación Catastral

Artículo 42. La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio, aplicando el procedimiento establecido en el presente Reglamento, con base en los valores unitarios de las Tablas.

Artículo 43. La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral de los predios, con las mismas características cuantitativas y cualitativas que tenga el último avalúo catastral realizado, aplicando el procedimiento establecido en el presente Reglamento, con base en los valores unitarios de las Tablas.

Artículo 44. El Área Responsable de Catastro de catastro llevará a cabo la valuación y revaluación catastral de los predios conforme a las disposiciones jurídicas y técnicas establecidas en la Ley y el presente Reglamento a petición de parte interesada o de oficio, que servirá de base para la determinación del impuesto predial.

Artículo 45. El valor catastral de los predios determinado, se convertirá en la base para el cobro del impuesto predial y deberá considerar invariablemente el valor del suelo, de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades competentes cuando ocurran las siguientes causas:

I. Cuando el avalúo tenga más de un año de antigüedad;

II. Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones, o ampliaciones de las construcciones ya existentes;

III. Cuando parte o la totalidad del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique el régimen de propiedad del predio;

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

IV. Cuando habiendo asignado un valor provisional de conformidad con lo que establece la Ley y el presente Reglamento, se determine el valor catastral de acuerdo con las características cuantitativas y cualitativas que realmente tenga el predio, aunque no haya transcurrido el período que establece la fracción I de este artículo;

V. Cuando los predios se fusionen, se subdividan, o sea motivo de fraccionamiento;

VI. Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio;

VII. Cuando por cualquier motivo se modifiquen las características físicas, jurídicas y económicas del predio y que afecten su valor;

VIII. Cuando se cambie de predio rústico a suburbano o de suburbano a urbano; y

IX. Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas y que afecten el valor del predio.

Artículo 46. La valuación y revaluación catastral de los predios se realizará a través de los peritos valuadores catastrales que autorice el Área Responsable de Catastro, con base en los lineamientos normativos y procedimientos técnicos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 47. Los predios que estén bajo el régimen de propiedad en condominio, su valor catastral deberá determinarse por cada una de las áreas privativas, considerando además la parte proporcional de las áreas comunes, tanto del terreno, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, de acuerdo con el porcentaje de indiviso que le corresponda.

Artículo 48. Los avalúos catastrales de los predios, tendrán vigencia de un año a partir de la fecha en que fueron realizados.

Artículo 49. El Área Responsable de Catastro determinará el valor catastral del suelo, construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, basándose en dos procedimientos alternativos:

I. A través de la determinación del valor del predio mediante el avalúo por enfoque directo; y

II. A través de la autodeterminación del valor catastral por parte del contribuyente, en los formatos proporcionados por la autoridad catastral.

Artículo 50. Para la determinación del valor del predio mediante el avalúo por enfoque directo, deberá ser de manera personal y se apegará al formato establecido

por la propia Área Responsable de Catastro, conteniendo los elementos que en él se indiquen, respetando en todo tiempo la garantía de audiencia del contribuyente.

Artículo 51. La Área Responsable de Catastro, expedirá el nombramiento al o a los peritos valuadores catastrales, quienes actuarán de manera institucional para la elaboración de los avalúos que le ordene la propia Área Responsable de Catastro, y tendrán validez únicamente dentro del municipio.

Artículo 52. Los avalúos catastrales deberán contener los apartados siguientes:

I. Datos generales:

a) Número de cuenta predial y catastral del predio a valuar;

b) Ubicación del inmueble, señalando el nombre de la calle, el número exterior, interior, colonia o barrio, ciudad o localidad y código postal;

c) Nombre del propietario o poseedor del predio, así como su domicilio para oír y recibir notificaciones;

d) Nombre del perito valuador catastral que elaboró el avalúo;

e) Fecha en que se realizó el avalúo; y

f) Motivo del avalúo;

II. Características del predio:

a) Superficie del terreno;

b) Descripción de la infraestructura urbana que exista en la zona en que se ubique el predio;

c) Croquis del predio y localización, anotando las coordenadas geográficas de su ubicación;

d) Descripción del inmueble, uso actual y potencial;

e) Descripción de cada una de las construcciones que tenga el predio, con superficie y elementos cualitativos que permita asignarle el valor que corresponda de acuerdo con las Tablas;

f) Superficie y/o número de unidades y descripción que existan en el predio de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias;

g) Reporte fotográfico que permita identificar y apreciar en ellas la descripción de las características de la construcción; y

h) El porcentaje de indiviso que tenga cada unidad privativa, tratándose de condominios.

III. Valor del inmueble:

a) La aplicación de los factores de mérito o demérito para determinar el valor del terreno, tales como; factor de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie; en cuanto a la construcción, factor de edad y estado de conservación;

b) La determinación del valor por metro cuadrado del terreno, correspondiente a la calle de su ubicación, así como los correspondientes al o a los tipos de construcciones existentes, establecidos en las Tablas;

c) Las operaciones aritméticas necesarias que permitan determinar el valor físico o directo del inmueble, en los que se consideren aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de los valores; y

d) Las edificaciones que se encuentren en proceso de construcción no deberán incluirse en el avalúo, hasta en tanto se tenga la licencia de ocupación de la obra expedida por la autoridad competente o bien en cuanto se proceda a su ocupación.

Artículo 53. Los factores de mérito y demérito que se apliquen al valor de los terrenos, serán los correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación:

Para la aplicación de estos factores, cuando se trate de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se tratará de metros lineales.

A. Factor de zona (Fzo): Variación de 0.80 a 1.20

Tipo de Predio	Factor
Predio con frente a avenida principal, calle superior a calle promedio, parque, plaza y acceso a playa	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente a todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

B. Factor de ubicación (Fub): Variación de 0.50 a 1.35

Ubicación del Predio	Factor
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación, o predio en esquina	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación, o predio cabecero de manzana	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación, predio manzanero	1.35

C. Factor de frente (Ffe): Variación de 0.50 a 1.00

$$Ffe = \sqrt{Fe / 8}$$

Fe= Frente del lote en estudio

Para este Factor, se considera a predios con frentes menores a 8.00 metros lineales y mayores de 2.00 metros lineales.

D. Factor de irregularidad (Fir): Variación de 0.65 a 1.00

Este Factor estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma.

Fir = Fpe x Fde x Ffo

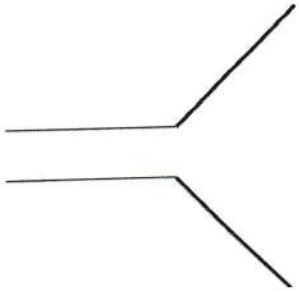
Donde:

Fir = Factor de irregularidad
Fpe = Factor de pendiente
Fde = Factor de desnivel
Ffo = Factor de Forma

D-1) Factor de pendiente (Fpe): Variación de 0.60 a 1.00

Se aplica solo a la superficie que se encuentre en pendiente.

Pendiente:



Desnivel (m)	Pendiente (%)	Factor Castigo	Factor Aplicable
0.00	0.0	0.00	1.00
0.01	1.0	0.02	0.98
0.02	2.0	0.04	0.96
0.03	3.0	0.06	0.94
0.04	4.0	0.07	0.93
0.05	5.0	0.08	0.92
0.06	6.0	0.10	0.90
0.08	8.0	0.12	0.88
0.10	10.0	0.14	0.86
0.12	12.0	0.16	0.84
0.16	16.0	0.19	0.81
0.20	20.0	0.22	0.78
0.24	24.0	0.24	0.76
0.28	28.0	0.25	0.75
0.32	32.0	0.27	0.73
0.36	36.0	0.28	0.72
0.40	40.0	0.30	0.70
0.50	50.0	0.32	0.68
0.60	60.0	0.34	0.66
0.80	80.0	0.37	0.63
1.00	100.0	0.40	0.60

D-2) Factor de desnivel (Fde): Variación de 0.60 a 1.00

Este Factor solo se aplica a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle.

Altura (m)	Pendiente (%)	Factor Aplicable
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93
2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

D-3) **Factor de forma** (Ffo): Variación de 0.65 a 1.00

Se aplica solo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente.

$$Ffo = \sqrt{Rreg / Sto}$$

Donde:

Ffo = Factor de forma

Rreg = Superficie del rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor igual a 3 veces el frente.

Sto = Superficie total del predio.

E. Factor de superficie (Fsu): Variación de 0.62 a 1.00

Este factor es en relación entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de su ubicación.

La superficie del lote en estudio y en promedio estarán en metros cuadrados.

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

$$\text{Rel. Sup.} = \frac{\text{Superficie del lote en estudio}}{\text{Superficie del lote promedio}}$$

Relación de Superficie	Factor de Superficie
0.00 a 2.00	1.00
2.01 a 3.00	0.98
3.01 a 4.00	0.96
4.01 a 5.00	0.94
5.01 a 6.00	0.92
6.01 a 7.00	0.90
7.00 a 8.00	0.88
5.01 a 9.00	0.86
9.01 a 10.00	0.84
10.01 a 11.00	0.82
11.01 a 12.00	0.80
12.01 a 13.00	0.78
13.01 a 14.00	.076
14.01 a 15.00	0.74
15.01 a 16.00	0.72
16.01 a 17.00	0.70
17.01 a 18.00	0.68
18.01 a 19.00	0.66
19.01 a 20.00	0.64
20.01 en delante	0.62

Factor resultante:

Para determinar el Factor resultante, deberá de multiplicarse el Factor de zona, por el Factor de ubicación, por el Factor de frente, por el Factor de irregularidad y por el Factor de superficie, de acuerdo a la siguiente fórmula:

Fre = Fzo x Fub x Ffe x Fir x Fsu

En caso de que el resultado de la multiplicación fuera menor a 0.40, el Factor resultante se ajustará a esta cantidad.

Artículo 54. Para la valuación y revaluación de las construcciones, se deberán precisar los diferentes tipos que puedan determinarse, de acuerdo a su uso, clase, calidad y descripción de los elementos de construcción, considerando para cada tipo, un valor de reposición como nuevo, de los establecidos en las Tablas, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad y estado de conservación.

Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias que formen parte integral del predio, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, así como sus factores por edad y estado de conservación.

Artículo 55. En los avalúos catastrales de los predios sujetos al régimen de propiedad en condominio, su valor se determinará considerando el valor de las áreas privativas, más el valor de las áreas comunes del edificio, así como de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, que tenga, en función del porcentaje de indiviso que le corresponda.

Se determinará un valor de reposición como nuevo, de acuerdo a la Tabla de valores, al que se le deducirán los deméritos que procedan por edad y estado de conservación.

Artículo 56. Para la determinación de los factores por edad y estado de conservación, se utilizará el método de Ross-Heidecke que ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

La fórmula aplicable es la siguiente:

$$D = \left[1 - \frac{1}{2}\left[\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right]\right] * Q$$

Donde:

D = Demerito

x = Edad de la construcción

n = Vida útil probable

Q = Factor de estado de conservación

Para determinar el factor de estado de conservación "Q", se aplicarán los valores de la siguiente tabla:

Estado de Conservación	Calificación	Factor "Q"
Nuevo	10	1.0000
Bueno	9	0.9680
Medio	8	0.9748
Regular	7	0.9191

Reparaciones sencillas	6	0.8199
Reparaciones medias	5	0.6680
Reparaciones importantes	4	0.4740
Daños graves	3	0.2480
En deshecho	2	0.1000
Inservible	1	0.0000

A continuación, se hace una descripción de los conceptos de estado de conservación:

Nuevo: Es una construcción en estado óptimo, recientemente construida.

Bueno: Son aquellas que han tenido algún mantenimiento ligero, a nivel de acabados, repellos, y pintura.

Medio: Son aquellas que han tenido trabajos normales de mantenimiento en menor cantidad, se citan como ejemplo: cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.

Regular: Es una construcción que requiere reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos, parte de tuberías y canoas.

Reparaciones sencillas: Es una construcción que requiere de reparaciones y sustituciones a nivel de acabados de bajo costo como repellos, parte de tuberías, muebles sanitarios y accesorios de baños.

Reparaciones medias: Es una construcción que requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.

Reparaciones importantes: Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.

Daños graves: Es una construcción que requiere sustituciones totales a nivel estructural en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.

En desecho: Es una construcción que requiere de sustituciones estructurales importantes en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.

Inservible: Son aquellas construcciones en total estado de deterioro por lo que deben demolerse.

Para la aplicación de los factores de demérito por edad y estado de conservación, se considerará la vida útil de las construcciones de acuerdo con la siguiente tabla:

Vida Útil de la Construcción por Uso y clasificación								
Uso	Clasificación							
	Precaria	Económica	Interés Social	Regular	Interés Medio	Buena	Muy Buena	Lujo
	Vida útil en años							
Habitacionales	30	40	50	50	50	60	70	70
Comerciales y departamentales	-	40	50	50	50	60	70	70
Industrial	-	20	-	30	-	30	40	50
Hoteles	-	40	50	50	50	60	70	70
Cines y auditorios	-	-	-	40	-	50	60	-
Escuelas, oficinas y hospitales	-	40	-	50	-	60	70	70
Albercas y chapoteaderos	-	40	-	50	-	60	70	-
Cobertizos	-	20	-	30	-	35	40	45
Estacionamientos	-	20	-	30	-	35	40	45
Canchas de usos múltiples	-	20	-	30	-	35	40	45

Artículo 57. En caso de ser necesario, se anexará una memoria de análisis de la forma en que se determinó el valor catastral, debiendo contener, según sea el caso:

I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron los factores de mérito o demérito;

II. Un desglose que sustente los cálculos; y

III. Aquellas notas del valuador, que estime aclaran un punto específico.

Artículo 58. En los casos de la autodeterminación del valor catastral, por parte del contribuyente, el Área Responsable de Catastro proporcionará el formato para la determinación del valor catastral.

Artículo 59. El contribuyente, una vez que haya hecho la determinación del valor catastral y en consecuencia el monto del impuesto predial procederá a realizar el pago del impuesto predial en los términos y plazos establecidos en la ley de hacienda.

TÍTULO QUINTO
Del Régimen de la Propiedad y sus Manifestaciones

CAPÍTULO I
De los Fraccionamientos y Condominios

Artículo 60. Las personas físicas o morales que hubieren obtenido autorización para el fraccionamiento de un terreno, una relotificación, subdivisión, fusión o para constituir un condominio, deberán comunicarlo por escrito al Área Responsable de Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes en que reciba la autorización, anexando copia de los documentos correspondientes.

Artículo 61. El Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, enviará por escrito al Área Responsable de Catastro las solicitudes de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones, anexando un juego de copias de los planos presentados, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que los reciba, a fin de que ésta haga las observaciones y objeciones que considere pertinentes y una vez subsanadas, procederá a certificarlos y devolverlos dentro de un plazo que no excederá de diez días.

Los planos se presentarán impresos y en archivo digital y deberán contener coordenadas UTM (Universal Transversal de Mercator), debidamente georreferenciadas a la red geodésica nacional.

Artículo 62. El Área Responsable de Catastro al tener conocimiento de que el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal concedió autorización definitiva para fraccionar, subdividir, fusionar, relotificar o constituir un condominio, hará los trabajos técnicos necesarios para la asignación de la clave catastral y número de cuenta predial correspondiente a cada predio resultante, local o departamento del condominio.

Artículo 63. Los propietarios de fraccionamientos o condominios, deberán comunicar al Área Responsable de Catastro, la autorización de fraccionamiento,

subdivisiones, fusiones, relotificaciones o condominio que hubieren obtenido, dentro de los 15 días hábiles siguientes al hecho, debiendo acompañar un ejemplar de los planos correspondientes a fin de proceder a la asignación de las claves catastrales y cuentas prediales.

Artículo 64. En los casos de fraccionamientos que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, el Área Responsable de Catastro ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de ello, a comunicarlo al Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, a efecto de que proceda a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas, en los términos de los ordenamientos relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y cobros omitidos.

CAPÍTULO II
Manifestaciones y Avisos

Artículo 65. Las manifestaciones y avisos de los particulares y los notarios públicos que exige la ley, deberán hacerse en las formas que el Área Responsable de Catastro proporcione.

Artículo 66. El Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, enviará al Área Responsable de Catastro el primer día hábil de cada mes, una relación de las licencias construcción, reconstrucción y ampliaciones de las ya existentes, otorgadas durante el mes anterior.

Artículo 67. Los propietarios o poseedores de predios están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio para oír y recibir notificaciones, al Área Responsable de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a que este se haya efectuado.

TÍTULO SEXTO
De los Procedimientos Administrativos

CAPÍTULO I
De las Notificaciones

Artículo 68. El Área Responsable de Catastro, notificará de forma personal a los propietarios, poseedores o a los representantes legales, toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquiera otras actividades o trabajos catastrales relacionadas con el predio, en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, o en el predio objeto de la operación en el caso de que no haya manifestado ningún domicilio.

Artículo 69. Las notificaciones que se hagan a los contribuyentes que den lugar a la aplicación de lo dispuesto en la ley y el presente reglamento, se harán en los términos que señala el código fiscal municipal.

CAPÍTULO II
Del Medio de Impugnación

Artículo 70. Los contribuyentes inconformes con la notificación del valor catastral, antes de interponer el recurso de inconformidad ante las instancias jurisdiccionales, podrán optar por la autodeterminación del valor catastral llenando el formato oficial que le será proporcionado gratuitamente por el Área Responsable de Catastro, el cual tendrá que ser revisado por el o los peritos valuadores nombrados por la propia Área Responsable de Catastro.

Artículo 71. El Área Responsable de Catastro, en un plazo máximo de 5 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se ejercitó la opción de autodeterminación del valor catastral, dictará resolución.

El plazo podrá ampliarse en el caso de que para emitir la resolución se requiera realizar trabajos técnicos o desahogo de pruebas.

Artículo 72. Si la resolución consideró probados los motivos de inconformidad expuestos por el contribuyente, se harán las correcciones procedentes.

Artículo 73. Si la resolución que emita el Área Responsable de Catastro considera infundados e improcedentes los motivos expuestos en el formato de autodeterminación del valor catastral, se notificará al contribuyente de acuerdo con lo que establece la ley, conforme a derecho, y podrán en su caso interponer el recurso de inconformidad en los términos y formalidades establecidas en el código fiscal municipal o someterse al procedimiento que al efecto establezca el Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero Número 763.

Artículo 74. El recurso de inconformidad procederá cuando:

I. Exista error en las medidas del predio que se hayan tomado para determinar el valor catastral;

II. Exista error en la aplicación de los factores de mérito o demérito tanto del terreno como de la construcción, que sirvieron de base para la determinación del valor catastral;

III. Exista error en la clasificación del tipo de terreno o de la tipología de la construcción; y

IV. Exista cualquier otro error u omisión que modifique el valor catastral del predio, y que el contribuyente considere afecta a sus intereses.

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

TÍTULO SÉPTIMO
De las Sanciones

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 75. Las sanciones son las multas que como consecuencia jurídica se producen por el incumplimiento de las disposiciones de la ley y el presente reglamento.

Artículo 76. La aplicación de las sanciones administrativas que procedan, se hará sin perjuicio de que se exija el pago de las prestaciones fiscales respectivas, de recargos en su caso, y de las penas que impongan las autoridades judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.

Artículo 77. Por el incumplimiento de las disposiciones de la ley y el presente reglamento, se aplicarán las sanciones correspondientes conforme a las reglas siguientes:

I. El Área Responsable de Catastro determinará la sanción tomando en cuenta la importancia de la infracción por el incumplimiento de las obligaciones catastrales, así como, por infringir en cualquier otra forma, las disposiciones legales o reglamentarias;

II. El Área Responsable de Catastro deberá fundar y motivar debidamente su resolución siempre que imponga sanciones;

III. Cuando por un acto o una omisión, se infrinjan diversas disposiciones de las que señala este reglamento, solo se aplicará la sanción que corresponda a la infracción más grave;

IV. En caso de reincidencia en el incumplimiento de las disposiciones de la ley y este reglamento se impondrá según la gravedad, una multa hasta por el triple del máximo de la sanción que corresponda;

V. No se impondrá sanción cuando de forma espontánea, se dé cumplimiento a las obligaciones catastrales no cumplidas dentro de los plazos señalados por la Ley y el presente reglamento;

VI. No se considerará que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea detectada por el Área Responsable de Catastro mediante requerimiento, visita, excitativa o cualquiera otra gestión efectuada por las mismas; y

VII. El Área Responsable de Catastro no aplicará sanciones cuando se haya incurrido en infracciones por hechos ajenos a la voluntad del infractor, circunstancia que deberá acreditar.

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

Artículo 78. Las sanciones se determinarán en Unidades de Medida y Actualización (UMA), y su aplicación será en moneda nacional, haciendo la conversión del valor de la misma en la fecha en que se cumplimente la sanción.

Artículo 79. El Área Responsable de Catastro impondrá las sanciones administrativas, de acuerdo con lo siguiente:

I. Se impondrá el equivalente de cinco a veinticinco veces el valor de la UMA, quien incumpla lo dispuesto en los artículos 50, 53, 66, 70, 71 y 77 de la Ley.

II. Se impondrá el equivalente de una a quince veces el valor de la UMA, quien incumpla lo dispuesto en los artículos 52 y 65 de la Ley.

Artículo 80. Se sancionará a las funcionarias, funcionarios, notarias y notarios públicos que incurran en responsabilidad de las obligaciones catastrales en los términos siguientes:

I. Se impondrá el equivalente de cinco a veinte veces el valor de la UMA, por incurrir en lo señalado en los artículos 55 y 57 de la Ley; y

II. Se impondrá el equivalente de diez a cincuenta veces el valor de la UMA, por autorizar escrituras públicas o protocolicen actos concernientes a fraccionamientos, subdivisiones, fusiones o condominios, a sabiendas que no cumplen las disposiciones de la Ley y demás ordenamientos de la materia.

Artículo 81. Los infractores cubrirán el monto de la sanción impuesta por incumplimiento a las obligaciones catastrales, en la caja de la tesorería municipal, dentro del término de cinco días hábiles siguientes a su notificación, de no hacerlo se hará efectiva a través del procedimiento administrativo de ejecución.

PLAZA JUÁREZ, NO.7 COL. CENTRO
SAN JERÓNIMO DE JUÁREZ, GRO. C.P. 40966
Oficina: 78142 60151
catastrobenitojuarez7@gmail.com

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

SEGUNDO. Publíquese en la Gaceta, Órgano de Difusión del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Guerrero.

TERCERO. Se abrogan y derogan las disposiciones municipales de igual o menor jerarquía que contravengan al presente Reglamento.

San Jerónimo de Juárez, Guerrero, a los 15 días del mes de octubre del año 2025.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ, GRO. PRESIDENCIA 2024-2027

Juan Carlos Aguilar Sandoval
Presidente Municipal

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

H. AYUNTAMIENTO BENITO JUÁREZ, GRO. SINDICATURA 2024-2027

- **Guadalupe Gabriel Diego**
Síndica Procuradora Municipal

- **José Carlos Hernández Vicencio**
Regidor de Obras Públicas y Desarrollo Urbano

REGIDOR 2024-2027 DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

- **Patricia Solís Díaz**
Regidora de Salud Pública, Asistencia Social y de Atención Social del Migrante

REGIDORA 2024-2027 SALUD PUBLICA, ASISTENCIA SOCIAL Y ATENCIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL MIGRANTE

- **Raúl Juárez Vargas**
Regidor de Desarrollo Rural, Comercio y Abasto Popular

REGIDOR 2024-2027 DESARROLLO RURAL, COMERCIO Y ABASTO POPULAR

VERONICA FLORES

- **Verónica Flores de la Cruz**
Regidora de Cultura, Recreación, Espectáculos y del Medio Ambiente y Recursos Naturales

REGIDORA 2024-2027 CULTURA, RECREACIÓN, ESPECTÁCULOS, M... AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES.

- **Abel Tandy García**
Regidor de Educación y Juventud y de los Derechos de Las Niñas, Niños y Adolescentes

REGIDOR 2024-2027 EDUCACIÓN, JUVENTUD, DERECHOS DE LAS NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES

- **Santa Mejía Saucedo**
Regidora de Equidad de Género y Fomento al Empleo

REGIDORA 2024-2027 EQUIDAD DE GÉNERO Y FOMENTO AL EMPLEO

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ, GRO.

Lic. Homero Gallardo Mejía
Secretario General del Ayuntamiento.

SECRETARÍA GENERAL 2024-2027