

REGLAMENTO DE CATASTRO

DEL MUNICIPIO DE H. CABORCA, SONORA.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1º.- El presente Reglamento es de orden público y de interés social, por lo que tenderá a salvaguardar la garantía de audiencia de los particulares y de la legalidad contributiva, y a estructurar la función catastral del Municipio relacionada con la administración del impuesto a la propiedad inmobiliaria, respecto de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de H. Caborca, Sonora, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 36, fracción I; 115, fracción IV, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12, fracción VIII y 139 de la Constitución Política del Estado de Sonora; y 4º. Y 40, fracción XVII, de la Ley Orgánica de Administración Municipal.

ARTICULO 2º.- Para los efectos de este Reglamento se considerarán equivalentes los términos: bienes inmuebles, bienes raíces y propiedad raíz.

ARTICULO 3.- El catastro es el inventario, registro y la valuación de los bienes inmuebles; tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efectos de obtener elementos que posibiliten determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de registros y padrones relativos a la identificación, registro, cambio y valuación de los bienes inmuebles.

ARTICULO 4º.- El presente Reglamento es de observancia general y obliga a los particulares y al Municipio, y tiene por objeto regular las funciones catastrales, en particular las siguientes:

- I.- La formación, integración, organización, actualización y funcionamiento del Catastro de bienes inmuebles.
- II.- La forma, términos y procedimientos a que se sujetarán las funciones catastrales;
- III.- Los derechos y obligaciones de los propietarios, poseedores y responsables solidarios, así como de los fedatarios y servidores públicos;
- IV.- Las facultades de las autoridades catastrales y los recursos administrativos que procedan en contra de sus actos y resoluciones; y
- V.- Las demás prevenciones contenidas en este Reglamento.

ARTICULO 5º.- El Catastro se integra con los siguientes padrones:

- I. *Cartográfico*, que se integra por:
 - a) Plano general del Municipio;
 - b) Planos generales urbanos y rurales;
 - c) Planos de las regiones o sectores en que se dividen las zonas catastrales; y
 - d) Planos catastrales de cada manzana y de cada predio.
- II. *Alfabético*, que se integra por:
 - a) Nombre del propietario o poseedor del predio;
 - b) Ubicación del predio, indicando calles, avenidas y número y, en su caso número de lote y manzana;
 - c) Domicilio para recibir notificaciones;
 - d) Naturaleza del predio: rural o urbano;
 - e) Persona física o moral.
 - f) Régimen de propiedad: privada, gobierno federal, estatal ó municipal y posesión;
 - g) Nacionalidad del propietario;
 - h) Uso y destino de cada predio;
 - i) Código Postal; y
 - j) Población y Municipio de Ubicación.
- III. *Padrón Numérico*, contendrá:
 - a) Clave catastral; región, manzana y predio;
 - b) Ubicación del predio, indicando calles, avenidas y número, y en su caso número de lote y de manzana.

- c) Superficie del predio;
- d) *Superficie* de construcción;
- e) Valuación
- f) Los datos cartográficos necesarios.

ARTICULO 6º.- Para efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. **Predio:**
 - a) El terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos forman una área;
 - b) Cada lote en que se divide un terreno, con linderos que forman una nuevo área, con o sin construcciones;
 - c) La fracción de un condominio legalmente constituido y la parte proporcional de las áreas comunes;
 - d) El que resulte de la fusión de uno o más predios, con o sin construcciones, cuyos limitrofes formen una sola área;
 - e) Cualquier otro que resulte, independientemente del acto que le de origen; y
 - f) Inmueble significa predio lote; al terreno también se le denomina suelo;
- II. **Predio urbano:** El que se encuentra ubicado dentro del área que determina la autoridad como zona urbana;
- III. **Predio Rural:** El que se encuentra ubicado fuera del área determinado como zona urbana;
- IV. **Predio Suburbano:** Area que rodea al casco urbano de la ciudad, que carece de alguno o algunos de los servicios públicos primarios.
- V. **Centro Urbano Ejidal:** Area urbana, localizada dentro del área rural.
- VI. **Predio Edificado:** El que tenga construcciones permanentes, adheridas al suelo.
- VII. **Predio no edificado o baldío:** es todo lote de terreno sin superficie cubierta de construcciones;
- VIII. **Construcciones:** Las obras cubiertas de cualquier tipo, destino o uso, habitacional, comercial e industrial ellas, que se hagan en los predios;
- IX. **Nuevas Construcciones:** las que se realizan o se captan por primera vez en un predio;
- X. **Modificación de la construcción:** el aumento o disminución de la superficie construida de un predio;
- XI. **Construcción provisional:** la que por su estructura sea fácilmente desmontable;
- XII. **Construcción permanente:** La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o ésta;
- XIII. **Construcción ruinoso:** La que por deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad representa un riesgo para ser habitada o utilizada;
- XIV. **Colindante:** El predio contiguo a otro;
- XV. **Bienes inmuebles:** aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro;
- XVI. **Manzana:** Superficie de terrenos delimitado por vías públicas;
- XVII. **Cartografías catastrales:** el conjunto de planos o mapas en los que se localiza geográficamente el registro de predios;
- XVIII. **Croquis de localización:** Plano de ubicación de un predio que permite conocer su localización por referencias;
- XIX. **Región o Sector Catastral:** Las áreas en las que se subdividen las zonas catastrales;
- XX. **Zona Catastral:** La división territorial de índole administrativa que determine la autoridad catastral;
- XXI. **Zona Urbana:** La comprendida dentro del perímetro urbano, o que no estándolo cuenta con un servicio público;
- XXII. **Zona Rural:** La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas;
- XXIII. **Limite del centro de población:** el que fija la autoridad municipal en el Programa de Desarrollo Urbano;
- XXIV. **Estado de conservación:** las condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un bien inmueble;
- XXV. **Tipo de construcción:** clasificación de las construcciones, según sus características;

- XXVI. **Fraccionamiento:** La división de terrenos en lotes, cuando para ello se formen una o más calles, andadores o servidumbres de paso, de acuerdo con el reglamento respectivo;
- XXVII. **Condominios:** El inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios o poseedores y con elementos o partes comunes de carácter indivisible, y aquellos que determinen otras leyes o reglamentos;
- XXVIII. **División:** La partición de un predio en dos o más fracciones;
- XXIX. **Fusión:** La unión de dos o más predios colindantes, en uno sólo, siempre y cuando pertenezcan a un mismo propietario.
- XXX. **Valor Unitario:** Es el valor asignado por unidad de superficie para predios urbanos y rurales;
- XXXI. **Valuación:** La determinación del valor catastral de los predios conforme a los preceptos de este Reglamento, conformado de terreno ó terreno y sus construcciones.
- XXXII. **Valor Catastral:** El que determine la autoridad catastral para un predio de acuerdo con los valores unitarios del suelo y de las construcciones. El valor catastral determinado constituye el valor fiscal de los inmuebles para la determinación de las contribuciones que graven la propiedad o posesión inmobiliaria, salvo lo que las leyes específicas determinen;
- XXXIII. **Reevaluación:** La revisión de los valores catastrales para determinar si deben permanecer iguales, aumentarlos o disminuirlos, por alguna o algunas de las causas que establece este Reglamento;
- XXXIV. **Avalúo provisional:** el que fija catastro con carácter de transitorio, de acuerdo a los elementos técnicos o administrativos de que se dispongan;
- XXXV. **Coficiente de demérito:** el factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de los predios;
- XXXVI. **Coficiente de incremento:** el factor porcentaje que aumenta los valores unitarios de los predios;
- XXXVII. **Padrón Catastral:** Conjunto de datos contenidos en los planos y documentos que forman los registros cartográfico, alfabético y numérico; y
- XXXVIII. **Clave Catastral:** El número que para efectos de catastro identifica un predio;
- XXXIX. **Aviso catastral:** notificación, informe o anuncio para fines catastrales;
- XL. **Conservación de catastro:** mantener actualizados los registros, la cartografía y los valores catastrales;
- XLI. **Cuotas por servicios catastrales:** los montos autorizados en la Ley de Ingresos, que se deben de cubrir por la prestación de un servicio catastral;
- XLII. **Propietario:** Titular del derecho de propiedad;
- XLIII. **Poseedor:** es la persona que ejerce un poder en forma directa e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial;
- XLIV. **Terreno de cultivo:** el que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse a fines agrícolas;
- XLV. **Terreno de agostadero:** el que no sea de cultivo sea susceptible para pastoreo; y
- XLVI. **Terreno en greña o breña:** terreno en estado natural no trabajado;

ARTICULO 7º.- La aplicación e interpretación del presente Reglamento compete al Ayuntamiento a través de las autoridades catastrales del Municipio, y estará facultado para establecer las políticas, normas y lineamientos generales del Catastro, así como para emitir los instructivos, métodos y procedimientos para la valuación y registros catastrales.

ARTICULO 8º. – Los actos y resoluciones en materia de Catastro serán tramitados en la forma, términos y procedimientos establecidos en este Reglamento.
El Código Fiscal del Estado es supletorio del presente Reglamento, en cuanto sus disposiciones no se opongan al mismo y permitan resolver lo no previsto en él en materia catastral.

CAPITULO II DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

ARTICULO 9º. - Son autoridades en materia de Catastro:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Tesorería Municipal;
- IV. El Departamento de Catastro.

ARTICULO 10. - Las atribuciones que confiere este Reglamento en las respectivas áreas de facultades, competen originariamente al Ayuntamiento, por lo que en cualquier tiempo puede él ejercer las facultades y atribuciones que e confieren a las demás autoridades catastrales, sin perjuicio de lo dispuesto por inciso I, de la fracción III del artículo 61 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal.

CAPITULO III DE LAS OPERACIONES DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

ARTICULO 11. - Competen al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Establecer las políticas, normas y lineamientos del Catastro y evaluar su cumplimiento;
- II. Instruir la formulación de los proyectos de zonificación catastral y de los valores unitarios del suelo y de las construcciones en el Municipio;
- III. Suscribir convenios en materia catastral, previo acuerdo del Ayuntamiento, con la Administración Pública Federal y Estatal y con los demás Municipios del Estado;
- IV. Las demás que le confieran este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 12. - El Catastro estará a cargo de la Tesorería Municipal a través del Departamento de Catastro, y corresponde a dicha Dependencia vigilar el exacto cumplimiento de las disposiciones dictadas por el Presidente Municipal a que se refiere la fracción I del artículo anterior, así como el de las funciones que correspondan al Departamento de Catastro.

ARTICULO 13. - La Tesorería Municipal a través del Departamento de Catastro tendrá a su cargo las siguientes funciones y operaciones catastrales:

- I. Formular los instructivos y manuales para el buen funcionamiento del Catastro;
- II. Integrar, conservar y mantener actualizados los padrones y registro catastrales y asignar las claves correspondientes;
- III. La localización y levantamiento topográfico y aerofotogramétricos de los predios comprendidos dentro de los trabajos y operaciones necesarios para determinar sus características;
- IV. Practicar los levantamientos de los planos catastrales, los deslindes de los predios y mensuras para determinarlos y conocer su localización;
- V. Realizar los estudios necesarios para conocer el valor de los inmuebles ubicados en el territorio del Municipio.
- VI. Auxiliar en el deslinde y descripción de los perímetro divisorios entre el Municipio y los demás que integran el Estado, y asimismo auxiliar a organismos y autoridades competentes en materia catastral o de obras públicas;
- VII. Formular los proyectos de las tablas de valores unitarios respecto del suelo y construcciones, así como de los factores de incremento y decremento;
- VIII. Valuar y revaluar los predios;
- IX. Certificar los documentos relativos a los predios y demás constancias catastrales;
- X. Determinar provisionalmente los valores de los predios con o sin construcciones;
- XI. Requerir a los propietarios, poseedores y responsables solidarios los informes, datos y todo documento que estime necesario para el mejor cumplimiento de sus funciones;
- XII. Verificar y, en su caso, rectificar los planos y registros catastrales;
- XIII. Proporcionar los servicios catastrales, establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio;
- XIV. Proporcionar a las personas que acrediten tener un interés legítimo, así como de autoridades correspondientes, información catastral, que se encuentre en los archivos y expedir certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a los inmuebles que se señalen por el solicitante, así como expedir copias certificadas de los documentos inscritos; toda vez que lo soliciten por escrito.

- XV. Remitir copia al Instituto Catastral Registral del Estado de Sonora, de todas las operaciones de traslado de dominio que se realicen; y
- XVI. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos.

ARTICULO 14.- La localización mensura, y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevará a efecto por los métodos que se disponga, y por verificación directa de campo, con el objeto de generar cartografía catastral.

ARTICULO 15. – El Departamento de Catastro de oficio o a solicitud de quien acredite tener un interés legítimo, practicará las operaciones de medición y deslinde con el objeto de confirmar o rectificar la situación real de los linderos y superficie de los predios, mismo que no surtirá efectos jurídicos civiles a las personas que sean los propietarios o poseedores de los predios.

ARTICULO 16.- El personal de campo encargado de efectuar operaciones catastrales será acreditado con credencial, expedida y autorizada por el Presidente Municipal, que llevará fotografía, nombre, cargo y firma del acreditado.

ARTICULO 17. – En base a los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formularán y mantendrán actualizados los planos y registros catastrales, aplicando los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud para el conocimiento objetivo de las áreas y demás características del suelo y construcciones que se localicen en un predio.

ARTICULO 18.- En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor, el valor provisional surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años.

ARTICULO 19. –La Tabla de valores unitarios del suelo y construcciones que servirán de base para determinar el valor catastral, serán sometidos anualmente a la aprobación del Congreso del Estado.

ARTICULO 20. –En el caso de que por cualquier circunstancia no se aprueben valores unitarios para un determinado ejercicio fiscal, se aplicarán los del año inmediato anterior incrementándose con el factor de actualización que al efecto determine el Congreso del Estado.

ARTICULO 21. –En los casos en que no sea posible determinar técnicamente el valor catastral de un inmueble cuando se de alguna de las causas que establece este Reglamento para valuar o revaluar un predio, La Tesorería Municipal a través del Departamento de Catastro le fijará un valor catastral provisional en base a los elementos con que cuente.

En caso de que para el próximo ejercicio fiscal subsista la imposibilidad de determinar el valor catastral, al valor provisional se le aplicará, en su caso, el factor de actualización a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 22. – Procede la valuación de inmuebles cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- I. Cuando se inscriban por primera vez en el padrón catastral;
- II. Cuando se constituya respecto de un bien inmueble el régimen de propiedad o condominio;
- III. Cuando un predio sea materia de fraccionamiento o división;
- IV. Cuando los lotes de un fraccionamiento se relotifiquen;
- V. Cuando dos o más predios se fusionen; y
- VI. Cuando se dividan los predios por la apertura de calles o por la realización de otras obras públicas.

ARTICULO 23. – Procede la revaluación de inmuebles en los siguientes casos:

- I. Cuando la valuación del inmueble por cualquiera de las formas aprobadas por el presente Reglamento tenga una antigüedad mayor de un año;

- XV. Remitir copia al Instituto Catastral Registral del Estado de Sonora, de todas las operaciones de traslado de dominio que se realicen; y
- XVI. Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos.

ARTICULO 14.- La localización mensura, y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevará a efecto por los métodos que se disponga, y por verificación directa de campo, con el objeto de generar cartografía catastral.

ARTICULO 15. – El Departamento de Catastro de oficio o a solicitud de quien acredite tener un interés legítimo, practicará las operaciones de medición y deslinde con el objeto de confirmar o rectificar la situación real de los linderos y superficie de los predios, mismo que no surtirá efectos jurídicos civiles a las personas que sean los propietarios o poseedores de los predios.

ARTICULO 16.- El personal de campo encargado de efectuar operaciones catastrales será acreditado con credencial, expedida y autorizada por el Presidente Municipal, que llevará fotografía, nombre, cargo y firma del acreditado.

ARTICULO 17. – En base a los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formularán y mantendrán actualizados los planos y registros catastrales, aplicando los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud para el conocimiento objetivo de las áreas y demás características del suelo y construcciones que se localicen en un predio.

ARTICULO 18.- En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor, el valor provisional surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años.

ARTICULO 19. –La Tabla de valores unitarios del suelo y construcciones que servirán de base para determinar el valor catastral, serán sometidos anualmente a la aprobación del Congreso del Estado.

ARTICULO 20. –En el caso de que por cualquier circunstancia no se aprueben valores unitarios para un determinado ejercicio fiscal, se aplicarán los del año inmediato anterior incrementándose con el factor de actualización que al efecto determine el Congreso del Estado.

ARTICULO 21. –En los casos en que no sea posible determinar técnicamente el valor catastral de un inmueble cuando se de alguna de las causas que establece este Reglamento para valuar o revaluar un predio, La Tesorería Municipal a través del Departamento de Catastro le fijará un valor catastral provisional en base a los elementos con que cuente.
En caso de que para el próximo ejercicio fiscal subsista la imposibilidad de determinar el valor catastral, al valor provisional se le aplicará, en su caso, el factor de actualización a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 22. – Procede la valuación de inmuebles cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

- I. Cuando se inscriban por primera vez en el padrón catastral;
- II. Cuando se constituya respecto de un bien inmueble el régimen de propiedad o condominio;
- III. Cuando un predio sea materia de fraccionamiento o división;
- IV. Cuando los lotes de un fraccionamiento se relotifiquen;
- V. Cuando dos o más predios se fusionen; y
- VI. Cuando se dividan los predios por la apertura de calles o por la realización de otras obras públicas.

ARTICULO 23. – Procede la revaluación de inmuebles en los siguientes casos:

- I. Cuando la valuación del inmueble por cualquiera de las formas aprobadas por el presente Reglamento tenga una antigüedad mayor de un año;

- II. Cuando se modifiquen las características de un predio que alteren notoriamente su valor;
- III. Cuando en ellos se realicen construcciones, reconstrucciones, remodelaciones, ampliaciones o demoliciones;
- IV. Cuando teniendo un valor catastral provisional se le fije técnicamente su valor catastral definitivo; y
- V. Cuando el predio sea objeto de transmisión de dominio.

La revaluación comprenderá la totalidad del predio incluyendo el suelo, construcciones, reconstrucciones, ampliaciones y demás características del inmueble.

ARTICULO 24. – La valuación y revaluación tendrán vigencia en tanto no se realicen otras, y estarán sujetas a las variaciones de los valores unitarios y serán notificadas en los términos del Código Fiscal del Estado.

ARTICULO 25. – En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de condominio vertical, deberá fijarse el valor a cada uno de los departamentos, despachos o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes. Tratándose de condominios horizontales de construcciones unitarias, se tomará en cuenta la construcción de ellas, el suelo sobre el que se haya fincado y los bienes comunes en total. En tales casos, cada localidad se empadronará con clave catastral por separado.

ARTICULO 26.- El Departamento de Catastro, resolverá a cerca de las solicitudes de reconsideración del valor catastral que presenten los propietarios o poseedores de los predios, siempre y cuando se argumente en relación al avalúo alguna de las razones siguientes:

- I.- Error en las medidas tomadas como base;
- II.- Inexacta aplicación de las tablas de valores;
- III.- Error en las características predominantes del predio; y
- IV.- Error en la aplicación de la tasa.

ARTICULO 27.- Para una mejor valorización de los predios, el Departamento de Catastro, tendrá además las siguientes facultades:

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

ARTICULO 28.- El Departamento de Catastro, para el debido cumplimiento de sus atribuciones, contará con los departamentos y unidades administrativas que determine el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Caborca.

ARTICULO 29.- Todas las operaciones, diligencias, solicitudes, avisos, manifestaciones y declaraciones catastrales se harán constar en las formas oficiales aprobadas por las autoridades competentes y causarán los derechos que establezcan las leyes que los prevean.

CAPITULO IV DE LOS VALORES UNITARIOS

PLANOS Y TABLAS GENERALES DE VALORES

ARTICULO 30.- Para la realización de las operaciones y trabajos relativos a la determinación de los TABLAS GENERALES DE valores unitarios de los inmuebles a que se refiere este Reglamento, se crea el Consejo Técnico de Valuación.

ARTICULO 31.- El Consejo Técnico de Valuación la integrarán:

- I. El Presidente Municipal, quien lo presidirá;
- II. El Director de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología;
- III. El Tesorero Municipal;
- IV. El jefe del Departamento de Catastro,
- V. Peritos Valuadores; y
- VI. Notarios.

ARTICULO 32.- El Consejo podrá auxiliarse de un representante de algún grupo u organismo de profesionales en la materia cuando así lo juzgue conveniente.

ARTICULO 33.- A convocatoria del Presidente, el Consejo sesionará las veces que sea necesario, una vez al año, hasta determinar los valores unitarios del suelo y las construcciones, y los acuerdos se tomarán por consenso mayoritario

ARTICULO 34.- Los miembros del Consejo Técnico de Valuación serán suplidos en sus ausencias por el suplente que al efecto designen.

ARTICULO 35.- Las tablas de valores unitarios se determinarán mediante la aplicación de cualquier procedimiento técnico, tomándose en cuenta la naturaleza del inmueble, ubicación, uso, calidad de materiales, mano de obra, antigüedad y estado de conservación físicos, clasificándolos por tipos de construcción y volumen de la misma, además los servicios públicos, tales como: alumbrado público, agua potable y alcantarillado, electrificación, pavimentos entre otros.

Tratándose de predios rurales, independientemente de que les sean aplicables las especificaciones antes referidas, se tomará también en cuenta el tipo o clase de tierra, calidad, accesos, condiciones hidráulicas y demás situaciones o condiciones que incidan en el valor de los mismos.

ARTICULO 36.- El proyecto de tablas de valores unitario, previa autorización del ayuntamiento, se someterá a aprobación del H. Congreso del Estado.

ARTICULO 37.- Los planos y tablas generales de valores unitarios, por metro cuadrado para terreno y construcciones, serán la base para la valuación de los precios urbanos. Para los predios rurales, se atenderá a su clasificación y calidad por hectárea, obteniendo los valores unitarios aplicables a cada predio.

ARTICULO 38.- Los valores unitarios para las construcciones se fijaran 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.

CAPITULO V DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN

ARTICULO 39.- La valuación y revaluación catastral tienen por objeto equiparar el valor catastral a los valores de mercado de cada inmueble ubicado dentro del territorio del Municipio de acuerdo con este Reglamento y las demás disposiciones de carácter general que emita el Ayuntamiento, y comprenderán invariablemente el valor del suelo y de las construcciones.

ARTICULO 40.- La valuación y la revaluación se llevarán a efecto mediante la aplicación de las tablas de valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, o bien considerando el valor de avalúo o el de operación pactado cuando en estos dos últimos casos sean superiores al que resulte de la aplicación de dichos valores unitarios.

Las funciones operativas relacionadas con la administración del Impuesto Predial a que se refiere este artículo, tienen por objeto dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales a que se refiere el artículo 1º. de este Reglamento, así como determinar el valor

catastral de los predios, el cual constituye el valor fiscal que servirá de base para la determinación de las contribuciones municipales cuando así lo establezcan las disposiciones jurídicas respectivas, o par cualquier otro efecto que prevean otras normas.

ARTICULO 41.- Sin perjuicio de las facultades para valuar o revaluar los predios a que se refieren los artículos 20 y 21 de este Reglamento el Departamento de Catastro, de oficio o a petición de parte interesada podrá valuar o revaluar los inmuebles. De toda valuación o revaluación que realice el Departamento de Catastro, deberá turnar copia al Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, dando así cumplimiento a lo que disponen los artículos 45 y 46 de la Ley Catastral y Registral del Estado.

ARTICULO 42.- Los valores catastrales determinados por las autoridades catastrales surtirán efectos a partir de la fecha en que se hayan notificado -publicados en los tableros de la Tesorería Municipal-, sin perjuicio de lo que en particular dispongan otras normas jurídicas.

CAPITULO VI DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES

ARTICULO 43.- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio tienen la obligación de manifestarlos en los términos y formas oficiales que aprueben las autoridades catastrales.

ARTICULO 44.- Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión y división de predios, o cualquier contemplada en este reglamento deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor al Departamento de Catastro dentro de los treinta días hábiles siguientes a su terminación o modificación utilizando las formas oficiales.

ARTICULO 45.- Los propietarios, poseedores o inquilinos de los predios están obligados a permitir a los servidores públicos del Departamento de Catastro, el acceso a los mismos, así como a proporcionar toda la información que se les solicite a efecto de llevar a cabo los trabajos de localización, levantamiento, deslinde y determinación de valores.

ARTICULO 46.- Cualquier modificación a las características de un bien inmueble o régimen legal, deberá ser comunicado por el propietario o poseedor del mismo, en un término no mayor de sesenta días hábiles al Departamento de Catastro, en las formas oficiales que para el caso sean aprobados, debiendo hacerse mención de los motivos que dieron origen a dichas modificaciones, tales como:

- I. Rectificación de las dimensiones del predio,
- II. Subdivisión o fusión del predio;
- III. Fraccionamiento del predio;
- IV. Modificación de las construcciones existentes;
- V. Terminación de nuevas construcciones;
- VI. Traslados de dominio;
- VII. Resoluciones derivadas de actos judiciales; y
- VIII. Aquellas que por cualquier otra causa modifiquen las características físicas, jurídicas o económicas del bien y alteren su valor.

ARTICULO 47.- Los fedatarios públicos, jueces o cualesquiera otros funcionarios que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación de los inmuebles, están obligados a manifestarlos por escrito a la Dirección de Catastro en las formas oficiales respectivas, dentro de un plazo no mayor de 60 días hábiles siguientes a la fecha de los contratos, disposiciones o convenios en que intervengan

ARTICULO 48.- Los propietarios o poseedores, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, deberán declarar el valor de los inmuebles incluyendo el de las construcciones, ampliaciones y demás modificaciones que se realicen en el predio, cuando se surta algunas de las causas para la valuación o reevaluación a que se refieren los artículos 20 y 21 de este Reglamento

ARTICULO 49.- 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 al departamento de catastro.

Además del procedimiento que deben cumplir los fraccionadores en los términos de la ley de desarrollo urbano, tienen la obligación de manifestar al departamento de catastro, todas las operaciones que impliquen la modificación del dominio de lotes que formen parte del fraccionamiento, remitiendo copia de los contratos que den origen a tal modificación, una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado.

ARTICULO 50.- Las manifestaciones y avisos que deben ser presentados en los términos de este reglamento, deberán hacerse en las formas que apruebe el departamento de catastro y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas. No exime de esta obligación a los propietarios o poseedores de predios, que por disposición de la ley respectiva estén exentos del pago de contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

ARTICULO 51.- A quienes no presenten los avisos, solicitudes, declaraciones y manifestaciones a que se refiere este Reglamento o lo hagan extemporáneamente, o no cumplan los requerimiento de las autoridades catastrales, independientemente de las sanciones que correspondan por incumplir obligaciones señaladas en los ordenamientos fiscales, la Dirección de Catastro podrá sancionar administrativamente a los infractores con multa de hasta cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Municipio en la fecha en que se cometa la infracción.

CAPITULO VII DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTICULO 52.- En contra de los actos o resoluciones de las autoridades catastrales son aplicables los recursos y procedimientos a que se refiere el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de Caborca.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. – Este Reglamento de Catastro del Municipio de Caborca, entrará en vigor un día después de que se publique en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.