



COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA. P R E S E N T E. -

[Handwritten signature]

La Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, administración municipal 2024-2027, sometemos para su análisis, discusión, y en su caso, aprobación, el presente dictamen que contiene proyecto de **“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA”**, que contiene el conjunto de reglas normativas de interés general y de observancia obligatoria para todos los servidores públicos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, con el objetivo de establecer reglas con las cuales se llevara a cabo la función catastral, y así dar mayor certeza jurídica al contribuyente; dictamen que se emite en los términos siguientes:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

D I C T A M E N:

En la Ciudad y Puerto de Guaymas de Zaragoza, municipio de Guaymas, Sonora, siendo las 11:00 horas, del día domingo 22 de junio de 2025, reunidos en oficina de regidores sito en planta baja de Palacio Municipal, ubicado en avenida Serdán No. 150 sector centro, de esta cabecera municipal, los suscritos regidores propietarios integrantes de la Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, administración municipal 2024-2027; procedemos a dictaminar lo conducente en atención al expediente que nos fue turnado por el M.C. Herman Aarón García Luna, Secretario del Ayuntamiento, mediante oficio SA/24-27/356BIS/2025, del 19 de junio de 2025, formado con motivo de la elaboración del proyecto de **“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA”**; para lo cual, esta Comisión, en virtud de las obligaciones y facultades señaladas por los artículos 68, fracciones II, III, y V, 69 fracción I, y 73, 343, 344, y 347, de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63, 64, 70, 74, 79, fracción V, 156, y 157, del Reglamento Interior del Ayuntamiento y de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, resolvemos emitir el presente dictamen con base en los considerandos, exposición de motivos, fundamento legal y propuestas de acuerdos que se plasman a continuación:



CONSIDERANDOS:

PRIMERO. De conformidad con los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 136, fracción XIII, de la Constitución Política del Estado de Sonora, los ayuntamientos tienen facultades para aprobar los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal y regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia.

SEGUNDO. Que es facultad legal y reglamentaria de las comisiones de regidores, estudiar, dictaminar, y proponer, soluciones a los asuntos de las distintas ramas de la administración pública municipal, de conformidad con lo que establecen los artículos 73, de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, y 89, del Reglamento Interior del Ayuntamiento y de la Administración Pública Municipal Directa del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora.

TERCERO. Que es facultad legal de los regidores analizar, deliberar, y votar, sobre los asuntos que se traten en las sesiones de comisiones y del Ayuntamiento, según lo dispuesto por el artículo 68, fracción II, de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora.

CUARTO. Que de acuerdo con los artículos 68, fracciones II, III y VIII; 73, 79, y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Sonora, artículos 63, 64, 67, 70, 72, 74, 78, 79, fracción V, del Reglamento Interior del Ayuntamiento y de la Administración Pública Municipal Directa del Municipio de Guaymas, esta Comisión resulta competente para conocer y dictaminar sobre el asunto que nos ocupa, al encontrarse entre sus atribuciones la facultad reglamentaria.

QUINTO. Por lo anterior, motivamos el proyecto de “**REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA**”, con la siguiente exposición de motivos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:



[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right margin]

Con la finalidad de contar con un reglamento municipal que establezca las condiciones legales para que el municipio de Guaymas, Sonora, cumpla satisfactoriamente con las facultades que de conformidad con la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, le corresponde, con el apoyo para el mejor desempeño de su función como órgano de consulta y apoyo de las autoridades catastrales denominado Consejo Catastral Municipal, esto con la finalidad de dar a su vez mayor certeza jurídica al contribuyente, y para ello, se elaboró el proyecto de **“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA”**, como un instrumento que forma parte de la mejora regulatoria como política pública que busca optimizar la regulación y los procesos administrativos, con el objetivo de generar normas claras, trámites simplificados y servicios eficientes, en beneficio de los ciudadanos; generando así, mayor crecimiento económico, mayor competitividad, mayor bienestar social, mayor transparencia y rendición de cuentas.

El presente reglamento, se encuentra alineado a la Ley número 287, Catastral y Registral para el Estado de Sonora, publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, en el tomo CCII, número 21, Sección II, de fecha lunes 10 de septiembre del 2018, misma que contempla las normas y principios básicos para llevar a cabo las funciones catastral y registral.

CONCLUSIONES Y ACUERDOS:

En vista de lo anterior y analizada que fue la solicitud, esta Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, no tiene inconveniente en emitir el presente dictamen. En consecuencia, resulta factible recomendar y someter a consideración del H. Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO: Esta Comisión de Gobernación y Reglamentación Municipal, aprueba por unanimidad de los presentes con cinco votos a favor, el asunto turnado por el M.C. Herman Aarón García Luna, en su carácter de Secretario del Ayuntamiento, relativo al proyecto de **“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA”**, dictaminando precedente recomendar y poner a consideración del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, en pleno, lo siguiente:

PRIMERO. Se aprueba el **“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA”**, que contiene el conjunto de reglas normativas de interés general y de observancia obligatoria para todos los servidores públicos de las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, con el objetivo de establecer reglas con las cuales se llevara a cabo la función catastral, y así dar mayor certeza jurídica al contribuyente.



COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL



SEGUNDO. Se dictamina que el “**REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA**”, entrará en vigor al momento de su publicación en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Sonora, para lo cual, se autoriza a la Presidenta Municipal, para que, con el refrendo del Secretario del Ayuntamiento, lleve a cabo su promulgación y publicación.

TERCERO. Instrúyase al Secretario del Ayuntamiento, para que lleve a cabo la difusión del “**REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA**”, a través del sitio de internet oficial del H. Ayuntamiento de Guaymas, y se ponga a disposición en la plataforma de Transparencia y Acceso a la Información, así como también, en el tablero de avisos del Ayuntamiento de Guaymas.

CUARTO. Deberán abrogarse todas aquellas disposiciones reglamentarias municipales que se opongán a lo establecido en el presente “**REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA**”.

QUINTO. Túrnese a la Secretaría del Ayuntamiento el presente dictamen para efectos de que sea sometido a consideración del H. Ayuntamiento de Guaymas, en el orden del día de la sesión más próxima, para su aprobación, en su caso.

ASÍ LO ACORDARON LOS REGIDORES PROPIETARIOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO.

A T E N T A M E N T E
COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y REGLAMENTACIÓN MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS, SONORA.


GINES VALENTÍN RODRÍGUEZ
PRESIDENTE


MARIO GERARDO BERNAL GUARDADO
SECRETARIO


REYNA JOSEFINA BARAHONA GUTIÉRREZ
VOCAL


JOSÉ ABRAHAM REYES PERALTA
VOCAL


FREDIE MARTÍN OSUNA ROSALES
VOCAL

REGLAMENTO CATASTRO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE GUAYMAS 2024-2027



SOMOS GUAYMAS
— 2024 - 2027 —

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con base en los lineamientos del Decreto por el que se reforma y adiciona el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, para ampliar y fortalecer la Hacienda Municipal, mediante la instrumentación de disposiciones que impactan el ámbito tributario y financiero del Municipio, la reforma constitucional establece que el Estado de Sonora adecuará su Constitución y Leyes Reglamentarias a los preceptos en materia municipal, por ello, el Congreso aprobó la iniciativa de Reforma a la Constitución Política del Estado, el día 27 de febrero del 2001, otorgando la facultad a los Ayuntamientos de la entidad, para proponer, al Congreso del Estado, las cuotas, tasas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En ese sentido, los Ayuntamientos tienen la facultad de proponer anualmente, al Congreso del Estado los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Para lo anterior, es de observarse la Ley número 287, Catastral y Registral para el Estado de Sonora, publicada mediante Boletín Oficial Tomo CCII, Hermosillo, Sonora, Número 21 Secc. II el Lunes 10 de Septiembre del 2018, misma que contempla las normas y principios básicos para llevar a cabo las funciones catastral y registral.

Es por ello, que el objetivo fundamental del presente Reglamento es establecer las condiciones legales para que el Municipio cumpla satisfactoriamente con las facultades que por Ley le corresponde, con el apoyo para el mejor desempeño de su función de un órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales denominado Consejo Catastral Municipal, esto con la finalidad de dar a su vez mayor certeza jurídica al contribuyente.

Así también, dicho Ordenamiento se contempla en observancia de la Mejora Regulatoria como política pública que busca optimizar la regulación y los procesos administrativos, con el objetivo de generar normas claras, trámites simplificados y servicios eficientes, en beneficio de los ciudadanos; generando así, mayor crecimiento económico, mayor competitividad, mayor bienestar social, mayor transparencia y rendición de cuentas.

Por lo anteriormente expuesto y considerando que el Municipio es la base política, económica y social de nuestro Sistema Federal, se estima que es impostergable adecuar los ordenamientos normativos, que regulan el quehacer municipal a los cambios sociales, políticos y económicos, a fin de satisfacer las necesidades de los diversos sectores de la sociedad. En consecuencia, con fundamento en los artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 136 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora; 61 fracciones I inciso B) y III inciso I) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; 10 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX de la Ley número 287, Catastral y Registral para el Estado de Sonora, se somete a la consideración del H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora, el siguiente proyecto de:

REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE GUAYMAS, SONORA

CAPÍTULO I DEL OBJETO Y DEL CATASTRO MUNICIPAL

Artículo 1.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, de observancia obligatoria en el Municipio de Guaymas, Sonora; reglamenta las disposiciones contenidas en la Ley número 287, Catastral y Registral del Estado de Sonora, así como regula el catastro y los servicios catastrales.

Artículo 2.- De acuerdo con el artículo 61, fracción III, inciso I) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, es atribución del Ayuntamiento el formar y actualizar el Catastro Municipal, así como prestar todos los servicios inherentes a éste, por lo que la aplicación y vigilancia de las disposiciones de este Reglamento, corresponde al Ayuntamiento, a través de la Dirección de Catastro Municipal.

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

Artículo 4.- Las disposiciones del presente Reglamento regulan:

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

Artículo 5.- 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 Guaymas.
- II. Determinar el valor catastral de los predios dentro del territorio municipal, conforme a las disposiciones establecidas en este Reglamento y a los valores autorizados por el Congreso del Estado.
- III. Mantener en operación técnica para la formación, mejoramiento y conservación del catastro.
- IV. Determinar normas técnicas para proponer Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, así como incremento y demérito.
- V. Integrar y conservar un sistema de información geográfica catastral.
- VI. Registrar, controlar y mantener permanentemente actualizados las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles comprendidos en su jurisdicción territorial, para fines de orden fiscal, y demás fines que se pudieran generar.

CAPÍTULO II DE LAS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 6.- Para los efectos de la Ley y del presente Reglamento se entenderá 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 provisional.-** El que fija el Catastro Municipal con carácter de transitorio, de acuerdo con los elementos técnicos o administrativos de que se disponga.
- IV. **Ayuntamiento.-** El H. Ayuntamiento de Guaymas, Sonora.
- V. **Bandas de valor.-** Es la que se establece en un área, tramo o zona homogénea urbana o rural. La banda de valor urbana podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y los valores correspondientes en dicha banda. El establecimiento de bandas de valor, afectará directamente a los predios colindantes a la misma.
- VI. **Bienes del dominio público.-** Aquellos que cumplan con los requisitos que para tal efecto establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia y en el artículo 188, Capítulo IV de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.
- VII. **Bienes del dominio privado.-** Aquellos que cumplan con los requisitos que para tal efecto establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia y en el artículo 196, Capítulo IV de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.
- VIII. **Bienes inmuebles.-** Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro.
- IX. **Cartografías catastrales.-** El conjunto de mapas, planos, archivos sectoriales y ortofotos, que muestran la representación de los predios que componen el territorio del Municipio, permitiendo con ello identificar con precisión la ubicación geográfica y sus características.
- X. **Catastro.-** El inventario público sistemáticamente organizado, gráfico y alfanumérico, descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, rurales y de características especiales en el municipio de Guaymas. Es el término empleado para designar una serie de registros que muestran la extensión, ubicación, características, valor y la propiedad (u otro fundamento del uso o de la ocupación) de los predios.
- XI. **Clave catastral.-** El código numérico y alfanumérico que identifica a un predio de forma única, para su localización geográfica, mismo que es asignado por el catastro, en el momento de su inscripción en el padrón catastral, ordenándose de la siguiente manera:
 - a) Los primeros cuatro dígitos se referirán a la oficina catastral del municipio de Guaymas, correspondiéndole los dígitos 3100.
 - b) Los siguientes dos dígitos se referirán a la región y/o a la población.
 - c) Los penúltimos 3 dígitos corresponden a la manzana catastral.
 - d) Los últimos 3 dígitos identificaran al predio o lote catastral.
- XII. **Coefficiente de demérito.-** Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de terreno, resultado del estudio técnico contemplando en forma mínima, topografía, afectaciones, frente y fondo.

- XIII. **Coefficiente de incremento.**- Factor o porcentaje resultado del estudio técnico que incrementa los valores unitarios del terreno o construcción.
- XIV. **Colindante.**- El predio contiguo a otro.
- XV. **Comisaría.**- Espacio reservado por la Asamblea del Ejido para la construcción de viviendas, comercios, escuelas y otros servicios públicos que faciliten la vida cotidiana de la comunidad ejidal.
- XVI. **Condominio.**- Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.
- XVII. **Consejo.**- El Consejo Catastral Municipal.
- XXVIII. **Conservación del catastro.**- Mantener actualizados los registros, la cartografía y los valores catastrales.
- XIX. **Construcción provisional.**- La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento.
- XX. **Construcción permanente.**- La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o a ésta.
- XXI. **Construcción ruinosa.**- La que por deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad represente un riesgo para ser habitada o utilizada.
- XXII. **Croquis de la localización.**- El apunte de ubicación de un predio que permite conocer su localización por referencias.
- XXIII. **Demasías.**- Los terrenos, que por razón de errores o discrepancias en el trazo, proyecto o cálculos topográficos y que no se contemplan dentro de las áreas vendibles, de equipamiento, verdes o bien dentro de las vialidades o servidumbres.
- XXIV. **Domicilio del propietario.**- El manifestado ante el Catastro Municipal para oír notificaciones.
- XXV. **Domicilio de ubicación.**- El registrado ante el Catastro Municipal para la localización del predio conforme a la nomenclatura y numeración oficial de la localidad.
- XXVI. **DRO.**- Director Responsable de Obra con registro vigente en la Dirección de Infraestructura Urbana y Ecología del Ayuntamiento, conforme a los requisitos señalados en el Reglamento General de Construcción y sus Normas Técnicas para el municipio de Guaymas.
- XXVII. **Estadísticas y aprovechamiento de los registros catastrales.**- El agrupamiento y clasificación de la información catastral, para fines multi utilitarios, con base en las claves, los nombres de los propietarios o poseedores, ubicación de los predios, domicilios de notificación, superficie, valores, uso y demás datos que integran el registro.
- XXVIII. **Estado de conservación.**- Las condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un bien inmueble.
- XXIX. **Formación de catastro.**- Integración de los registros catastrales.
- XXX. **Fraccionamiento.**- La división, fusión y subdivisión de un predio en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas.
- XXXI. **Instituto.**- El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora (ICRESON).
- XXXII. **Ley.**- La Ley número 287, Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

- XXXIII. **Lote.**- Porción de terreno delimitada por colindancias, resultante de una división.
- XXXIV. **Manzana.**- La superficie de terreno fraccionado delimitada por vía pública.
- XXXV. **Modificación de la construcción.**- El aumento o disminución de la superficie construida de un predio y su estado de conservación.
- XXXVI. **Municipio.**- El municipio de Guaymas, Sonora.
- XXXVII. **Nuevas construcciones.**- Las que se realizan o se captan por primera vez en los registros de un predio.
- XXXVIII. **Perímetro urbano.**- El que fija la autoridad catastral para aquellos centros de población que no cuenten con Programas de Desarrollo Urbano.
- XXXIX. **Poseedor.**- Es la persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial.
- XL. **Predio.**- El terreno urbano o rural con o sin construcción cuyos linderos formen un polígono o perímetro continuo.
- XLI. **Predio construido.**- El predio que tenga construcción permanente, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y su valor sea mayor al porcentaje anual que proponga el Ayuntamiento en la Ley de Ingresos y autorice el Congreso del Estado para cada año.
- XLII. **Predios no edificados o baldíos.**- Predios urbanos sin construcción a excepción de:
 - Los bienes inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección o conservación ecológica, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público de acuerdo con la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano correspondientes.
 - Los campos deportivos o recreativos.
 - Los estacionamientos públicos concesionados y en operación.
- XLIII. **Predios rurales.**- Porción de terreno, cuyas características específicas lo determinan como rural y es la unidad básica de registro catastral; debido a que se encuentra ubicado en un área rústica, cuyo uso o destino predominante puede ser agrícola, ganadero, forestal, acuícola o de servicios agropecuarios, entre otros.
- XLIV. **Predios urbanos.**- La unidad básica del registro catastral, que se encuentra ubicado dentro de una localidad urbana, en donde existe la continuidad de construcciones, cuyo uso y destino predominante puede ser habitacional, industrial, comercial o de servicios públicos, entre otros, y que cuenta con infraestructura vial y equipamiento urbano.
- XLV. **Propietario.**- Es la persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble.
- XLVI. **Red topográfica.**- Conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional.
- XLVII. **Régimen en Condominio.**- Es la forma de propiedad inmobiliaria donde un inmueble se divide en unidades privadas y áreas comunes, las cuales son propiedad conjunta de los condóminos
- XLVIII. **Región catastral.**- El área en que se divide la zona urbana de acuerdo a características.
- XLIX. **Registros catastrales.**- Los padrones en los que se inscriben características de los bienes inmueble.
- L. **Registro gráfico.**- Conjunto de planos catastrales.
- LI. **Registro de predios coordinados.**- Predios catalogados con base en una clave catastral y registral única.
- LII. **Reglamento.**- El Reglamento de Catastro para el Municipio de Guaymas, Sonora.
- LIII. **Reglamento de Construcción.**- El Reglamento General de Construcción y sus

- Normas Técnicas para el municipio de Guaymas.
- LIV. **Reserva Territorial.**- Los terrenos comprendidos dentro del fundo legal de un centro de población, que no hayan sido sujetos a desincorporación y enajenación mediante autorización previa del Ayuntamiento en acta de Cabildo y que por lo tanto son patrimonio del Ayuntamiento.
- LV. **Revaluación.**- La revisión de los valores catastrales de terreno y construcción para su actualización.
- LVI. **Subregión catastral.**- El área en que se subdivide la región catastral de acuerdo a las características físicas de los predios en ella comprendidos.
- LVII. **Terreno.**- Predio o lote; área de tierra o suelo.
- LVIII. **Terreno de cultivo.**- El que, por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse a fines agrícolas.
- LIX. **Terreno de agostadero.**- El que no siendo de cultivo, sea susceptible para pastoreo.
- LX. **Terreno de temporal.**- Terreno susceptible de ser aprovechado para fines agrícolas, sólo en determinada época del año.
- LXI. **Terreno en breña.**- Terreno en estado natural, no trabajado.
- LXII. **Terreno forestal.**- El que se encuentra poblado de árboles en espesura tal, por lo que no se permite su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.
- LXIII. **Terreno de acuicultura.**- El que se encuentra en una franja adyacente del litoral del mar susceptible de ser aprovechado para el cultivo de productos marinos.
- LXIV. **Tipo de construcción.**- Clasificación de las construcciones, según sus características, conforme a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobados por el Congreso del Estado.
- LXV. **Uso o destino del predio.**- Actividad dominante a la que se dedica el predio, de conformidad con la clasificación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- LXVI. **Valor catastral.**- El que fija la autoridad catastral a cada uno de los predios dentro del Municipio, conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento.
- LXVII. **Valores unitarios:**
- a) De suelo.- Los determinados por el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral;
 - b) De construcción.- Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.
- LXVIII. **Valuación.**- La determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos de la Dirección de Catastro Municipal.
- LXIX. **Zona Homogénea.**- Es un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.
- LXX. **Zona Catastral.**- Conjunto de regiones catastrales.
- LXXI. **Zona Rural.**- La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbana.
- LXXII. **Zona Urbana.**- La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

CAPÍTULO III SUJETOS OBLIGADOS

Artículo 7.- Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles ubicados en la Entidad o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarse en los plazos establecidos en la Ley y en su Reglamento, en las formas oficiales que para el caso aprueben las autoridades catastrales municipales.

7 **Artículo 8.-** Los propietarios, inquilinos, o cualquiera otra persona encargada de un predio, están obligados a proporcionar al personal de Catastro debidamente autorizado 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.

as **Artículo 9.-** Los propietarios, poseedores o sus representantes, están obligados a manifestar a la autoridad catastral 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 la Ley, dentro de un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha en que se hubiere realizado la modificación.

fern **Artículo 10.-** Los Notarios Públicos, Jueces o cualesquier otro funcionario que tengan fe pública, que intervengan en el otorgamiento de contratos o cualquier acto jurídico mediante el cual se transmita o modifique el dominio directo de un predio, tienen la obligación de manifestar por escrito a la autoridad catastral 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. Tratándose de particulares cuyas operaciones consten en documentos privados, los avisos aquí referidos, deberán presentarse dentro los quince días hábiles siguientes a la fecha de la operación respectiva.

Artículo 11.- 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 manifestarlas a la autoridad catastral 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 al predio. Toda persona física o moral que lleve a cabo la elaboración de productos fotogramétricos en el territorio del Municipio, estará obligado a proporcionar a las autoridades catastrales, una copia de los mismos.

Artículo 12.- Las autoridades que intervengan en la autorización de fraccionamientos, están obligados a informar todo lo relativo a los mismos, remitiendo una copia de los planos a la Dirección de Catastro Municipal.

Además del procedimiento que deberán cumplir los fraccionadores en los términos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, tienen la obligación de manifestar a la autoridad catastral 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.

Artículo 13.- La Dirección de Catastro Municipal expedirá copias certificadas de los servicios catastrales estipulados en la Ley de Ingresos del ejercicio fiscal vigente, que se le soliciten, relacionados con los predios, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 14.- Los propietarios o poseedores de predios baldíos están obligados a manifestar a la Dirección de Catastro Municipal, domicilio de notificación dentro de la circunscripción territorial del municipio de Guaymas. En caso de no tenerlo, deberá nombrar representante legal con domicilio en el Municipio, autorizándole la facultad para recibir notificación.

CAPÍTULO IV DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

Artículo 15.- Son autoridades catastrales, como representantes del Ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes:

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

Artículo 16.- Durante las ausencias temporales del Director de Catastro Municipal, el despacho y resolución de los asuntos pendientes; así como la prestación de los servicios inherentes estarán a cargo del Tesorero Municipal, quien, en su caso, notificará al Ayuntamiento.

Artículo 17.- El Ayuntamiento, de conformidad con el artículo 61, fracción III, inciso R), de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, a propuesta del Presidente Municipal, nombrará al Director de Catastro Municipal.

Artículo 18.- Son atribuciones del Director de Catastro Municipal las siguientes:

- I. Cumplir con las atribuciones que la Ley, este Reglamento y las disposiciones legales y aplicables le confieran.
- II. Ejecutar y dar seguimiento a las propuestas y acuerdos tomados por el Consejo.
- III. Planear, programar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento del Catastro Municipal, de acuerdo a los lineamientos generales de la administración pública, para eficientar su operación y desempeño.
- IV. Coordinarse con las demás dependencias y entidades del Ayuntamiento, cuando sea

necesario, a fin de alcanzar el óptimo desarrollo de sus actividades.

- V. Participar, en la esfera de su competencia, en la elaboración de los programas, proyectos y planes del Ayuntamiento.
- VI. Formular, integrar y someter a la opinión del Consejo, en los términos de éste Reglamento, el anteproyecto de Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para posteriormente enviar el proyecto definitivo al Ayuntamiento para su aprobación y envío al Congreso del Estado.
- VII. Proponer al Consejo los programas, procedimientos y técnicas que deban llevarse a cabo para eficientar los servicios catastrales y sus resultados.
- VIII. Procurar la conservación de los bienes muebles e inmuebles a su cargo, así como tomar las medidas necesarias para su seguridad.
- IX. Validar los servicios catastrales mediante su firma.
- X. Las demás que se establezcan en cualquier otro ordenamiento legal diverso, inherentes al área de su competencia.

CAPÍTULO V DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL

Artículo 19.- El Consejo Catastral Municipal será un organismo encargado de emitir opinión de conformidad con las funciones que se le encomienden en este Reglamento. Asimismo, será un órgano de consulta, apoyo y vigilancia de las Autoridades Catastrales, en la realización de sus funciones.

Artículo 20.- Se crea el Consejo Catastral Municipal, el cual estará integrado por el Presidente Municipal, quien fungirá como presidente del consejo; el titular de la unidad administrativa que ejerza las funciones catastrales, como secretario técnico; el Tesorero Municipal; el Síndico Municipal; el titular encargado de las funciones en materia de desarrollo urbano; el o los regidores que presidan las comisiones incidentes en esta materia; un representante del Instituto; un representante de cada uno de los siguientes sectores: Notario Públicos, promotores inmobiliarios, peritos valuadores y organismos profesionales vinculados a la comercialización de inmuebles, en los municipios donde éstos existan y regirán su funcionamiento conforme a las disposiciones previstas en el acuerdo respectivo o en los reglamentos que expidan los ayuntamientos.

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

El Consejo Catastral Municipal deberá integrarse mediante la convocatoria que para tal efecto emita el presidente del consejo.

Artículo 21.- El Consejo Catastral Municipal tendrá las siguientes funciones, las cuales desempeñarán dentro del marco de lo dispuesto en esta Ley, su Reglamento y en los lineamientos que, en el ámbito de su competencia, establezcan el Consejo Técnico Catastral, el Instituto y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales:

- I.- Opinar sobre los trabajos de fotogrametría, de medición directa y todos aquellos que son necesarios para las funciones catastrales;
- II.- Opinar en relación con la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de terrenos y construcción que formule el Ayuntamiento; y
- III.- Las demás que le señale cualquier otro ordenamiento legal.

Artículo 22.- Las autoridades en materia catastral, proveerán lo necesario a efecto de que el Consejo Catastral Municipal quede conformado dentro del primer año, en que inicie funciones la administración municipal correspondiente.

Artículo 23.- Para el registro de los integrantes ciudadanos del Consejo, la Dirección de Catastro Municipal, convocará, a las asociaciones para que propongan a sus representantes, quienes rendirán la protesta de ley en la próxima reunión del Consejo.

Artículo 24.- La duración del cargo de cada uno de los integrantes del Consejo será de tres años y se adecuará al período constitucional de la Administración Municipal que corresponda.

Artículo 25.- El Consejo se reunirá previo citatorio por escrito por lo menos una vez cada seis meses en sesión ordinaria y en extraordinaria cuando lo acuerde el Presidente o el Secretario Técnico, o a solicitud de dos o más consejeros, indicando los asuntos que desean tratar.

Artículo 26.- En las decisiones del Consejo todos sus integrantes tendrán derecho a voz y voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los asistentes a la reunión.

Artículo 27.- Para que una reunión de Consejo esté capacitada para deliberar y tomar decisiones, deberán concurrir cuando menos la mitad más uno de sus miembros, entre los que deben estar cuando menos el Presidente o el Secretario Técnico y en caso de que en la fecha prevista no se reúna el quórum legal, se citará para una nueva sesión que deberá llevarse a cabo en un lapso no mayor de siete días naturales con el número de miembros que asistan.

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

Artículo 28.- El cargo de los miembros del Consejo será honorario, por lo que no percibirán emolumento o salario alguno por este concepto.

CAPÍTULO VI DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

Artículo 29.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio, deberán estar inscritos en el catastro municipal y figurar en los registros catastrales.

Artículo 30.- 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 y COMISARIÁS

- a) Habitacionales
- b) Comercial
- c) Industrial
- d) Religión
- e) Mixtos (Habitacional y Comercial)

RURAL:

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

Artículo 31.- La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevará a cabo por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

Artículo 32.- El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

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

Artículo 33.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- I. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- II. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por

- apellidos paterno y materno y nombre (s);
- III. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial; y
 - IV. Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y en las normas, criterios y zonificación que de éste se deriven.

Artículo 34.- Para proceder al registro o modificación de los datos de un bien inmueble ante la Dirección del Catastro Municipal, se usarán las formas especiales que para tal efecto se han determinado, para que la información catastral en el Municipio sea uniforme.

Artículo 35.- El propietario o poseedor del predio está obligado, según la Ley, a presentar a la Dirección de Catastro Municipal la solicitud de registro o manifestación de modificación, pero en caso de no hacerlo en los términos de la misma o de este Reglamento, la Dirección del Catastro Municipal deberá suplirlo, mediante investigación directa.

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 treinta días hábiles a la Dirección del Catastro Municipal.

En la solicitud de registro, aviso o manifestación a que aluden los artículos 70, 71, 72, 73 y 74 de la Ley, se deberá mencionar los motivos que dieron origen a dichas modificaciones, tales como:

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

Artículo 37.- La Dirección del Catastro Municipal, al recibir una solicitud de aviso o manifestación, podrá ordenar la verificación o rectificación de los datos manifestados y, en su caso, el avalúo correspondiente.

Artículo 38.- El Catastro Municipal deberá compartir la información catastral del Municipio, así como tenerla actualizada, en los términos que determine el Instituto, y en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales en el ámbito de su competencia, en cumplimiento de la obligación que señala el artículo 10, Fracción VI de la Ley.

Artículo 39.- Para su correcta identificación, a cada nuevo predio se le asignará la clave catastral en los términos de la Ley, este Reglamento y el Manual de Procedimientos Catastrales.

Artículo 40.- Los encargados de las diferentes operaciones catastrales, así como el personal de campo encargado de efectuar verificaciones catastrales, se acreditará con credencial oficial, que deberá contener la fotografía, nombre y cargo del acreditado.

Artículo 41.- Si los propietarios u ocupantes se opusieran a la práctica de las operaciones catastrales, se dará cuenta inmediata por escrito a la Dirección del Catastro Municipal.

Artículo 42.- La Dirección de Catastro Municipal, al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior, requerirá, por escrito, a los propietarios o poseionarios del bien inmueble, para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término que se les fije, ordenará que se asienten los datos catastrales con los elementos de que se dispongan, los que serán considerados como definitivos, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

Artículo 43.- La Dirección de Catastro Municipal, independientemente de que lo hagan otras dependencias, formulará y mantendrá actualizado un catálogo de los bienes inmuebles del Ayuntamiento, donde se estipulen sus características principales como áreas de terreno y construidas, valores, ubicación, estado de conservación y todo aquello que sirva para su identificación y descripción.

CAPÍTULO VII

DE LOS PLANOS Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

Artículo 44.- La valuación catastral de los predios del Municipio, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Ley, este Reglamento y el Manual de Procedimientos de la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 45.- Las características básicas de homogeneidad que deberá tener una zona catastral son las siguientes:

- I. Edad o antigüedad.
- II. Tipo y calidad de las construcciones.
- III. Topografía.
- IV. Estado y tipo de desarrollo urbano.
- V. Servicios públicos y su calidad.
- VI. Índice sociológico.
- VII. Densidad de población.
- VIII. Uso de suelo.

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

Artículo 46.- La forma y tamaño de las zonas catastrales homogéneas puede ser cualquiera, pero su perímetro debe ser cerrado y condicionados ambos al cumplimiento de la definición de la misma. Las zonas catastrales homogéneas normalmente se identifican mediante claves que permitan su pronta identificación.

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

Artículo 47.- Cuando un valor no se ajusta a la zona homogénea, se podrá optar en forma complementaria por las bandas de valor, para particularizar las desviaciones del valor unitario de terreno en determinadas calles, que podrán ser mayores o menores al valor unitario de la zona catastral homogénea.

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

Artículo 48.- Deberán revisarse los límites de las zonas catastrales homogéneas, para determinar cuál será el valor que se aplicará a la calle limítrofe o banda de valor.

Artículo 49.- Las principales características urbanas a identificar con fines de valuación son:

Las clasificaciones habitacionales, tipos de construcciones predominantes, índice de densidad de vivienda, uso de suelo, contaminación ambiental y las características económicas y sociales.

Se deberá realizar una investigación exhaustiva de los servicios públicos y equipo urbano con que cuente la población sujeta al estudio de valores, tales como: urbanización, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, nomenclatura de calles, abastecimiento de agua potable, drenaje y alcantarillado, red de electrificación alumbrado público, red telefónica, red de televisión abierta; servicios tales como suministro de gas, recolección de desechos tóxicos, vigilancia, transporte urbano, iglesias, unidades deportivas, centros comerciales, escuelas, plazas, hospitales, oficinas públicas, etc.

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

Artículo 50.- La valuación de los predios se realizará en base a los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción vigentes, y en su caso, los incrementos deberán aplicarse, de conformidad con lo dispuesto en la Ley, así como la aplicación de los coeficientes de los factores de demérito o incremento según corresponda a cada predio.

Artículo 51.- En cumplimiento a las modificaciones de la Ley, estipuladas en el artículo 46, se determina que los Catastros llevarán a cabo la valuación y revaluación catastral, atendiendo a los siguientes principios básicos:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. Deberá tomar como base los valores de la superficie del predio, así como los valores de la construcción que haya en el mismo, considerando el valor comercial;
- III. La valuación se debe realizar conforme a la Norma Oficial Mexicana en esta materia, esta Ley, su Reglamento y las disposiciones que emitan, en el ámbito de su competencia, el Consejo Técnico Catastral, el Instituto y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales;
- IV. Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que sirvan de base para el cálculo del impuesto predial.

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


Artículo 52.- Los valores unitarios para las construcciones se fijarán por metro cuadrado de superficie construida, se establecerán las clasificaciones que sean necesarias, por tipo, calidad y estado de conservación de las construcciones, que agrupen en lo posible el mayor número de características de las mismas, tales como: estructura, instalación y complementos.

Artículo 53.- Una vez revisado el proyecto de planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción, y en apego al artículo 49 de la Ley, las autoridades catastrales publicarán en el tablero de anuncios del Municipio, dispuesto por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Sonora, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas generales de valores unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan presentar, por escrito y a más tardar el 30 de junio, a las autoridades catastrales, las observaciones que estimen pertinentes, quienes deberán considerarlas al elaborar la propuesta de planos y tablas de valores que se presentará al Ayuntamiento.


Las propuestas de planos deberán elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios y sus construcciones, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.


Los valores unitarios que propongan los Ayuntamientos deberán ser análogos a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente.

Artículo 54.- Con base en la calendarización del proceso de elaboración de los planos y tablas de valores establecido en la Ley, las autoridades catastrales presentarán al Ayuntamiento, a más tardar el quince de julio del ejercicio fiscal correspondiente, los planos y tablas generales de suelo y construcción, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, a su vez, el Ayuntamiento, a más tardar el

treinta de agosto, resolverá sobre la propuesta de planos y tablas de valores que presentará al Congreso del Estado para su aprobación antes del veinte de septiembre, las cuales regirán en el ejercicio fiscal siguiente al que se aprueben. 

Artículo 55.- El Congreso del Estado deberá aprobar los planos y tablas a que se refiere el artículo anterior, a más tardar el día diez de octubre del año anterior al que estarán vigentes, pudiendo asesorarse del Instituto para el estudio y análisis de los mismos.

Artículo 56.- En caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor, del mes de noviembre del año inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el cálculo entre el citado índice correspondiente al mes de diciembre del segundo año inmediato anterior al de dicho cálculo. 

Artículo 57.- Una vez aprobados los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción por el Congreso del Estado, los mandará publicar, sin costo para el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, a efecto de que entren en vigor para el ejercicio fiscal siguiente al correspondiente en el año que fueron aprobadas. 

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


CAPÍTULO VIII DE LA VALUACIÓN

Artículo 58.- 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 Unitarias de Suelo y Construcción por regiones y zonas territoriales aplicables al ejercicio fiscal vigente.
- IV. Aplicación en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento según corresponda a cada predio; y
- V. Valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o sistematizados según determine el Catastro Municipal.

Artículo 59.- Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados por el Catastro Municipal, en términos de lo establecido en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 60.- La valuación catastral tanto de predios urbanos como rurales, se hará separadamente para el terreno y para las construcciones, y será practicada por la Dirección de Catastro Municipal, conforme a lo establecido en este Reglamento y en el Manual de Procedimientos de la Dirección de Catastro Municipal.

Artículo 61.- La Dirección de Catastro, formulará los avalúos catastrales aportando todos los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas conjuntamente con el Instituto. 

Artículo 62.- Para obtener el valor catastral total de los predios, se formularán separadamente los avalúos del terreno y de las construcciones, con base en los valores unitarios aprobados y una vez aplicados, en su caso, los coeficientes de demérito o incremento que correspondan y que se prevén en este Reglamento. La suma de los valores del terreno y de las construcciones constituirá el valor catastral del predio.

Artículo 63.- El valor catastral de los predios y sus construcciones deberá actualizarse en los siguientes casos:

- I. Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más de un año;
- II. Cuando en el predio se realicen construcciones, remodelaciones, ampliaciones y/o demoliciones de las construcciones ya existentes;
- III. Cuando la totalidad o parte del predio y su construcción, sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico;
- IV. Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor;
- V. Cuando teniendo un valor catastral provisional se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definitivo;
- VI. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios; y,
- VII. A solicitud del propietario o poseedor del predio, cumpliendo los requisitos que establezca el presente Reglamento.

Artículo 64.- Tratándose de predios no registrados, o fuera de las zonas homogéneas autorizadas en los Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aplicables al ejercicio fiscal vigente, así como 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, así como inspección física por visita domiciliaria, tomando en cuenta los avalúos comerciales en el sector o zonas homogéneas con las mismas características, 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 65.- Para los efectos del presente Reglamento tendrán el carácter de peritos valuadores, aquellos profesionistas, ingenieros o arquitectos afines al ramo de la construcción, o corredores públicos, que cuenten con la constancia de registro expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables y sean los encargados de determinar el valor comercial de los bienes inmuebles y emitir el avalúo correspondiente para efectos fiscales, el cual, deberá contener el estudio técnico necesario para la determinación del valor comercial.

Artículo 66.- Los peritos valuadores a que hace referencia el artículo anterior, deberán obtener la constancia de registro o refrendo de la Dirección General de Servicios Catastrales del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora ICRESON, para efecto de que puedan ejercer como tales, en los términos del Reglamento del Registro de Peritos Valuadores.

CAPÍTULO IX DE LOS SERVICIOS CATASTRALES

Artículo 67.- Dentro de las funciones catastrales, se encuentra el prestar los Servicios Catastrales Municipales, por las autoridades correspondientes en el Municipio de Guaymas.

Los servicios catastrales que presta la Dirección de Catastro Municipal, son los siguientes:

- I. Copias simples de antecedentes catastrales y documentos de archivo.
- II. Expedición de certificados catastrales simples.
- III. Expedición de copias de planos catastrales de población.
- IV. Certificación de copias de cartografía catastral por cada hoja.
- V. Expedición de copias simples de cartografía catastral.
- VI. Asignación de clave catastral a lotes de terrenos de fraccionamientos.
- VII. Certificación de valor catastral en la manifestación de traslación de dominio.
- VIII. Expedición de certificados de inscripción y no inscripción de bienes inmuebles.
- IX. Inscripción de manifestación y avisos catastrales (manifestaciones de inmuebles de obra, fusiones y subdivisiones).
- X. Expedición de certificados de no propiedad y otros.
- XI. Expedición de certificados catastrales y colindancias.
- XII. Expedición de copias de cartografía rural.
- XIII. Expedición de planos de predios rurales a escala convencional.
- XIV. Expedición de cartas geográficas para desarrollo, para uso particular, urbanas turísticas y de uso de suelo.
- XV. Expedición de Cartografía especial manzana predio construcción sombreada escala, 1:2000.
- XVI. Expedición de Mapa base con: manzanas, colinas, altimetría, escala 1:20000.
- XVII. Expedición de Mapa base con: manzanas, colinas, altimetría, escala 1:13500.
- XVIII. Expedición de Mapa de municipio tamaño doble carta.
- XIX. Expedición de Mapas y padrones solicitados por empresas por propiedad (siempre que el uso sea individual).
- XX. Expedición de copia de cartografía con medidas y colindancias.
- XXI. Por impresión de plano del municipio de Guaymas de Zaragoza y cualquier Comisaría perteneciente al municipio de Guaymas de Zaragoza en tamaño de 42 pulgadas.
- XXII. Oficio por rectificación de datos en traslado de dominio.

Artículo 68.- El Catastro Municipal prestará los servicios que se le requieran por parte de los propietarios, poseedores, o personas que tengan un derecho real sobre los predios, o por cualquier persona con interés legítimo en el cumplimiento de una obligación catastral, Notarios Públicos, o Autoridad competente, una vez cubiertos los derechos correspondientes que se fijen en la Ley de Ingresos y Presupuesto de Ingresos del H. Ayuntamiento del Municipio de Guaymas, para el ejercicio fiscal vigente.

Artículo 69.- En los casos de los incisos I, II, III, IV, V, VIII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX y XXI del artículo 67 del presente Reglamento, además de acreditar el interés jurídico, se deberá presentar identificación oficial con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral o Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, en ambos casos, deberán estar vigentes y, en caso de persona moral, además se deberá presentar instrumento jurídico que acredite su constitución, debidamente inscrito

y el instrumento notarial mediante el cual se le otorgue poder para realizar el trámite.

Artículo 70.- Respecto a los incisos VI, VII y IX del artículo 67 de este Reglamento, además de acreditar el interés jurídico y el requisito del párrafo anterior, deberá presentar formatos autorizados por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, firmados y sellados, por el fedatario público o instancia facultada, con sus respectivas copias, así como acompañar de escritura, permisos, autorizaciones, planos y avalúo según sea el caso.

Artículo 71.- Para el inciso XXII se deberá presentar oficio original, firmado y sellado por el fedatario público o instancia facultada correspondiente.

CAPÍTULO X DE LA CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO CATASTRAL

Artículo 72.- La Dirección de Catastro Municipal está obligada a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; asimismo será responsable de procesar las altas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y numéricos de los sistemas de información municipal.

Artículo 73.- Para una correcta formación y conservación del Catastro Municipal, se captará el mayor número de datos o información que permitan conocer el verdadero estado de los bienes inmuebles, tales como origen y antecedentes del predio; los distintos usos o destinos del mismo, así como cualquier otra circunstancia que influya en la configuración de la propiedad inmueble en el Municipio.

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

CAPÍTULO XI DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

Artículo 74.- Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar, mediante el recurso de reconsideración, las resoluciones de la autoridad catastral en la que fije el valor catastral definitivo, siempre que con relación al avalúo argumenten que existió:

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

Artículo 75.- El recurso de reconsideración se interpondrá por escrito ante la Autoridad que haya emitido el acto o resolución, dentro de los diez días hábiles siguientes al en que se hubiere efectuado la notificación de la resolución requerida.



Artículo 76.- En el escrito en que interponga el recurso se expresarán las razones de hechos y legales en que se funda ésta y se ofrecerán las pruebas pertinentes. Es admisible toda clase de pruebas excepto la testimonial, la confesional y las que fueren contrarias a la moral.



Artículo 77.- Se tendrá por no interpuesto el recurso de reconsideración cuando no se ofrezcan pruebas.



Artículo 78.- Una vez admitido el recurso, la autoridad catastral analizará y resolverá lo correspondiente dentro del término de treinta días hábiles.

Artículo 79.- Contra la resolución que recaiga al recurso de reconsideración previsto en este Reglamento, podrá impugnarse mediante el recurso previsto por la Ley de Gobierno y Administración Municipal en el Capítulo Quinto del Título Décimo Cuarto.



Artículo 80.- Contra las resoluciones dictadas en los términos del artículo anterior, procederá el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

CAPÍTULO XII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 81.- Los infractores al presente Reglamento serán sancionados con multa calculada en unidad de medida y actualización (UMA) vigente, al momento de cometerse la infracción, ello sin perjuicio de aplicar lo previsto por los ordenamientos jurídicos, cuando resulte procedente.

Artículo 82.- Son infracciones al presente Reglamento:

- I. Omitir las declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos o la aclaración de éstos, en la forma y términos establecidos por la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y este Reglamento;
- II. Proporcionar datos falsos a la Dirección de Catastro Municipal o alterar sus declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos respecto del bien inmueble objeto de las operaciones catastrales;
- III. La negativa injustificada a exhibir o proporcionar títulos, planos, contratos, constancias o cualquier otro documento o información requerida por la Dirección de Catastro Municipal o por el personal autorizado, para confirmar declaraciones, así como para conocer las características reales del inmueble;
- IV. Impedir la ejecución de las operaciones catastrales u obstaculizarlas;
- V. Cualquier acción u omisión contraria a los preceptos de este Reglamento.



Artículo 83.- A quienes incurran en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, le serán impuestas las sanciones siguientes: De 30 a 50 Unidades de Medida y Actualización (UMA) en caso de incurrir en los supuestos de las fracciones I y V;

- I. De 50 a 120 Unidades de Medida y Actualización (UMA) en caso de incurrir en los supuestos de las fracciones II, III y IV;
- II. Cuando el responsable de la infracción sea un DRO o un perito valuador, esto será motivo suficiente para cancelar su registro, notificándolo por escrito al infractor y a las autoridades relacionadas, por lo que, en dicho caso, no podrá continuar ejerciendo como tal.

Artículo 84.- A quienes reincidan en la infracción, se le aplicará una multa de hasta el doble de la sanción original por cada vez que reincidan en la infracción de que se trate; el pago de las sanciones no invalida el cumplimiento de la obligación. Las sanciones impuestas por incumplimiento a lo dispuesto por la presente Ley tendrán el carácter de créditos fiscales a favor del Municipio, por lo que su cobro coactivo podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal del Estado y la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 85.- Para la imposición de las infracciones a este Reglamento la autoridad administrativa, tomará en consideración:

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

Artículo 86.- La resolución mediante la cual se determine una de las sanciones previstas en el presente capítulo, podrá impugnarse mediante el recurso de inconformidad previsto en la de la Ley de Gobierno y Administración Municipal o intentar el juicio correspondiente ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora.

El recurso de inconformidad tendrá por objeto que la respectiva Autoridad confirme, modifique, revoque o anule el acto administrativo recurrido.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

SEGUNDO.- Se derogan todas aquellas disposiciones expedidas con anterioridad al presente Reglamento, así como las que se opongan en todo o en parte al mismo.