

**LICENCIADO ROBERTO GONZALO FLORES ZÚÑIGA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE XOCHITEPEC, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:**

**QUE EL AYUNTAMIENTO DE XOCHITEPEC, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 112 Y 113, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, 15, 30, FRACCIÓN I Y 31 BIS, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.**

## **DOCUMENTO INFORMATIVO** **CONSIDERANDO.**

Que atendiendo el principio de autonomía constitucional contemplado en el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios tienen la facultad para regular aspectos específicos del municipio y adoptar las decisiones que estimen congruentes conforme a los factores que lo integran por su parte, el artículo 113 de la Constitución Local, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y cuentan con la facultad ejecutiva del régimen jurídico municipal y de las resoluciones tomadas por el ayuntamiento en sesiones de Cabildo.

Para el caso particular, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, específicamente en su artículo 38, fracción III, establece las facultades que tienen los ayuntamientos para dirigir el gobierno de los municipios, entre las que destaca la de expedir o reformar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Que el Catastro Municipal es una institución de orden público e interés social que constituye el inventario analítico, técnico y fiscal de la propiedad inmobiliaria, siendo el pilar fundamental para la planeación urbana, la certeza jurídica patrimonial y el fortalecimiento de la hacienda pública.

Que los Reglamentos son el instrumento jurídico que describe la estructura de las dependencias y unidades administrativas, garantizando que los actos de autoridad se lleven a cabo bajo el principio de legalidad, en ese sentido, teniendo en cuenta que el Reglamento de Catastro Municipal de Xochitepec, Morelos, vigente fue diseñado bajo un entorno social, demográfico y tecnológico que ha sido superado por la dinámica actual del Municipio, lo que genera un desfase normativo frente a los retos contemporáneos del desarrollo inmobiliario, ante la necesidad apremiante de combatir el rezago y la omisión fiscal, se requiere un marco jurídico actualizado que dote a la autoridad de herramientas ágiles para identificar e incorporar al padrón aquellas modificaciones, construcciones y



mejoras físicas que actualmente tributan de forma desproporcionada o inequitativa.

Que es un objetivo prioritario de esta administración realizar un perfeccionamiento en materia regulatoria, en ese sentido, la presente actualización tiene como fin último consolidar un catastro multifinalitario que no solo optimice la recaudación del impuesto predial sin incrementar las tasas impositivas, sino que sirva como el banco de datos técnico esencial para la correcta dotación de servicios públicos, infraestructura y ordenamiento del territorio municipal, por lo que se propone modificar y adicionar diversas disposiciones al instrumento base de su actuar, las cuales se resumen de acuerdo a lo siguiente:

## DOCUMENTO INFORMATIVO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p><b>ARTÍCULO 3.-</b> El Catastro Municipal tiene por objeto:</p> <p>I.- Llevar a cabo la planeación, el diseño, implantación, operación y actualización del Catastro, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;</p> <p>...</p> <p>VII.- Elaborar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos técnicos;</p> <p>...</p> <p>XIII.- Actualizar el Catastro en forma permanente;</p> <p>...</p>	<p><b>ARTÍCULO 3.-</b> El Catastro Municipal tiene por objeto:</p> <p>I.- Llevar a cabo la planeación, el diseño, implantación, operación y actualización del Catastro, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, <b>tecnológicos, digitales, geográficos, cartográficos</b> y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;</p> <p>...</p> <p>VII.- Elaborar, <b>actualizar, digitalizar y conservar</b> los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos técnicos, <b>cartográficos, topográficos, geodésicos y de información geográfica aplicables;</b></p> <p>...</p> <p>XIII.- Actualizar el Catastro en forma permanente, <b>mediante revisiones de campo, análisis documental, información registral, cartografía digital, sistemas de información geográfica, imágenes aéreas, ortofotografías, fotogrametría, teledetección y demás herramientas técnicas que resulten procedentes;</b></p> <p>...</p>
<p><b>ARTÍCULO 9.-</b> El Director de Catastro tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>...</p> <p>VI.- Llevar a cabo la modernización y actualización del Catastro en el municipio, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos y administrativos;</p> <p>VII.- <i>Analizar y proponer la actualización de valores del padrón de la propiedad</i></p>	<p><b>ARTÍCULO 9.-</b> El Director de Catastro tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>...</p> <p>VI.- Llevar a cabo la modernización y actualización del Catastro en el municipio, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos y administrativos, <b>implementando programas que faciliten a la ciudadanía el acceso a la información catastral que se tiene bajo resguardo, conforme a la ley y a los principios de</b></p>



*inmobiliaria, de acuerdo con la tabla de valores aprobada por el Congreso Local; y*  
*IX.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, este Reglamento y los Acuerdos de Cabildo.*

***protección de datos personales;***

**VII.-** Analizar y proponer la actualización de valores del padrón de la propiedad inmobiliaria, de acuerdo con la tabla de valores aprobada por el Congreso Local;

**VIII.-** Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, este Reglamento y los Acuerdos de Cabildo;

**IX.- Implementar, administrar y supervisar sistemas digitales de gestión catastral, expediente electrónico, base de datos catastral, cartografía digital y mecanismos de consulta interna:**

**X.- Expedir cédulas, certificaciones, planos, constancias, avalúos y documentos catastrales en formato físico, digital o electrónico;**

**XI.- Implementar firma electrónica avanzada, sello digital, folio electrónico, código de verificación o cualquier medio tecnológico que permita autenticar documentos catastrales;**

**XII.- Establecer medios de coordinación con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Registro Agrario Nacional, notariado, colegios profesionales, peritos valuadores y demás organismos vinculados con el proceso inmobiliario;**

**XIII.- Promover acciones de modernización catastral orientadas a la actualización del padrón, depuración de expedientes, regularización de predios, mejora de la recaudación y certeza jurídica, y**

**XIV.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, el presente Reglamento y los Acuerdos de Cabildo.**

**DOCUMENTO INFORMATIVO**

**ARTÍCULO 10.-** La Junta Local Catastral está integrada en la forma siguiente:

I.- ...

...

**IV.-** Por el Director General de Desarrollo Urbano, obras, Servicios Públicos y Medio Ambiente, que se desempeñará como Vocal Ejecutivo;

...

IX.- ...

Todos los cargos de la Junta Local Catastral, serán de carácter honorífico.

**ARTÍCULO 10.-** La Junta Local Catastral está integrada en la forma siguiente:

I.- ...

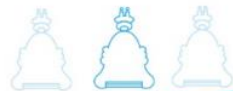
...

**IV.- Por la persona titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que se desempeñará como Vocal Ejecutivo;**

...

IX.- ...

Todos los cargos de la Junta Local Catastral, serán de carácter honorífico.





**ARTÍCULO 11.-** La Junta Local Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- ...

...

IX.- ...

**DOCUMENTO INFORMATIVO**

*Para el cumplimiento de sus funciones, la Junta Local Catastral podrá sesionar con apoyo de información física, digital, cartográfica, georreferenciada o documental que le proporcione la Dirección de Catastro, sin que ello modifique su integración ni el carácter honorífico de sus miembros.*

**ARTÍCULO 11.-** La Junta Local Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

I.- ...

...

VIII.- Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento;

**IX.- Conocer y emitir opinión técnica sobre programas de actualización cartográfica, digitalización catastral y modernización administrativa;**

**X.- Analizar criterios técnicos para valuación diferenciada de predios urbanos, suburbanos, rústicos, rurales y de régimen social;**

**XI.- Coadyuvar en la revisión de inconsistencias relevantes entre información catastral, registral, urbanística, agraria y fiscal cuando sea necesario para formular propuestas de valores, regiones, zonas o lotes tipo, y**

**XII.-** Las demás que señale la Ley de la materia y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 19.-** Para los efectos de catastro la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural.

I.- ...

...

III.- ...

**ARTÍCULO 19.-** Para los efectos de catastro la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural.

I.- ...

...

III.- ...

*La clasificación catastral deberá atender a elementos físicos, jurídicos, urbanísticos, económicos, productivos, de accesibilidad, infraestructura, servicios, uso actual y vocación territorial del predio, sin perjuicio de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.*

**ARTÍCULO 19 Bis. -** Se entiende por Propiedad de Régimen Social los bienes inmuebles que tienen como origen una resolución presidencial de dotación o ampliación de ejido, restitución o





**ARTÍCULO 22.-** Son operaciones catastrales: las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planificaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función.

Las operaciones catastrales tendrán por finalidad deslindar la propiedad raíz, planificarla, valorizarla e inscribirla en las cédulas catastrales de acuerdo con las consideraciones básicas que establece este Reglamento.

Los trabajos catastrales serán ejecutados por el personal de la Dirección de Catastro.

**ARTÍCULO 28.-** En todo tiempo se podrá llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos o rústicos, para tomar nota de las modificaciones manifestadas y de las no manifestadas, previa notificación e identificación del personal autorizado.

Las alteraciones que afecten linderos, construcciones nuevas, ampliaciones, demoliciones, fusiones de predios o cualquier otra modalidad a bienes inmuebles, ocurridas en cualquier período, serán revisadas por la Dirección, mediante inspecciones en los predios de que se trate a fin de confirmar los cambios habidos; siendo motivo para aplicar las sanciones que determinen la Ley, la Ley de Ingresos

*titulación de bienes comunales, así como las parcelas y solares reconocidos por la legislación agraria. Su registro catastral se llevará en coordinación con el Registro Agrario Nacional y el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. La Dirección podrá asignar clave catastral individual a cada parcela o solar que cuente con documento agrario idóneo, para su incorporación al padrón en términos de la normatividad aplicable.*

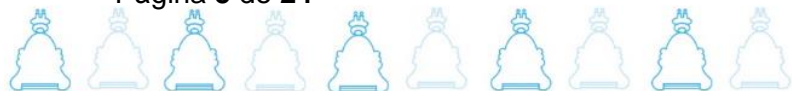
**ARTÍCULO 22.-** Son operaciones catastrales: las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planificaciones, **digitalizaciones georreferenciaciones,** valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función. **Las operaciones podrán apoyarse en instrumentos topográficos, geodésicos, cartográficos, sistemas de información geográfica, ortofotografías, imágenes aéreas, fotogrametría, aeronaves pilotadas a distancia, información documental y bases de datos oficiales, respetando notificación, verificación y defensa de los particulares.**

Las operaciones catastrales tendrán por finalidad deslindar la propiedad raíz, planificarla, valorizarla e inscribirla en las cédulas catastrales de acuerdo con las consideraciones básicas que establece este Reglamento.

Los trabajos catastrales serán ejecutados por el personal de la Dirección de Catastro.

**ARTÍCULO 28.-** En todo tiempo se podrá llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos, rústicos **o de régimen social** para tomar nota de las modificaciones manifestadas **y no** manifestadas, previa notificación e identificación del personal autorizado. **La Dirección podrá auxiliarse de información cartográfica, documental, registral, agraria, urbanística, fiscal, fotográfica, digital, georreferenciada, aerofotogrametría o de sistemas de información geográfica, sin que dichos medios sustituyan, cuando proceda, la inspección física, verificación técnica y debida notificación.**

Las alteraciones que afecten linderos, construcciones nuevas, ampliaciones, demoliciones, fusiones de predios o cualquier otra modalidad a bienes inmuebles, ocurridas en cualquier período, serán revisadas por la



municipal y el presente Reglamento; por omisiones, extemporaneidad de manifestaciones o falsedad de datos.

**ARTÍCULO 29.-** Las operaciones del Catastro se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección de Catastro:

...  
IV.- Trazo, medición, cálculo y dibujo, previo estudio y proyectos adecuados de la red de poligonales y alineamientos en que se apoyará el levantamiento de las manzanas de cada región;

...  
VI.- Dibujo de los linderos y construcciones de cada predio, así como de los detalles o accidentes que por su significación o importancia deban figurar en los planos catastrales.

Esta planificación deberá ser hecha en papel del tamaño reglamentario que fijarán las instrucciones, debiendo ser una hoja por cada manzana o más de una cuando las dimensiones del dibujo de ésta, a la escala prescrita, excedan del tamaño de la hoja;

VII.- Plano general de conjunto, por regiones a escala adecuada en el que solamente se dibujarán los perímetros de las manzanas, calles, glorietas, monumentos aislados y, en general, detalles importantes que no forman parte integrante de las manzanas.

Este plano deberá llevarse al día a medida que vaya avanzándose en el levantamiento de cada región;

...

Dirección, mediante inspecciones en los predios de que se trate a fin de confirmar los cambios habidos; siendo motivo para aplicar las sanciones que determinen la Ley, la Ley de Ingresos municipal y el presente Reglamento; por omisiones, extemporaneidad de manifestaciones o falsedad de datos.

**ARTÍCULO 29.-** Las operaciones del Catastro se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección de Catastro:

...  
IV.- Trazo, medición, cálculo, **digitalización** y dibujo, previo **estudio de la red** de poligonales, **coordenadas, alineamientos y referencias geográficas**;

...  
VI.- **Digitalización, representación y actualización de linderos y construcciones, detalles, accidentes, restricciones, afectaciones y elementos físicos que deban figurar en planos catastrales**;

VII.- Plano general de conjunto, por regiones, **en escala adecuada y, cuando sea técnicamente posible, en formato digital georreferenciado**;

...

**ARTÍCULO 29 Bis. - La Dirección de Catastro podrá realizar programas de actualización cartográfica mediante levantamientos topográficos, vuelos fotogramétricos, ortofotografías, imágenes satelitales, vehículos aéreos no tripulados o aeronaves pilotadas a distancia, sistemas de**



**ARTÍCULO 42.-** Todas las Oficinas Públicas, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y particulares, que concurran o auxilien a las Autoridades del Catastro, por comisión u orden expresa, informarán a la Dirección de Catastro de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

**ARTÍCULO 44.-** Para los efectos del artículo anterior, serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que su presencia y a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

En caso de no resolver la desavenencia en el propio terreno, el Ingeniero o Técnico de Catastro tomará los datos necesarios para planificar todo el perímetro del predio en cuestión, anotando en cada uno de los linderos motivo de la desavenencia, que éstos están pendientes de resolución definitiva y sujetará a las partes interesadas al siguiente procedimiento administrativo:

***posicionamiento global y sistemas de información geográfica, cuando existan condiciones técnicas, presupuestales y legales. La información obtenida será auxiliar para detectar inconsistencias, actualizar el padrón e identificar construcciones, cambios físicos, fusiones, subdivisiones, demoliciones, ampliaciones, usos y aprovechamientos del suelo, debiendo integrarse al expediente catastral y sujetarse a validación técnica.***

**ARTÍCULO 42.-** Todas las Oficinas Públicas, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y particulares, que concurran o auxilien a las Autoridades del Catastro, por comisión u orden expresa, informarán a la Dirección de Catastro de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

***La Dirección podrá solicitar, recibir, cotejar e intercambiar información con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Registro Agrario Nacional, autoridades de desarrollo urbano, obras públicas, tesorería, medio ambiente, juzgados, notarios, corredores públicos y demás autoridades o particulares legalmente vinculados con actos relativos a la propiedad inmobiliaria, para integrar, depurar, validar y actualizar el padrón.***

**ARTÍCULO 44.-** Para los efectos del artículo anterior, serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que su presencia **y/o en su caso** a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

En caso de no resolver la desavenencia en el propio terreno, el Ingeniero o Técnico de Catastro tomará los datos necesarios para planificar todo el perímetro del predio en cuestión, anotando en cada uno de los linderos motivo de la desavenencia, que éstos están pendientes de resolución definitiva y sujetará a las partes interesadas al siguiente procedimiento administrativo:

- I.- Se citará a los interesados a una junta de conciliación ante la Dirección de Catastro, presidida por el Director y el Técnico que al efecto se designe, y de llegar a un acuerdo se protocolizará la



I.- Se citará a los interesados a una junta de conciliación ante la Dirección de Catastro, presidida por el Director y el Técnico que al efecto se designe, y de llegar a un acuerdo se protocolizará la resolución ante Notario Público, para su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad. El mismo procedimiento se seguirá en caso de duplicidad de inscripciones, con la resolución procedente que suscriban las partes intervinientes en dicha junta;

...

resolución ante Notario Público, para su posterior inscripción en el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, conforme a las disposiciones registrales aplicables**. El mismo procedimiento se seguirá en caso de duplicidad de inscripciones, con la resolución procedente que suscriban las partes intervinientes en dicha junta;

...

## DOCUMENTO INFORMATIVO

**ARTÍCULO 46.-** Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos que directamente en el terreno tomen los técnicos de Catastro, refiriendo los perímetros de las manzanas a las poligonales previamente medidas, para fijar dichos perímetros trazando dentro de ellos, los predios correspondientes a cada manzana haciéndose croquis de cada uno de ellos.

**ARTÍCULO 46.-** Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos **tomados en terreno por ingenieros, arquitectos o técnicos de Catastro**.

***Para la formación de planos generales y prediales, la Dirección podrá utilizar métodos fotogramétricos, vuelos con vehículos aéreos no tripulados, imágenes satelitales y demás técnicas de teledetección, siempre que los productos sean verificados técnicamente y, cuando proceda, en campo. La Dirección llevará el control cartográfico del uso del suelo para mantener un Sistema de Información Geográfica confiable y actualizado, en coordinación con las autoridades competentes.***

**ARTÍCULO 53.** La valuación de la propiedad raíz se considerará, para efectos de este Reglamento:

I.- ...

II.- ...

**ARTÍCULO 53.** La valuación de la propiedad raíz se considerará, para efectos de este Reglamento:

I.- ...

II.- ...

**En la valuación de predios urbanos, suburbanos, rústicos, rurales o de régimen social, la Dirección considerará clasificación catastral, ubicación, superficie, frente, fondo, forma, topografía, accesibilidad, infraestructura, servicios, uso, destino, vocación productiva, régimen jurídico, restricciones urbanísticas, conservación, construcciones, mejoras y demás elementos que incidan técnica y fiscalmente en el valor catastral.**

**ARTÍCULO 57.-** La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de

**ARTÍCULO 57.-** La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de

comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento, afluencias, etc.

**ARTÍCULO 76.-** La Dirección de Catastro anotará en los libros que para tal efecto se utilicen y en las cédulas denominadas Cédulas Catastrales, todos los datos de la inscripción por regiones catastrales y sus predios correspondientes.

Las cédulas catastrales serán autorizadas por el Director y en ellas se anotarán los movimientos que hubiere de la propiedad raíz, asentándose los actos, el día de la realización de los movimientos con datos verificados y depurados.

**ARTÍCULO 77.-** Para la celebración de cualquier acto, contrato o resolución legal, relativos a predios ubicados en las regiones catastrales, los particulares, Notarios, Corredores Públicos y las Autoridades que tengan fe pública, deberán obtener previamente de la Dirección de Catastro, la expedición de una copia autorizada del plano catastral objeto de la operación.

**ARTÍCULO 78.-** La Dirección expedirá la certificación y planos solicitados, en un término máximo de 72 horas improrrogable, contando a partir de la fecha de pago de los derechos correspondientes.

**ARTÍCULO 83.-** Las tablas de valores para unidades tipo, serán basándose en especificaciones de carácter técnico y práctico, de las que se desprenda directamente la calidad y clase de las construcciones y su costo; debiendo ser

producción, rendimiento y afluencias. **Además, considerará tipo de suelo, topografía, vocación agropecuaria o forestal, disponibilidad y calidad del agua, régimen jurídico de la tenencia, servidumbres, proximidad a zonas de crecimiento urbano y potencial de cambio de uso de suelo. Para predios ejidales o comunales, la Dirección podrá formular tablas específicas que serán sometidas a la Junta Local Catastral.**

**ARTÍCULO 76.-** La Dirección de Catastro anotará en libros, registros físicos, sistemas digitales, bases de datos y cédulas catastrales los datos de inscripción.

Las cédulas podrán constar en formato físico o electrónico y serán autorizadas por el Director mediante firma autógrafa, firma electrónica, sello digital, folio, código de verificación o mecanismo análogo que permita autenticidad, integridad y trazabilidad.

**ARTÍCULO 77.-** Para actos relativos a predios, particulares, notarios, corredores públicos y autoridades con fe pública deberán obtener copia autorizada física o electrónica del plano catastral, así como la constancia o certificación que corresponda conforme a la Ley de Ingresos Municipal.

**ARTÍCULO 78.-** La Dirección expedirá la certificación y planos en formato físico o electrónico en un término máximo de 72 horas contado a partir del pago de derechos, salvo que se requiera inspección, validación documental, cotejo registral, levantamiento técnico o verificación de campo, caso en el cual se informará el plazo procedente conforme a disposiciones administrativas aplicables.

**ARTÍCULO 83.-** Las tablas de valores para unidades tipo se formularán con especificaciones técnicas, prácticas, cartográficas, territoriales, urbanísticas y económicas, relativas a calidad, clase, ubicación, uso, destino, infraestructura, servicios, accesibilidad y características de terrenos y construcciones;



aprobadas por la Junta Local Catastral y autorizadas por el Cabildo, una vez aprobados se remitirán al poder Legislativo dentro de los primeros 90 días del inicio de la Administración Municipal, concluyendo con la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO 84.-** Para la determinación de los lotes tipo y sus valores, se tomará en consideración la naturaleza de las regiones, el destino de los predios dominantes, sus dimensiones de frente y fondo y las servidumbres, se considera separadamente la superficie o tierra desnuda de mejoras, de sus construcciones.

**ARTÍCULO 86.-** Las tablas o planos de valores a que se refiere esta ley, se formularán para aquellos lugares en los que la Dirección de Catastro disponga de cartografía o de identificación gráfica que permitan su clasificación y registro. En los casos de zonas o localidades para que disponga de esos elementos, la Dirección establecerá valores unitarios de zona, los que de acuerdo con la Ley tenderán a acercarse en lo posible al mínimo valor real o comercial.

**ARTÍCULO 88.-** Las unidades tipos y las tablas de valores se revisarán por regiones catastrales cada tres años.

**ARTÍCULO 90.-** Son infractores y sanciones aplicables a los contribuyentes:

- I.- Las personas que en cualquier forma entorpezcan o resistan a la ejecución de las operaciones catastrales; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;
- II.- Las que rehúsen exhibir títulos, planos, contratos, recibos o cualesquiera otros documentos, cuando para ello sean requeridos por el personal del Catastro debidamente autorizado; sancionándose con una

***deberán ser aprobadas por la Junta Local Catastral y autorizadas por Cabildo para su remisión al Poder Legislativo.***

**ARTÍCULO 84.-** *Para lotes tipo y valores se considerará naturaleza de regiones, destino, frente, fondo, servidumbres, forma, topografía, ubicación, accesibilidad, infraestructura, servicios, vocación territorial, aprovechamiento, productividad, restricciones y demás elementos que incidan en su valor, separando tierra desnuda de mejoras y construcciones.*

**ARTÍCULO 86.-** Las tablas o planos de ***se formularán donde exista cartografía, identificación gráfica, información digital, ortofotografía, levantamiento topográfico, georreferenciación o cualquier elemento técnico que permita clasificación y registro. Donde no existan dichos elementos, la Dirección establecerá valores unitarios conforme a la Ley, procurando acercarse al valor real o comercial mínimo, con base en estudios técnicos, comparativos de mercado, información registral, características físicas y condiciones de aprovechamiento.***

**ARTÍCULO 88.-** Las unidades tipo y tablas de valores ***podrán revisarse*** por regiones catastrales cada tres años ***o antes cuando existan cambios económicos, urbanos, territoriales o de infraestructura que lo justifiquen.***

**ARTÍCULO 90.-** Son infractores y sanciones aplicables a los contribuyentes:

- I.- Las personas que en cualquier forma entorpezcan o resistan a la ejecución de las operaciones catastrales; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte **UMAS**;
- II.- Las que rehúsen exhibir títulos, planos, contratos, recibos o cualesquiera otros documentos, cuando para ello sean requeridos por el personal del Catastro debidamente autorizado; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte **UMAS**;
- III.- Las que omitan la inscripción de un inmueble en el padrón catastral; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte **UMAS**;
- IV.- Las que omitan la manifestación de las nuevas



multa de cinco hasta veinte días salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

III.- Las que omitan la inscripción de un inmueble en el padrón catastral; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IV.- Las que omitan la manifestación de las nuevas construcciones o de las modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general de la zona que corresponda;

V.- No cumplir con las obligaciones que señala este ordenamiento de inscribirse, registrarse o hacerlo fuera de los plazos señalados; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

VI.- Obtener o usar más de un número de registro para el cumplimiento de sus obligaciones. Multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

VII.- Utilizar interpósita persona para manifestar negociaciones propias. Multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

VIII.- No presentar o no proporcionar, o hacerlo extemporáneamente, los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros o documentos que exija este ordenamiento; no comprobarlos, o no aclararlos, cuando las autoridades fiscales lo soliciten. Multa de uno a diez días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IX.- Presentar los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros y documentos a que se refieren las dos fracciones anteriores, alteradas o falsificadas; multa de diez hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de

construcciones o de **las** modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte **UMAS**;

V.- No cumplir con las obligaciones que señala este ordenamiento de inscribirse, registrarse o hacerlo fuera de los plazos señalados; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte **UMAS**;

VI.- Obtener o usar más de un número de registro para el cumplimiento de sus obligaciones. Multa de diez hasta cincuenta **UMAS**;

VII.- Utilizar interpósita persona para manifestar negociaciones propias. Multa de diez hasta cincuenta **UMAS**;

VIII.- No presentar o no proporcionar, o hacerlo extemporáneamente, los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros o documentos que exija este ordenamiento; no comprobarlos, o no aclararlos, cuando las autoridades fiscales lo soliciten. Multa de **una** a diez **UMAS**;

IX.- Presentar los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros y documentos a que se refieren las dos fracciones anteriores, alteradas o falsificadas; multa de diez hasta cincuenta **UMAS**;

X.- Traficar con los documentos oficiales emitidos por las autoridades catastrales, o hacer uso ilegal de ellos. Multa de veinte hasta cien **UMAS**;

XI.- Resistirse por cualquier medio a las visitas de verificación; no proporcionar los datos, informes, libros, documentos, registros y en general los elementos necesarios para la práctica de la visita. Multa de veinte hasta cien **UMAS**, y

XII.- No conservar los registros y documentos que le sean dejados en calidad de depositario, por los visitadores al estarse practicando visitas de verificación; se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior.

Morelos;

X.- Traficar con los documentos oficiales emitidos por las autoridades catastrales, o hacer uso ilegal de ellos. Multa de veinte hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

XI.- Resistirse por cualquier medio a las visitas de verificación; no proporcionar los datos, informes, libros, documentos, registros y en general los elementos necesarios para la práctica de la visita. Multa de veinte hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, y

XII.- No conservar los registros y documentos que le sean dejados en calidad de depositario, por los visitantes al estarse practicando visitas de verificación; se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior.

**ARTÍCULO 91.-** Son infracciones y sanciones aplicables a los notarios y corredores públicos:

I.- Dejar de asentar los valores emitidos por autoridad catastral municipal respecto de las escrituras o cualquier contrato que se otorgue ante su fe, o efectuarla sin sujetarse a lo previsto por las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario general vigente en el Estado;

II.- Autorizar actas o escrituras en donde no se han cumplido con las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado;

III.- Solicitar la inscripción o registro de documento o instrumentos que carezcan de las constancias o documentos que previamente debe obtenerse en los términos de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IV.- No proporcionar informes, documentos o datos en los plazos que

**ARTÍCULO 91.-** Son infracciones y sanciones aplicables a los notarios y corredores públicos:

I.- Dejar de asentar los valores emitidos por autoridad catastral municipal respecto de las escrituras o cualquier contrato que se otorgue ante su fe, o efectuarla sin sujetarse a lo previsto por las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien **UMAS**;

II.- Autorizar actas o escrituras en donde no se han cumplido con las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien **UMAS**;

III.- Solicitar la inscripción o registro de documento o instrumentos que carezcan de las constancias o documentos que previamente debe obtenerse en los términos de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien **UMAS**;

IV.- No proporcionar informes, documentos o datos en los plazos que fije esta Ley, o cuando lo exijan las autoridades competentes, o presentarlos incompletos o inexactos; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y

V.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos **UMAS**; cuando en el ejercicio de sus facultades las autoridades catastrales municipales tengan queja de alguna actuación de los Notarios

fije esta Ley, o cuando lo exijan las autoridades competentes, o presentarlos incompletos o inexactos; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior; y

V.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos; Cuando en el ejercicio de sus facultades las autoridades catastrales municipales tengan que a de alguna actuación de los Notarios Públicos, deberán informarlo a la Secretaría de Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO 92.-** Son infracciones y sanciones aplicables a terceros, considerándose como tales a todas aquellas autoridades que la ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales:

I.- No proporcionar avisos, informes, datos o documentos, o no exhibirlos en el plazo fijado por este ordenamiento, o cuando las autoridades los exijan con apoyo en sus facultades; no aclararlos cuando las mismas autoridades lo soliciten. Multa de cinco hasta cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

II.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos de que se habla en la fracción anterior incompletos o inexactos, alterados falsificados. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

III.- Autorizar o hacer constar documentos, asientos o datos falsos, cuando actúen como contadores o peritos. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos;

IV.- Hacer uso ilegal de documentos,

Públicos, deberán informarlo a la Secretaría de Gobierno del Estado .

**ARTÍCULO 92.-** Son infracciones y sanciones aplicables a terceros, considerándose como tales a todas aquellas autoridades que la ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales:

I.- No proporcionar avisos, informes, datos o documentos, o no exhibirlos en el plazo fijado por este ordenamiento, o cuando las autoridades los exijan con apoyo en sus facultades; no aclararlos cuando las mismas autoridades lo soliciten. Multa de cinco hasta cincuenta **UMAS**;

II.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos de que se habla en la fracción anterior incompletos o inexactos, alterados falsificados. Multa de cincuenta hasta cien **UMAS**;

III.- Autorizar o hacer constar documentos, asientos o datos falsos, cuando actúen como contadores o peritos. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos **UMAS**;

IV.- Hacer uso ilegal de documentos, planos o constancia emitidos por autoridades catastrales municipales. Se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y

V.- Los **servidores públicos** estatales, municipales y los **trabajadores** de empresas o privadas a quienes **la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos**, impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales, que no presten el auxilio a que están obligados cuando se los pida o que rindan informes falsos. Multa de cincuenta hasta cien **UMAS**.

planos o constancia emitidos por autoridades catastrales municipales. Se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior; y

V.- Los funcionarios, los jefes o empleados de las oficinas públicas estatales, municipales y los funcionarios o empleados de empresas o privadas a quienes esta Ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales, que no presten el auxilio a que están obligados cuando se los pida o que rindan informes falsos. Multa de cincuenta hasta cien días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos.

**ARTÍCULO 93.-** En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección de Catastro se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la ley de procedimiento administrativo para el Estado de Morelos. Dicho recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del término improrrogable de cinco días hábiles siguientes a la notificación de la determinación, avalúo o revalorización practicados; presentándose ante la Junta Local Catastral o la Dirección de Catastro.

**ARTÍCULO 93.-** En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección de Catastro se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la ley de procedimiento administrativo para el Estado de Morelos. Dicho recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del término **de diez días hábiles siguientes a la notificación de la determinación, avalúo o revalorización practicados.**

**DOCUMENTO INFORMATIVO**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes del Ayuntamiento en funciones de Cabildo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 113 y 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 113, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, han tenido a bien en expedir el siguiente:

**ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE AUTORIZA LA MODIFICACIÓN Y ADICIÓN DE DIVERSOS ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE XOCHITEPEC, MORELOS.**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se autoriza la modificación y adición de diversos artículos del Reglamento de Catastro Municipal de Xochitepec, Morelos, mismos que quedan de la siguiente manera:

“...  
**ARTÍCULO 3.-** El Catastro Municipal tiene por objeto:



- I.- Llevar a cabo la planeación, el diseño, implantación, operación y actualización del Catastro, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos, digitales, geográficos, cartográficos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;
- II.- Describir, deslindar, identificar, clasificar, planificar, valorar y registrar los bienes inmuebles urbanos suburbanos, rústicos, de dominio público o privado, ubicados en el municipio;
- III.- Conocer y controlar los cambios que sufran los bienes inmuebles y que alteren los datos que integran el Catastro del Municipio, actualizando sus modificaciones;
- IV.- Describir objetivamente las medidas colindancias, datos limítrofes y superficies del territorio municipal en coordinación con las autoridades estatales competentes;
- V.- Mantener actualizados los planes reguladores de la ciudad y localidades que integran el municipio;
- VI.- Preparar estudios y proponer los nuevos valores unitarios en bienes raíces debidamente fundamentados;
- VII.- Elaborar, actualizar, digitalizar y conservar los planos generales y parciales que sean necesarios, de acuerdo con los procedimientos técnicos, cartográficos, topográficos, geodésicos y de información geográfica aplicables;
- VIII.- Controlar el Padrón Catastral de acuerdo con las clasificaciones y registro que se determinen;
- IX.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios del Territorio del municipio, llevando a cabo deslindes, levantamientos, cálculos topográficos; trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de tipo técnico. Asimismo, determinar el valor catastral de acuerdo con la tabla de valores, aprobada por el Congreso del Estado;
- X.- Formular y expedir la cédula catastral por cada uno de los predios ubicados en el territorio del municipio;
- XI.- Expedir las certificaciones de documentos relativos a los predios y dar respuesta a las consultas que, en relación con este ordenamiento, planteen los particulares y proporcionar información a los solicitantes legalmente acreditados, sobre cualquier predio;
- XII.- Autorizar a los peritos elaborar planes catastrales y auxiliar a las dependencias federales o estatales en la emisión de dictámenes periciales;
- XIII.- Actualizar el Catastro en forma permanente, mediante revisiones de campo, análisis documental, información registral, cartografía digital, sistemas de información geográfica, imágenes aéreas, ortofotografías, fotogrametría, teledetección y demás herramientas técnicas que resulten procedentes;
- XIV.- Prestar los servicios de valuación de inmuebles, ante las autoridades, civiles, penales, laborales, administrativas, agrarias y fiscales;
- XV.- Integrar la Junta Local Catastral del Municipio de Xochitepec, como órgano colegiado en el que participen representantes de los contribuyentes, y
- XVI.- Las demás que determine la Ley de Catastro Municipal, el presente reglamento, así como otras disposiciones legales aplicables.

...

#### **ARTÍCULO 9.- El Director de Catastro tendrá las siguientes atribuciones:**

- I.- Elaborar el plano catastral general del municipio, así como los planos parciales que sean necesarios y mantenerlos al día.



- II.- Integrar el padrón de la propiedad inmueble del Municipio de Xochitepec;
- III.- Deslindar la propiedad y valorizarla;
- IV.- Expedir los certificados que sean solicitados y que se relacionen con las funciones catastrales;
- V.- Autorizar todos los certificados, avalúos dictámenes y planes que se soliciten;
- VI.- Llevar a cabo la modernización y actualización del Catastro en el municipio, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos, tecnológicos y administrativos, implementando programas que faciliten a la ciudadanía el acceso a la información catastral que se tiene bajo resguardo, conforme a la ley y a los principios de protección de datos personales;
- VII.- Analizar y proponer la actualización de valores del padrón de la propiedad inmobiliaria, de acuerdo con la tabla de valores aprobada por el Congreso Local;
- VIII.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, este Reglamento y los Acuerdos de Cabildo;
- IX.- Implementar, administrar y supervisar sistemas digitales de gestión catastral, expediente electrónico, base de datos catastral, cartografía digital y mecanismos de consulta interna;
- X.- Expedir cédulas, certificaciones, planos, constancias, avalúos y documentos catastrales en formato físico, digital o electrónico;
- XI.- Implementar firma electrónica avanzada, sello digital, folio electrónico, código de verificación o cualquier medio tecnológico que permita autenticar documentos catastrales;
- XII.- Establecer medios de coordinación con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Registro Agrario Nacional, notariado, colegios profesionales, peritos valuadores y demás organismos vinculados con el proceso inmobiliario;
- XIII.- Promover acciones de modernización catastral orientadas a la actualización del padrón, depuración de expedientes, regularización de predios, mejora de la recaudación y certeza jurídica, y
- XIV.- Las demás que le señalen las disposiciones legales en la materia, el presente Reglamento y los Acuerdos de Cabildo.

**ARTÍCULO 10.-** La Junta Local Catastral está integrada en la forma siguiente:

- I.- Por el Presidente Municipal o por quien éste designe, que fungirá con el carácter de Presidente;
- II.- Por el Secretario del Ayuntamiento quien se desempeñará como Vocal Ejecutivo;
- III.- Por el Tesorero Municipal, que se desempeñará como de Vocal Ejecutivo;
- IV.- Por la persona titular de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que se desempeñará como Vocal Ejecutivo;
- V.- Por el Director de Catastro, que actuará como Secretario Técnico;
- VI.- Por el Regidor de Hacienda, Programación y Presupuesto;
- VII.- Por un representante del Colegio de Ingenieros; un representante del Colegio de Arquitectos y un representante del Colegio de valuadores, que el Presidente Municipal nombrará de la terna que le envíe cada Colegio de profesionales. En el caso de que no reciba ninguna propuesta, el Presidente Municipal podrá invitar a un representante de cualquier agrupación de profesionales de los colegios antes mencionados del Estado de Morelos;
- VIII.- Por un representante de las Notarías Públicas del Municipio de Xochitepec o en caso de que no exista ninguna dentro del territorio del municipio, el Presidente Municipal, podrá nombrar a un representante de cualquier agrupación de notarios del Estado de Morelos; y
- IX.- Por el Consejero Jurídico.

Todos los cargos de la Junta Local Catastral, serán de carácter honorífico.

Para el cumplimiento de sus funciones, la Junta Local Catastral podrá sesionar con apoyo de información física, digital, cartográfica, georreferenciada o documental que le proporcione la Dirección de Catastro, sin que ello modifique su integración ni el carácter honorífico de sus miembros.

**ARTÍCULO 11.-** La Junta Local Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Estudiar los proyectos de los lotes tipo o valores por unidades tipo, que la Dirección de Catastro someta a su consideración, para su aprobación, o modificación en su caso.
- II.- Remitir a la Dirección de Catastro en un plazo no mayor de tres días, después de haber sido aprobadas, las resoluciones definitivas de la Junta Local, sobre los asuntos a los que se refiere la fracción anterior.
- III.- Aprobar los proyectos de los perímetros que deban separar entre sí a las zonas rústicas suburbanas y urbanas con base en el Programa de Desarrollo Urbano de Xochitepec;
- IV.- Aprobar los proyectos que elabore la Dirección de Catastro acerca de la división de zonas o regiones catastrales;
- V.- Conocer con exclusividad los recursos de revisión que interpongan los interesados ante la Dirección de Catastro, comunicando sus resoluciones a ésta y a la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de tres días posteriores a su fallo;
- VI.- Proponer al Cabildo el padrón de peritos valuadores auxiliares de la autoridad municipal en materia inmobiliaria;
- VII.- Enterar de los acuerdos que así lo requieran al cabildo para su aprobación, a través de la secretaría del Ayuntamiento;
- VIII.- Asentar en un libro de acuerdos las resoluciones que dicte en los términos de este Reglamento;
- IX.- Conocer y emitir opinión técnica sobre programas de actualización cartográfica, digitalización catastral y modernización administrativa;
- X.- Analizar criterios técnicos para valuación diferenciada de predios urbanos, suburbanos, rústicos, rurales y de régimen social;
- XI.- Coadyuvar en la revisión de inconsistencias relevantes entre información catastral, registral, urbanística, agraria y fiscal cuando sea necesario para formular propuestas de valores, regiones, zonas o lotes tipo, y
- XII.- Las demás que señale la Ley de la materia y el presente Reglamento.

...

**ARTÍCULO 19.-** Para los efectos de catastro la propiedad se clasifica en urbana, sub-urbana, rústica o rural.

- I.- PROPIEDAD URBANA, comprende a los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestación de servicio común.
- II.- PROPIEDAD SUB-URBANA, comprende a los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los predios urbanos y los rústicos, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industria rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados campestres, así como aquellos otros que sean fraccionados o lotificados y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales.

III.- PROPIEDAD RÚSTICA O RURAL, comprende a los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola o pecuaria en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como sub-urbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven valores en la plaza, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadores de producción o explotación económica.

La clasificación catastral deberá atender a elementos físicos, jurídicos, urbanísticos, económicos, productivos, de accesibilidad, infraestructura, servicios, uso actual y vocación territorial del predio, sin perjuicio de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.

**ARTÍCULO 19 Bis.-** Se entiende por Propiedad de Régimen Social los bienes inmuebles que tienen como origen una resolución presidencial de dotación o ampliación de ejido, restitución o titulación de bienes comunales, así como las parcelas y solares reconocidos por la legislación agraria. Su registro catastral se llevará en coordinación con el Registro Agrario Nacional y el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. La Dirección podrá asignar clave catastral individual a cada parcela o solar que cuente con documento agrario idóneo, para su incorporación al padrón en términos de la normatividad aplicable.

...

**ARTÍCULO 22.-** Son operaciones catastrales: las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planificaciones, digitalizaciones, georreferenciaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos propios de la función. Las operaciones podrán apoyarse en instrumentos topográficos, geodésicos, cartográficos, sistemas de información geográfica, ortofotografías, imágenes aéreas, fotogrametría, aeronaves pilotadas a distancia, información documental y bases de datos oficiales, respetando notificación, verificación y defensa de los particulares.

Las operaciones catastrales tendrán por finalidad deslindar la propiedad raíz, planificarla, valorizarla e inscribirla en las cédulas catastrales de acuerdo con las consideraciones básicas que establece este Reglamento.

Los trabajos catastrales serán ejecutados por el personal de la Dirección de Catastro.

...

**ARTÍCULO 28.-** En todo tiempo se podrá llevar a cabo la revisión catastral de predios urbanos, suburbanos, rústicos o de régimen social para tomar nota de las modificaciones manifestadas y no manifestadas, previa notificación e identificación del personal autorizado. La Dirección podrá auxiliarse de información cartográfica, documental, registral, agraria, urbanística, fiscal, fotográfica, digital, georreferenciada, aerofotogrametría o de sistemas de información geográfica, sin que dichos medios sustituyan, cuando proceda, la inspección física, verificación técnica y debida notificación.

Las alteraciones que afecten linderos, construcciones nuevas, ampliaciones, demoliciones, fusiones de predios o cualquier otra modalidad a bienes inmuebles, ocurridas en cualquier período, serán revisadas por la Dirección, mediante inspecciones en los predios de que se trate a fin de confirmar los cambios habidos; siendo motivo para aplicar las sanciones que determinen la Ley, la Ley de Ingresos municipal y el presente Reglamento; por omisiones, extemporaneidad de

manifestaciones o falsedad de datos.

**ARTÍCULO 29.-** Las operaciones del Catastro se clasifican y habrán de ejecutarse según el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en las instrucciones respectivas que formulará la propia Dirección de Catastro:

I.- Reconocimiento topográfico general, por regiones;

II.- Información por manzana de cada región;

III.- Deslinde individual de cada predio por manzana de cada región;

IV.- Trazo, medición, cálculo, digitalización y dibujo, previo estudio de la red de poligonales, coordenadas, alineamientos y referencias geográficas;

V.- Levantamiento de los linderos y construcciones de cada predio;

VI.- Digitalización, representación y actualización de linderos y construcciones, detalles, accidentes, restricciones, afectaciones y elementos físicos que deban figurar en planos catastrales;

VII.- Plano general de conjunto, por regiones, en escala adecuada y, cuando sea técnicamente posible, en formato digital georreferenciado;

VIII.- Cálculos de las áreas, global de las manzanas e individual de cada predio y de las construcciones que haya en ellos;

IX.- Determinación de lotes tipos, valores unitarios de la tierra y de las construcciones;

X.- Avalúo de la tierra y de las construcciones correspondientes de cada predio, e

XI.- Inscripción definitiva en las cédulas catastrales.

**ARTÍCULO 29 Bis. -** La Dirección de Catastro podrá realizar programas de actualización cartográfica mediante levantamientos topográficos, vuelos fotogramétricos, ortofotografías, imágenes satelitales, vehículos aéreos no tripulados o aeronaves pilotadas a distancia, sistemas de posicionamiento global y sistemas de información geográfica, cuando existan condiciones técnicas, presupuestales y legales. La información obtenida será auxiliar para detectar inconsistencias, actualizar el padrón e identificar construcciones, cambios físicos, fusiones, subdivisiones, demoliciones, ampliaciones, usos y aprovechamientos del suelo, debiendo integrarse al expediente catastral y sujetarse a validación técnica.

...

**ARTÍCULO 42.-** Todas las Oficinas Públicas, Organismos Descentralizados, Empresas de Participación Estatal y particulares, que concurran o auxilien a las Autoridades del Catastro, por comisión u orden expresa, informarán a la Dirección de Catastro de sus actividades. Estas a su vez, podrán solicitar los datos que requieran para el mejor desempeño de sus funciones.

La Dirección podrá solicitar, recibir, cotejar e intercambiar información con el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, Registro Agrario Nacional, autoridades de desarrollo urbano, obras públicas, tesorería, medio ambiente, juzgados, notarios, corredores públicos y demás autoridades o particulares legalmente vinculados con actos relativos a la propiedad inmobiliaria, para integrar, depurar, validar y actualizar el padrón.

...

**ARTÍCULO 44.-** Para los efectos del artículo anterior, serán citados los interesados inconformes con los linderos que hubiera fijado cualquiera de ellos, para que su presencia y/o en su caso a la vista de las escrituras de propiedad respectivas, se decida la correcta fijación de los linderos ante el Ingeniero o Técnico de Catastro que estuviera practicando el deslinde de que se trate.

En caso de no resolver la desavenencia en el propio terreno, el Ingeniero o Técnico de Catastro tomará los datos necesarios para planificar todo el perímetro del predio en cuestión, anotando en cada uno de los linderos motivo de la desavenencia, que éstos están pendientes de resolución definitiva y sujetará a las partes interesadas al siguiente procedimiento administrativo:

I.- Se citará a los interesados a una junta de conciliación ante la Dirección de Catastro, presidida por el Director y el Técnico que al efecto se designe, y de llegar a un acuerdo se protocolizará la resolución ante Notario Público, para su posterior inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, conforme a las disposiciones registrales aplicables. El mismo procedimiento se seguirá en caso de duplicidad de inscripciones, con la resolución procedente que suscriban las partes intervinientes en dicha junta;

II.- En caso de ausencia a la junta de conciliación de cualquiera de los interesados, ésta se celebrará con los que hubiesen asistido y las resoluciones a que se lleguen se darán por aceptadas por todos y cada uno de los interesados; en caso de que persistiere la desavenencia, la Dirección de Catastro fijará los linderos provisionales, con el acuerdo expreso de la Tesorería y sólo para los efectos fiscales, sin perjuicio de los derechos que asistan a los interesados, quienes podrán recurrir ante los Tribunales del fuero común para los apeos y deslindes de sus propiedades o derechos reales.

...

**ARTÍCULO 46.-** Los planos señalados en las fracciones I y II del artículo anterior, se formularán con los datos tomados en terreno por ingenieros, arquitectos o técnicos de Catastro.

Para la formación de planos generales y prediales, la Dirección podrá utilizar métodos fotogramétricos, vuelos con vehículos aéreos no tripulados, imágenes satelitales y demás técnicas de teledetección, siempre que los productos sean verificados técnicamente y, cuando proceda, en campo. La Dirección llevará el control cartográfico del uso del suelo para mantener un Sistema de Información Geográfica confiable y actualizado, en coordinación con las autoridades competentes.

...

**ARTÍCULO 53.** La valuación de la propiedad raíz se considerará, para efectos de este Reglamento:

I.- De carácter general, por cada una de las manzanas contenidas en las regiones catastradas; y  
II.- De carácter especial por cada predio, de acuerdo como sea presentada la manifestación ante la Dirección de Catastro en construcciones nuevas, por aumento o disminución del terreno, por rectificación de medidas, por remodelación de las construcciones, o por cualesquiera otras operaciones que ameriten la valuación del predio.

En la valuación de predios urbanos, suburbanos, rústicos, rurales o de régimen social, la Dirección considerará clasificación catastral, ubicación, superficie, frente, fondo, forma, topografía,



accesibilidad, infraestructura, servicios, uso, destino, vocación productiva, régimen jurídico, restricciones urbanísticas, conservación, construcciones, mejoras y demás elementos que incidan técnica y fiscalmente en el valor catastral.

...

**ARTÍCULO 57.-** La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento y afluencias. Además, considerará tipo de suelo, topografía, vocación agropecuaria o forestal, disponibilidad y calidad del agua, régimen jurídico de la tenencia, servidumbres, proximidad a zonas de crecimiento urbano y potencial de cambio de uso de suelo. Para predios ejidales o comunales, la Dirección podrá formular tablas específicas que serán sometidas a la Junta Local Catastral.

## *DOCUMENTO INFORMATIVO*

...

**ARTÍCULO 76.-** La Dirección de Catastro anotará en libros, registros físicos, sistemas digitales, bases de datos y cédulas catastrales los datos de inscripción.

Las cédulas podrán constar en formato físico o electrónico y serán autorizadas por el Director mediante firma autógrafa, firma electrónica, sello digital, folio, código de verificación o mecanismo análogo que permita autenticidad, integridad y trazabilidad.

**ARTÍCULO 77.-** Para actos relativos a predios, particulares, notarios, corredores públicos y autoridades con fe pública deberán obtener copia autorizada física o electrónica del plano catastral, así como la constancia o certificación que corresponda conforme a la Ley de Ingresos Municipal.

**ARTÍCULO 78.-** La Dirección expedirá la certificación y planos en formato físico o electrónico en un término máximo de 72 horas contado a partir del pago de derechos, salvo que se requiera inspección, validación documental, cotejo registral, levantamiento técnico o verificación de campo, caso en el cual se informará el plazo precedente conforme a disposiciones administrativas aplicables.

...

**ARTÍCULO 83.-** Las tablas de valores para unidades tipo se formularán con especificaciones técnicas, prácticas, cartográficas, territoriales, urbanísticas y económicas, relativas a calidad, clase, ubicación, uso, destino, infraestructura, servicios, accesibilidad y características de terrenos y construcciones; deberán ser aprobadas por la Junta Local Catastral y autorizadas por Cabildo para su remisión al Poder Legislativo.

**ARTÍCULO 84.-** Para lotes tipo y valores se considerará naturaleza de regiones, destino, frente, fondo, servidumbres, forma, topografía, ubicación, accesibilidad, infraestructura, servicios, vocación territorial, aprovechamiento, productividad, restricciones y demás elementos que incidan en su valor, separando tierra desnuda de mejoras y construcciones.

...

**ARTÍCULO 86.-** Las tablas o planos de se formularán donde exista cartografía, identificación gráfica, información digital, ortofotografía, levantamiento topográfico, georreferenciación o cualquier elemento técnico que permita clasificación y registro. Donde no existan dichos elementos, la Dirección establecerá valores unitarios conforme a la Ley, procurando acercarse al valor real o comercial mínimo, con base en estudios técnicos, comparativos de mercado, información registral, características físicas y condiciones de aprovechamiento.

...

**ARTÍCULO 88.-** Las unidades tipo y tablas de valores podrán revisarse por regiones catastrales cada tres años o antes cuando existan cambios económicos, urbanos, territoriales o de infraestructura que lo justifiquen.

...

**ARTÍCULO 90.-** Son infractores y sanciones aplicables a los contribuyentes:

- I.- Las personas que en cualquier forma entorpezcan o resistan a la ejecución de las operaciones catastrales; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte UMAS;
- II.- Las que rehúsen exhibir títulos, planos, contratos, recibos o cualesquiera otros documentos, cuando para ello sean requeridos por el personal del Catastro debidamente autorizado; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte UMAS;
- III.- Las que omitan la inscripción de un inmueble en el padrón catastral; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte UMAS;
- IV.- Las que omitan la manifestación de las nuevas construcciones o de las modificaciones a las ya existentes; multa de cinco hasta veinte UMAS;
- V.- No cumplir con las obligaciones que señala este ordenamiento de inscribirse, registrarse o hacerlo fuera de los plazos señalados; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte UMAS;
- VI.- Obtener o usar más de un número de registro para el cumplimiento de sus obligaciones. Multa de diez hasta cincuenta UMAS;
- VII.- Utilizar interpósita persona para manifestar negociaciones propias. Multa de diez hasta cincuenta UMAS;
- VIII.- No presentar o no proporcionar, o hacerlo extemporáneamente, los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros o documentos que exija este ordenamiento; no comprobarlos, o no aclararlos, cuando las autoridades fiscales lo soliciten. Multa de una a diez UMAS;
- IX.- Presentar los avisos, declaraciones, solicitudes, datos, informes, copias, libros y documentos a que se refieren las dos fracciones anteriores, alteradas o falsificadas; multa de diez hasta cincuenta UMAS;
- X.- Traficar con los documentos oficiales emitidos por las autoridades catastrales, o hacer uso ilegal de ellos. Multa de veinte hasta cien UMAS;
- XI.- Resistirse por cualquier medio a las visitas de verificación; no proporcionar los datos, informes, libros, documentos, registros y en general los elementos necesarios para la práctica de la visita. Multa de veinte hasta cien UMAS, y
- XII.- No conservar los registros y documentos que le sean dejados en calidad de depositario, por los visitadores al estarse practicando visitas de verificación; se aplicará la sanción prevista en la



fracción anterior.

**ARTÍCULO 91.-** Son infracciones y sanciones aplicables a los notarios y corredores públicos:

I.- Dejar de asentar los valores emitidos por autoridad catastral municipal respecto de las escrituras o cualquier contrato que se otorgue ante su fe, o efectuarla sin sujetarse a lo previsto por las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien UMAS;

II.- Autorizar actas o escrituras en donde no se han cumplido con las disposiciones de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien UMAS;

III.- Solicitar la inscripción o registro de documento o instrumentos que carezcan de las constancias o documentos que previamente debe obtenerse en los términos de este ordenamiento. Multa de cincuenta hasta cien UMAS;

IV.- No proporcionar informes, documentos o datos en los plazos que fija esta Ley, o cuando lo exijan las autoridades competentes, o presentarlos incompletos o inexactos; y se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y

V.- Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refiere la fracción anterior, alterados o falsificados. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos UMAS; cuando en el ejercicio de sus facultades las autoridades catastrales municipales tengan queja de alguna actuación de los Notarios Públicos, deberán informarlo a la Secretaría de Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO 92.-** Son infracciones y sanciones aplicables a terceros, considerándose como tales a todas aquellas autoridades que la ley impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales:

I.- No proporcionar avisos, informes, datos o documentos, o no exhibirlos en el plazo fijado por este ordenamiento, o cuando las autoridades los exijan con apoyo en sus facultades; no aclararlos cuando las mismas autoridades lo soliciten. Multa de cinco hasta cincuenta UMAS;

II.- Presentar los avisos, informes, datos o documentos de que se habla en la fracción anterior incompletos o inexactos, alterados falsificados. Multa de cincuenta hasta cien UMAS;

III.- Autorizar o hacer constar documentos, asientos o datos falsos, cuando actúen como contadores o peritos. Multa de ciento cincuenta hasta doscientos UMAS;

IV.- Hacer uso ilegal de documentos, planos o constancia emitidos por autoridades catastrales municipales. Se aplicará la sanción prevista en la fracción anterior, y

V.- Los servidores públicos estatales, municipales y los trabajadores de empresas o privadas a quienes la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, impone la obligación de auxiliar a las oficinas catastrales municipales, que no presten el auxilio a que están obligados cuando se lo pida o que rindan informes falsos. Multa de cincuenta hasta cien UMAS.

**ARTÍCULO 93.-** En contra de las determinaciones, dictámenes, avalúos y planos que realice la Dirección de Catastro se podrá interponer el recurso de revisión que señala el presente reglamento y se sustanciará en términos de la ley de procedimiento administrativo para el Estado de Morelos. Dicho recurso para ser admitido deberá ser presentado dentro del término de diez días hábiles siguientes a la notificación de la determinación, avalúo o revalorización practicados.

...”

## TRANSITORIOS.

**PRIMERO.** Remítase el presente acuerdo al Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, Órgano de difusión del Gobierno del Estado para su publicación, así mismo publíquese en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO.** Las presentes disposiciones entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”.

Dado en las instalaciones que ocupa la Sala de Juntas del Sistema Municipal para el Desarrollo Integral de la Familia de Xochitepec, Morelos, ubicadas en Bulevar Alta Tensión, Sin Número, C.P. 62790, Villas de Xochitepec, Xochitepec, Morelos, en el Municipio de Xochitepec, Morelos, el ocho de julio del año dos mil veintiséis.

