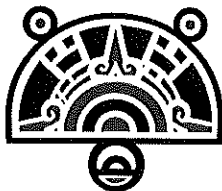




H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO.

ADMINISTRACIÓN 2024 – 2027





TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

Í N D I C E

REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO

TITULO I REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO	5
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES	5
CAPÍTULO II DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN GENERAL.	6
CAPÍTULO III DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN TERRITORIAL.....	6
CAPÍTULO IV DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS POR EL AYUNTAMIENTO.....	8
CAPÍTULO V DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SOBRE LOS PREDIOS.	8
CAPITULO VI DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LA VALUACIÓN CATASTRAL	10
TITULO II DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL	11
CAPITULO I DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL Y EL INSTITUTO NACIONAL ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI).	15
CAPÍTULO II DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL Y LA COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL ESTADO	16
TITULO III	17
CAPITULO I DE LA OPERATIVIDAD CATASTRAL DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES Y SU ACTUALIZACIÓN	17
CAPITULO II DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACIÓN DE PLANOS	23
CAPÍTULO III DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS	26
TITULO IV DEL PROCESO DE VALUACIÓN CATASTRAL	27
CAPÍTULO I DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN	27
CAPÍTULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN	35
CAPÍTULO III DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.	36
CAPÍTULO IV DE LA VALUACIÓN HECHA POR LA DIRECCIÓN.....	36
CAPÍTULO V DE LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.	37
TITULO V DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.....	42
CAPÍTULO I DE LA INFORMACIÓN MANIFESTADA A LA DIRECCIÓN.....	42
TÍTULO VI DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL	44
CAPÍTULO I DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN MANTENIDA EN LOS REGISTROS CATASTRALES.	45
TÍTULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	45
CAPÍTULO I LAS INFRACCIONES	45
CAPÍTULO II LAS SANCIONES	47
TÍTULO VIII DE LAS VERIFICACIONES Y NOTIFICACIONES	50
CAPÍTULO I DE LAS VERIFICACIONES DEL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN	51
CAPÍTULO II DE LAS NOTIFICACIONES DE LOS TIPOS DE NOTIFICACIÓN	52
TRANSITORIOS	55

[Handwritten signatures and marks on the right side of the page.]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Signature]

[Signature]

[Signature]

CITAS REFERENCIAS 55

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks in the right margin]

EL C. LIC. ALBERTO MICHI CAMPOS, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS, 178 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, 61, 72 Y 73 DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE, A SUS HABITANTES:

HACE SABER:

QUE DE CONFORMIDAD CON LAS BASES NORMATIVAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO Y EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 178 FRACCIÓN II, 26 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE VIGENTE EN EL ESTADO, EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO, A TENIDO A BIEN EXPEDIR EL PRESENTE:

REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

TITULO I

REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las Disposiciones del presente reglamento son de orden público e interés general y surte efectos en razón al marco jurídico aplicable que tienen por objeto regular la prestación del Servicio de Catastro en el Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero; en términos de lo dispuesto en el Artículo 115 Fracciones II y IV inciso a) y c), Artículo 31 Fracción IV, Artículo 36 Fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 185 y 186 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; Artículo 87 de la ley Agraria; De la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero Artículo 1° al 8; La Ley 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero, El Reglamento de la Ley 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero; De la Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero; Ley de Hacienda Municipal No. 677, Artículo 20 fracción IV del Código Fiscal Municipal No. 152, Ley número 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero, Tabla de Valores Unitarios de uso de Suelo y Construcción.

Artículo 2.- El presente Reglamento se regula de la manera siguiente:

- 1.- La integración, organización y funcionamiento del Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero;
- 2.- La forma, términos y procedimientos a que se sujetarán las operaciones catastrales, y
- 3.- Las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios de bienes inmuebles, así como los servidores o funcionarios públicos del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero.

Artículo 3.- Interés social del catastro. - Se declaran de interés social y utilidad pública, las disposiciones, operaciones, movimientos y registros relativos al



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

Catastro de la propiedad, posesión o titularidad de derechos reales en predios comprendidos dentro de la circunscripción territorial del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero.

CAPÍTULO II

DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN GENERAL.

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de este Reglamento y su Ley se entiende por:

- I. Ley, a la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero y las Leyes de Hacienda Municipal del estado de Guerrero y de Ingresos para el Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero.
- II. Reglamento, al Reglamento Municipal de Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, de Guerrero.
- III. Congreso del Estado, al H. Congreso del Estado de Guerrero
- IV. Periódico Oficial, al Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
- V. Municipio, al Municipio de Tixtla de Guerrero.
- VI. Ayuntamiento, al Honorable Ayuntamiento Constitucional de Tixtla de Guerrero, Guerrero.
- VII. Dirección, a la Dirección de Catastro.
- VIII. Titular catastral, al propietario o poseedor de un bien inmueble.

CAPÍTULO III

DE LAS DEFINICIONES DE ORDEN TERRITORIAL

ARTÍCULO 5.- Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de identificación y ubicación territorial de los predios y áreas públicas, se entiende por:

- I. Estado, al Estado de Guerrero.
- II. Región catastral, a la superficie territorial de índole operativa que determine la autoridad catastral.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- III. Municipio, al Territorio Municipal de Tixtla de Guerrero, Guerrero
- IV. Zona catastral, cada una de las superficies que en conjunto integran una región catastral.
- V. Localidad, división territorial con identidad propia.
- VI. Sector catastral, es la porción de terreno urbano-rural, conformado por manzanas.
- VII. Manzana, la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios colindantes con vías o áreas públicas.
- VIII. Predio o lote, al terreno edificado o sin construcciones cuyos linderos formen una figura plana y cerrada de varios ángulos limitada por líneas rectas o curvas.
- IX. Condominio, a la división de carácter legal que se realiza en la propiedad cuando se sujeta ésta a un régimen de propiedad en condominio, que incluye edificio y unidad.
- X. Clave catastral, al código que identifica de forma única a cada predio, conformada por 31 caracteres, con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el estado, tres para la región catastral, tres para el municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio (dos para el edificio y cuatro para la unidad), como se muestra en la tabla 1. La clave catastral se utilizará tanto en predios urbanos como en rurales, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de localidad, sector catastral, manzana y condominio y en predios urbanos que no sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad. Esta clave formará parte de la Cédula Única Catastral y Registral.

Componentes de la clave catastral	Estado	Región catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad
Núm. de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4

- XI. Área pública, a las destinadas a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, se considerarán por ese solo hecho, como bienes del



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures]

dominio público municipal o del dominio público de la federación y del estado.

- XII. Sistema de coordenadas UTM, al sistema de coordenadas definido con la proyección Universal Transversa de Mercator.
- XIII. Cartografía digital, a las fotografías digitales realizadas desde el espacio aéreo y restituidas fotogramétricamente en una proyección Universal Transversa de Mercator, con un sistema de referencia ITR 92 ÉPOCA 1988.0 en un sistema geodésico de referencia 1980 con un datum horizontal NAD83.

[Handwritten signature]

CAPÍTULO IV

DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS PROPORCIONADOS POR EL AYUNTAMIENTO.

ARTÍCULO 6.- Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de servicios municipales proporcionados a los predios, se entiende por:

- I. **Zona urbana:** aquella que cuenta con servicios que permiten los asentamientos humanos.
- II. **Zona rural:** hace referencia principalmente a los campos y espacios de cultivo donde se realizan actividades económicas agropecuarias.
- III. **Zona de jardín:** el espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato.
- IV. **Zona rústica:** a la delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana.
- V. **Vía pública:** las superficies de terreno destinadas a la circulación vehicular o peatonal.

[Handwritten signatures]

CAPÍTULO V

DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SOBRE LOS PREDIOS.

[Handwritten signatures]



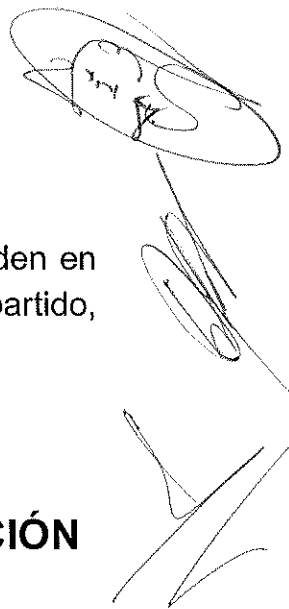
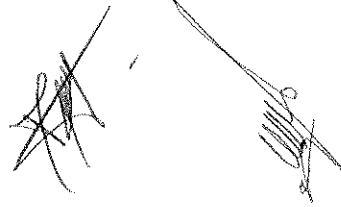
TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 7.- Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de edificaciones sobre los predios, se entiende por:

I.- PREDIO

- a) El terreno edificado o sin construcciones cuyos linderos forman un perímetro sin solución de continuidad.
- b) Cada lote en que se fraccione un terreno con linderos que forman un nuevo perímetro.
- c) La fracción de un condominio legalmente constituido y su correspondiente parte proporcional de las áreas comunes.

- I. **Pedio urbano:** el que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada, por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes.
- II. **Pedio rústico:** el que está localizado fuera de la zona urbana.
- III. **Pedio no edificado:** el que carece de construcciones utilizables.
- IV. **Fraccionamiento:** el establecimiento geométrico y su adecuación física sobre el terreno cuya solución ha quedado contemplada y autorizada conforme a las leyes específicas de la materia.
- V. **Construcción:** las obras de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma.
- VI. **Construcciones permanentes:** las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de las mismas.
- VII. **Construcciones provisionales:** las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas.
- VIII. **Construcciones ruinosas:** las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso.
- IX. **Pedio baldío:** aquel que no se contempla como construido.



- X. **Régimen de propiedad:** por su régimen las propiedades se dividen en Federal, estatal, municipal, privada, condominal, de tiempo compartido, multipropiedad, ejidal y comunal.

CAPITULO VI DE LAS DEFINICIONES EN EL ORDEN DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 8.- Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de valuación catastral, se entiende por:

- I. **Valuación catastral:** al conjunto de actividades técnicas realizadas por la Dirección para asignar un valor catastral a un bien inmueble por primera vez, en los términos de la Ley y este Reglamento.
- II. **Revaluación catastral:** al conjunto de actividades técnicas realizadas por la Dirección o el titular catastral para asignar un nuevo valor catastral a un bien inmueble. Esta revaluación será obligatoria para el Ayuntamiento en los términos de la Ley y su Reglamento en caso de que el titular catastral no proceda a realizarla. La Dirección se reserva en todo momento el derecho de verificar y corregir cualquier avalúo presentado por el titular catastral.
- III. **Avalúo:** al documento que registra el valor catastral y cuyo formato será definido por el Ayuntamiento.
- IV. **Valor unitario de terreno:** al valor monetario asignado por metro cuadrado a los terrenos ubicados dentro de una zona catastral o que colinden con un polígono que defina a la vía pública.
- V. **Valor unitario de construcción:** al valor monetario asignado por metro cuadrado que reponga, a valores actuales, una construcción.
- VI. **Valor catastral:** el obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble.
- VII. **Valor catastral del terreno:** al valor designado para la tierra en los términos de este Reglamento.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

- VIII. **Valor catastral de las construcciones:** al valor de las edificaciones sobre la tierra en los términos de este Reglamento.
- IX. **Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcción:** catalogo en el cual se contiene el valor unitario por metro cuadrado por cada tipo de suelo y de construcción en el municipio, que sirven de base para la determinación de los valores catastrales, una vez aprobada por el Congreso del Estado y Publicada en el Periódico Oficial, cobra vigencia para el Ejercicio fiscal que en la misma se señala.

ARTÍCULO 9.- Para los efectos de este Reglamento y su ley en materia de inspección, vigilancia y mantenimiento de la información catastral, se entiende por:

- I. **Inspección:** a la acción de vigilancia que debe realizar la Dirección para comprobar las disposiciones de la Ley y este Reglamento.
- II. **Actualización de valores:** al procedimiento destinado a modificar los valores unitarios, cuando los existentes hubieren concluido de acuerdo a la Ley y a este Reglamento.

TITULO II

DE LAS AUTORIDADES DE CATASTRO MUNICIPAL

Artículo 10.- La aplicación de este reglamento corresponde a las autoridades de Catastro Municipal, de acuerdo al artículo 8° de la ley 266 de Catastro para los municipios del Estado de Guerrero; y en el orden siguiente:

- I. El Presidente Municipal
- II. El Tesorero Municipal
- III. El Director de Catastro Municipal



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

Artículo 11.- El Presidente Municipal de Tixtla de Guerrero, Guerrero. Tendrá las competencias y atribuciones Siguietes:

- I. Recibir y evaluar las propuestas de zonificación catastral y los valores de suelo y construcción, y someter su aprobación al Cabildo del Ayuntamiento de Tixtla de Guerrero, Guerrero.
- II. Suscribir acuerdos de coordinación en materia de Catastro, con otras Dependencias y organismos de la Administración Pública, Federal, Estatal o Municipal;
- III. Establecer, encausar y apoyar los programas tendientes a lograr los objetivos de Catastro y las demás que determine los ordenamientos aplicables.

Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento serán ejercidas por el Presidente Municipal de Tixtla De Guerrero, Guerrero. Por conducto del Director.

Artículo 12.- El Tesorero Municipal de Tixtla de Guerrero, Guerrero. Tendrá las competencias y atribuciones siguientes:

- I. Recabar la información respecto a valores catastrales y actualización, para efectos del cobro del impuesto predial;
- II. Las demás que determine los ordenamientos aplicables.

Artículo 13.- La Dirección de Catastro se integrará con su titular quien tendrá cargo de Director y demás personal auxiliar administrativo.

Artículo 14.- El Ayuntamiento a Propuesta del Presidente Municipal, designará al Titular de la Dirección de Catastro, el cual tendrá las siguientes funciones, facultades y obligaciones:



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- I. Administrar y mantener actualizado el inventario de predios existentes en el Municipio.
- II. Elaborar y custodiar los expedientes respectivos.
- III. Determinar las normas técnicas en materia catastral.
- IV. Expedir avalúos, planos catastrales, constancias de registro, deslindes y todos aquellos que se relacionen con las funciones catastrales.
- V. Llevar a cabo los procesos de modernización, implementación y operación que requiera el Sistema de Información Geográfico Catastral.
- VI. Promover la integración y comunicación con las áreas afines, así como al personal que labore en ellas a efecto de que exista una coordinación de esfuerzos y metas que optimicen los objetivos de la Dirección.
- VII. Las que le otorgan las leyes, reglamentos, el manual de organización, acuerdos, decretos, circulares y demás ordenamientos legales aplicables.
- VIII. Dirigir, administrar, ejecutar, coordinar y hacer seguimiento a los procesos relacionados con el recurso físico y de bienes y servicios de la entidad, garantizando su adecuado funcionamiento.
- IX. Preparar el anteproyecto anual de la Ley de Ingresos relativo a la Dirección.
- X. Verificar que los trámites catastrales que se presenten ante la Dirección, cumplan con los requisitos de legalidad, que de acuerdo a las normas de la materia deben observar.
- XI. Instrumentar respuesta pronta o dentro del término de ley, a toda instancia, documentación o petición que se presente ante la dirección.
- XII. Observar que todos los procedimientos derivados de las operaciones catastrales se ajusten a la legalidad.
- XIII. Coordinar con la dirección de Asuntos Jurídicos para sustanciar todo recurso o medios de defensa que presenten los particulares, contra actos de la Dirección.
- XIV. Coadyuvar con la Dirección de Asuntos Jurídicos, para la defensa de los actos que afecten las operaciones catastrales.
- XV. La atención de los contribuyentes del impuesto predial, proporcionándoles toda información respecto a esta contribución,



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

- otorgando la cotización y órdenes de pago que deberán efectuar en la caja general de la Tesorería Municipal o en los demás sitios autorizados.
- XVI. Observar que las cotizaciones del impuesto predial, tengan correctamente los datos del contribuyente y que las cantidades a pagar sean las que le corresponden en relación al valor de la propiedad o posesión.
 - XVII. Coordinar con la Dirección de sistemas el mantenimiento de los equipos y programas de cómputo necesarios para el buen funcionamiento de la Dirección.
 - XVIII. Tener la base de datos catastrales actualizada, con el fin de realizar en tiempo y forma los trámites que soliciten.
 - XIX. Atender a usuarios para realizar rectificaciones de datos catastrales.
 - XX. Implementar y actualizar las medidas de seguridad para salvaguardar la información de los datos catastrales, para prevenir cualquier eventualidad de carácter natural o social que los pongan en riesgo.
 - XXI. Verificar que la ventanilla una buena atención a los contribuyentes del impuesto predial, proporcionándoles toda información respecto a esta contribución,
 - XXII. Tendrá a su cargo las actividades catastrales consistentes en la inspección de predios y construcciones con fines de valuación y tramites catastrales, así como mantener constantemente actualizadas las características físicas de los inmuebles catastrados y los valores unitarios del suelo y construcción, levantando en su caso la ficha técnica correspondiente.
 - XXIII. La elaboración de avalúos catastrales.
 - XXIV. La notificación a los propietarios o poseedores de los predios de las determinaciones que emita la Dirección respecto verificaciones que realice con fines catastrales, para ello se auxiliara del personal a su cargo.

[Handwritten signatures and marks on the right side of the page.]

Artículo 15.- Para cumplir con las funciones establecidas en el presente Reglamento, la Dirección prestará a los usuarios los servicios y trámites que tienen por objeto homologar criterios de forma general, referente a los procedimientos en materia catastral en apego al marco jurídico, para optimizar



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks]

los recursos humanos y eficiente en forma descentralizada, a través del área de archivo, técnica, jurídica, informática y administrativo.

- I. El objetivo del área de archivo es registrar, controlar y mantener actualizada las características cualitativas y cuantitativas de las propiedades de raíz comprendida en jurisdicción territorial del municipio de Tixtla de Guerrero, para fines fiscales estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos.
- II. El objetivo del área de técnica es: delimitar las zonas y regiones catastrales del municipio de Tixtla de Guerrero, del régimen ejidal, comunal, pequeña propiedad y áreas protegidas o de reserva ecológica.
 - a) Corresponde a esta Dirección de Catastro la identificación, localización y registros de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Tixtla de Guerrero, mediante la asignación de la clave catastral, a fin de garantizar la uniformidad del sistema en el Municipio.
- III. El objetivo del área jurídica, supervisar que todos los trámites estén en apego al marco jurídico, llevar a cabo las tareas de recopilación, análisis, integración y validación de información jurídica catastral que requiera Autoridad Jurisdiccional, en relación a la documentación que obre en esta Dirección.
- IV. Informática y administrativo, tener la base de datos catastrales actualizada, con el fin de realizar en tiempo y forma los trámites que solicitan los contribuyentes en esta Dirección de Catastro Municipal.

CAPITULO I

DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL Y EL INSTITUTO NACIONAL ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI).



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

Artículo 16.- La Dirección de Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, con el fin de modernizar y eficiente sus actividades catastrales para una mejor administración de sus contribuciones, podrá solicitar al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), lo siguiente:

- I. Actualización de programas de modernización catastral;
- II. Actualización de programas de modernización y vínculo del registro en la Dirección de Catastro;
- III. Capacitación e integración de datos catastrales y registrales con fines estadísticos y geográficos.
- IV. Actualización mediante el uso de cartografía del Municipio de Tixtla de Guerrero.

CAPÍTULO II

DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL Y LA COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL ESTADO

Artículo 17.- La Dirección de Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, podrá solicitar a la Coordinación General de Catastro del Gobierno del Estado, lo siguiente:

- I. Asesoría y capacitación técnica, administrativa y jurídica al personal y funcionarios municipales en materia de catastro e impuesto predial;
- II. Asesoría en la determinación de los valores unitarios de terreno y construcción, así como la elaboración de tablas de valores que deberán remitir al H. Congreso del Estado, para su discusión y aprobación en su caso;
- III. Unificar los criterios y lineamientos de valuación inmobiliaria conforme a las disposiciones de la Ley 266 de Catastro para los municipios del Estado de



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

Guerrero y el Reglamento Municipal del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero.

- IV. Ejercer las atribuciones técnicas, administrativas y normativas en la celebración de convenios de coordinación o colaboración con el Gobierno de Estado, para que el H. Ayuntamiento realice con mayor eficiencia el cobro y administración del impuesto predial.
- V. Solicitar de manera conjunta a la Coordinación General de Catastro, trabajos de elaboración y actualización de cartografía de programas informáticos para la operación de cartografía digital, y de software para la recaudación y control de ingresos que realice el Municipio de Tixtla de Guerrero, por concepto de impuesto predial.

[Handwritten signatures and marks on the right side of the page.]

Artículo 18.- La Dirección de Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, con el fin de fortalecer sus finanzas y actividad catastral, podrá implementar programas y acciones orientados a reforzar la recaudación de ingresos propios coordinándose con las direcciones respecto a trámites y servicios, no sin antes priorizar el impuesto predial siendo estas las siguientes:

- I. Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano;
- II. Dirección de Servicios Públicos;
- III. Dirección de Servicios Municipales de Agua Potable y Alcantarillado;
- IV. Secretaría General.
- V. Comercio y Desarrollo Económico.

[Handwritten signatures and marks on the right side of the page.]

TITULO III

CAPITULO I DE LA OPERATIVIDAD CATASTRAL



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES Y SU ACTUALIZACIÓN

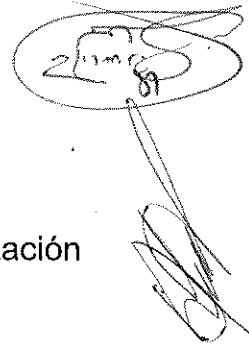
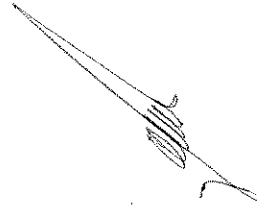
ARTÍCULO 19.- Los procesos de las operaciones catastrales se inician:

- I. A petición de los propietarios, poseedores o personas que tengan un derecho real sobre los predios o por cualquier persona con interés legítimo en cumplimiento a una obligación registral;
- II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes; y
- III. Por notario público que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico de que se trate.

Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en la oficina de Catastro mediante los medios electrónicos que dicha dirección disponga en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, o a través de vía remota.

ARTÍCULO 20.- Los procesos de actualización se realizan conforme a lo siguiente:

- I. La recepción de la solicitud de registro o actualización del predio, la cual comprende:
 - a) La presentación de la solicitud, en las formas oficiales expedidas para tal efecto;
 - b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar la propiedad, posesión o el derecho real del predio que se pretende registrar o actualizar;
 - c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha y hora del ingreso correspondiente a cada solicitud; y



- d) La asignación de turno al encargado de realizar el registro o actualización del predio correspondiente.

II. La Dirección a través del personal que asigne verificara lo siguiente:

- a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés legítimo se encuentre autorizada para realizar el trámite; y
c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran con el Predio descrito en dicha solicitud;



- III. En caso de actualización de la información del predio, se realizará la revisión de la información de dicho predio en el padrón catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho padrón y, en caso de identificar discrepancias, se llevará a cabo una rectificación, mediante una inspección física al Predio que se pretende actualizar;
- IV. Para determinar procedente la validación de las solicitudes de registro o actualización de Predios, deberá soportarse con las imágenes digitales o plano que el interesado haya presentado en su solicitud, así como en el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables.
- V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en el suelo o construcción, previamente validados;
- VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la cédula catastral, así como a la actualización de la cartografía, mediante el uso de las herramientas disponibles;
- VII. Se procederá a la valuación o revaluación del predio, cuando en la actualización de la cédula catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afectan el valor de dicho predio, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios, y





TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks]

VIII. Se deberá notificar a los interesados durante el proceso de actualización, siempre que se considere necesario, para subsanar las deficiencias en las solicitudes, hasta la resolución definitiva.

ARTÍCULO 21.- Para efecto de los procesos de actualización se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Tratándose de actos traslativos de dominio o derechos de propiedad, se deberá exhibir documento público, tales como:
 - a) Escritura pública o documento que acredite la propiedad;
 - b) Títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional;
 - c) Sentencia judicial, o
 - d) Resolución administrativa, y

- II. Tratándose de posesión de bienes inmuebles respecto de los que no existan antecedentes catastrales o que estén ubicados fuera de las zonas catastradas, se podrá realizar el proceso de actualización, sin que ello represente algún tipo de reconocimiento de derechos reales. En este caso, deberán exhibirse alguno de los documentos siguientes:
 - a) Contratos privados;
 - b) Minutas o constancias de cesión de derechos o posesión, y
 - c) Contratos o convenios promisorios.

El efecto que tendrá el registro a que se refiere la presente fracción será el de generar para el predio correspondiente, antecedentes básicos de ubicación geográfica, sin que la cédula catastral pueda utilizarse como medio probatorio para acreditar la propiedad o posesión de dicho predio ante autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 22.- El inventario de inmuebles se integrará por el registro alfanumérico y gráfico.

[Multiple handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

I. El registro alfanumérico deberá contener:

- a) Clave catastral;
- b) Nombre del propietario o poseedor;
- c) Ubicación del predio;
- d) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- e) Superficie del terreno;
- f) Superficie de construcción;
- g) Uso y destino del suelo;
- h) Régimen jurídico de la tenencia de la tierra;
- i) Valor catastral; y
- j) Características físicas del inmueble.

II. El registro gráfico deberá contener:

- a) Planos catastrales;
- b) Documentos de control geodésico y topográfico; y
- c) Planos que integran los Planes de Desarrollo Urbano aprobados por los Ayuntamientos.

ARTÍCULO 23.- La identificación, localización y registro de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio, se llevará a cabo mediante la asignación de la clave catastral establecida en este Reglamento, a fin de garantizar la uniformidad del sistema en todo el territorio del Municipal.

ARTÍCULO 24.- La clave catastral se inscribirá en el inventario analítico, que la autoridad catastral asignará de manera gratuita conforme a la estructura determinada en este artículo.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

La clave catastral deberá estar conformada mínimamente por dieciséis caracteres, los cuales podrán ampliarse hasta treinta y un caracteres de acuerdo al potencial de registro de la propiedad inmueble del Municipio y la armonización y homogeneidad de datos catastrales y registrales, para el fortalecimiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica que establece la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con Fines Estadísticos y Geográficos, como se prevé en este Reglamento. Los campos mismos que se distribuirán de la manera siguiente:

ZONA			MANZANA			LOTE			SUBLOTE	

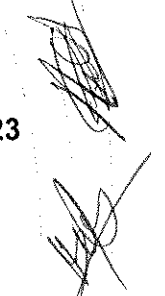
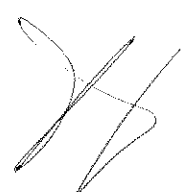
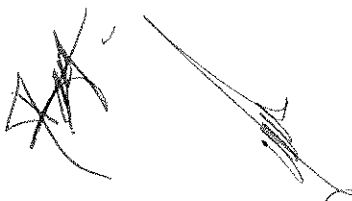
Zona: Este campo se integrará como mínimo por tres caracteres de tipo numérico, donde se defina la clave de la zona conforme a la división territorial del municipio, realizada por las autoridades municipales del catastro para establecer la diferencia en la ubicación dentro de un determinado grupo de zonas, tomando en cuenta las características como tipo de infraestructura urbana, de servicios y uso del suelo etc.

Manzana: Campo compuesto cuando menos por tres caracteres también de tipo numérico, en el cual se establecerá la numerología de cada manzana, integrada ésta por un número determinado de lotes, para diferenciar la ubicación de cada una con respecto a un determinado grupo de manzanas y zonas; dicha agrupación atenderá a la clasificación más homogénea de las diferentes manzanas tomando en cuenta las características de tipo de infraestructura urbana, de servicios y uso del suelo etc.

Lote: Dicho campo se integrará como mínimo de tres caracteres de tipo numérico en el cual se establecerá el número del predio para diferenciar la ubicación que guarda con respecto de una manzana y zona.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



Sub-Lote: Este campo se integrará mínimamente por tres caracteres de tipo numérico en el cual se señalará el número de lotes productos de subdivisiones o áreas desagregadas de un determinado lote, manzana y zona.

ARTÍCULO 25.- Para la inscripción de un inmueble, anexo al formato de aviso de movimiento de propiedad inmueble, deberá acompañarse de los requisitos siguientes:

- I. Escritura Primordial (vendedor)
- II. Escritura a Registrar
- III. Deslinde Catastral, con su recibo de pago
- IV. Avalúo Fiscal
- V. Pago del impuesto predial
- VI. Constancia de No adeudo del predial, con su recibo de pago
- VII. Constancia de no adeudo agua
- VIII. Recibo de forma para Aviso de Movimiento de Propiedad Inmobiliaria 3DCC
- IX. Plano autorizado (en caso de fracción, lotificar, subdividir o fusionar)
- X. Deslinde general (en caso de haberlo solicitado)
- XI. Señalar domicilio fiscal en el municipio.
- XII. INE y CURP (vigentes) de vendedor y comprador
- XIII. Correo electrónico del comprador.
- XIV. En su caso, si es a través de su Apoderado Legal, anexar INE y CURP
- XV. Pago de Adquisición de bienes Inmuebles.
- XVI. Certificados Catastrales de Inscripción

CAPITULO II

DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACIÓN DE PLANOS



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 26.- Corresponde a la Dirección definir y actualizar sus áreas urbanas de interés catastral con base en él:

- I. Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. Plan Nacional de Desarrollo Urbano;
- III. Planes Municipales de Desarrollo Urbano; y
- IV. Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población

ARTÍCULO 27.- La Dirección fijará, ordenará y dirigirá el procedimiento que se empleará en el levantamiento, deslinde y elaboración de planos.

ARTÍCULO 28.- Para la expedición del deslinde catastral para efectos de traslado de dominio de inmuebles, se solicitarán los requisitos siguientes:

- I. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área de desarrollo urbano municipal; y
- II. Pago de derechos.

Cuando las medidas físicas del predio no coincidan con las establecidas en la escritura o título de propiedad, como producto de la inspección de campo realizada por parte de la autoridad catastral, esta procederá a expedir el deslinde tomando en cuenta las medidas reales obtenidas del levantamiento físico del predio.

En el caso de que el deslinde catastral, cuya finalidad sea el traslado de dominio, presente diferencias en las medidas reales de la superficie de terreno con las consignadas en la escritura o título de propiedad, no procederá su inscripción hasta que presente a la oficina de catastro municipal, el documento que contenga la rectificación de medidas y colindancias, expedido por la autoridad judicial correspondiente.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

En el caso de construcciones omitidas al área de catastro municipal por parte del propietario o poseedor, éste deberá presentar ante la autoridad catastral, la licencia de construcción o documentos oficiales que acrediten la superficie omitida.

En cuanto a los predios con registro catastral temporal, en calidad de posesionarios, se expedirá el deslinde catastral siempre y cuando se encuentre la posesión en forma pacífica y continua, de lo contrario se realizará por mandato de la autoridad judicial competente.

ARTICULO 29.- Para la elaboración y expedición de deslindes catastrales, para fines de distinta naturaleza al de traslado de dominio de inmuebles, se solicitarán con los requisitos siguientes:

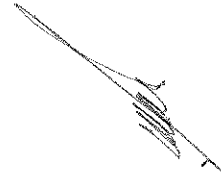
- I. Solicitud correspondiente;
- II. Título de propiedad o documento de posesión;
- III. Boleta de pago del impuesto predial;
- IV. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área de desarrollo urbano municipal; y
- V. Pago de derechos.

ARTÍCULO 30.- Con base en los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcción del predio.

ARTÍCULO 31. - Para efectos administrativos de deslinde de tierras, así como la determinación de predios urbanos y rústicos, se realizará por municipio, con base en sus programas, procedimientos y sistemas autorizados.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



La vigencia del deslinde catastral será de seis meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPÍTULO III

DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 32.- La solicitud será por escrito debidamente firmada por el interesado (propietario o copropietarios); y en el supuesto, de solicitarlo a través de persona distinta al titular deberá presentar Carta Poder firmada ante dos testigos con anexos de sus respectivas copias de identificación oficial, (INE).

Artículo 33.- Para el trámite de servicios de diligencia de verificación de medidas físicas deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Solicitud firmada de acuerdo al artículo anterior;
- II. Firma de conformidad a la programación de la cita para visita al predio, en los casos que la Dirección de Catastro, lo requiera;
- III. Copia de identificación oficial del propietario o copropietarios;
- IV. Cubrir pago de derechos establecidos en la Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero. Para proceder el servicio.

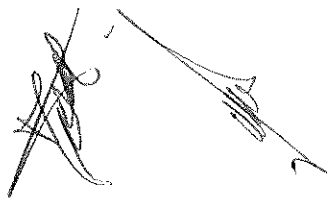
Artículo 34.- Para la realización de los servicios catastrales referente a traslado de dominio, se deberán presentar copia de la constancia de no adeudo del impuesto predial (vigente), si obra una copia en la Dirección de Catastro de dicha documentación, no será necesaria su entrega, siempre y cuando su expedición no sea mayor a seis meses. Asimismo, cualquier tipo de documento que exhiban los usuarios y formen parte de los requisitos para tramite de servicios catastrales deberán ser legibles, de lo contrario el documento no causara efecto.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



Artículo 35.- El pago de derechos por los servicios será actualizado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero, y en base a lo establecido en la legislación y leyes aplicables a la materia, y será publicado en la Gaceta Municipal.

Artículo 36.- El contribuyente que solicite los servicios de la Dirección de Catastro, deberá estar al corriente del pago del impuesto predial, quedan exceptuados la expedición de los siguientes servicios y trámites: Constancia de No propiedad, Elaboración de Plano, Copias Simples y Certificadas, Oficio de Información de Bienes Inmuebles, Inscripción o Cancelación de Embargos.

Artículo 37.- Para el trámite de los servicios comprendidos en el presente Reglamento, serán considerados como documentos de identificación oficial los siguientes: Credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral antes (Instituto Federal Electoral), Pasaporte, Cédula Profesional, Credencial del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM) y Cartilla Militar, los cuales deberán estar vigentes al momento de la solicitud del servicio.

TITULO IV DEL PROCESO DE VALUACIÓN CATASTRAL

CAPÍTULO I DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 38.- El proceso de valuación catastral deberá comprender:

- I. La elaboración, revisión y aprobación de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

II. La valuación o revaluación de los predios, así como la modificación de los valores en el Catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:

- a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;
- b) Actualizar los archivos del Catastro referente a la tabla de valores para el suelo;
- c) Actualizar el archivo del Catastro referente a las tablas de valores de las construcciones;
- d) Realizar las pruebas de aplicación de nuevos valores unitarios para suelo y construcciones;
- e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor la nueva base fiscal;
- f) Actualizar el padrón catastral con la información de las tablas de valores;
- g) Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores; y
- h) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda;

III. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

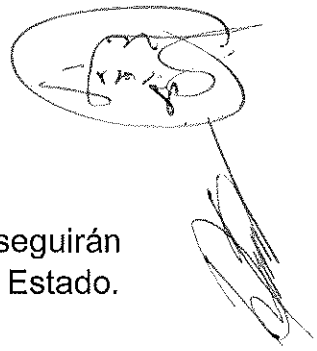
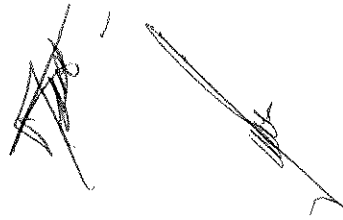
ARTÍCULO 39.- El área de catastro elaborará las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de conformidad como lo establece la Ley, los cuales deberán acompañarse del plano o gráfico correspondiente en los formatos que contengan la información legalmente requisitada.

ARTÍCULO 40.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, serán enviadas al Congreso del Estado para su análisis y aprobación correspondiente, previa autorización del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la Ley.

ARTÍCULO 41.- Los valores unitarios de suelo y construcción serán objeto de actualización cada ejercicio fiscal.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



En caso de que no se actualicen, para el siguiente ejercicio fiscal seguirán rigiendo las anteriores que hayan sido autorizadas por el Congreso del Estado.

ARTÍCULO 42.- Para la elaboración de las tablas de valores, el Ayuntamiento además de seguir los lineamientos señalados en el artículo anterior, deberá realizar las actividades que a continuación se indican:

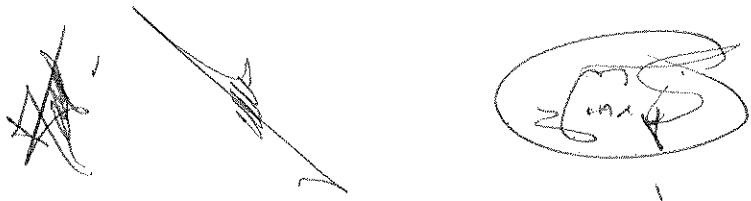
- I. A través de su área de catastro, realizará los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo y construcción tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos;
- II. Tratándose de predios o fincas urbanas se procederá a su clasificación bajo el criterio de zonas catastrales, que es la división territorial del municipio para establecer y determinar la ubicación de un predio con respecto a otro, considerando las características de infraestructura, servicios y polos de desarrollo.

Para adecuado control interno, las zonas catastrales deberán establecerse e indicarse de manera gráfica en un plano general del municipio, para su fácil identificación y localización;

- III. Se recabarán toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y aun cálculo preciso del valor unitario por zona. Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como a valores de mercado del suelo y de las construcciones en el Municipio, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano;
- IV. El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado de suelo se calculará y establecerá por calle, manzana y zona; determinado por la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos,



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes:

- a) Agua potable;
- b) Vialidades;
- c) Drenaje;
- d) Energía eléctrica y alumbrado público;
- e) Banquetas y guarniciones;
- f) Equipamiento básico;
- g) Vigilancia y servicios de limpia;
- h) Parques públicos y jardines;
- i) Equipamiento especial;
- j) Mercados públicos; y
- k) Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

V. El valor unitario por metro cuadrado de construcción, se calculará en función de las construcciones tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura.

Para efectos de definir y determinar las características de los materiales de construcción clasificados en cuanto a su clase y tipo, se basará en la descripción siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CONSTRUCCIÓN SEGÚN EL USO Y LA CLASE.

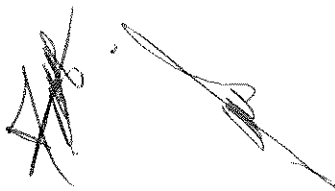
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA
	ECONÓMICA	HAB
	INTERÉS SOCIAL	HAC
	REGULAR	HAD
	INTERÉS MEDIO	HAE
	BUENA	HAF



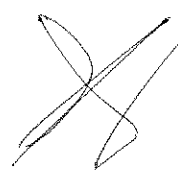
H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



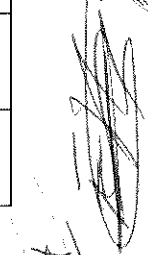
USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL	ECONÓMICA	COA
	REGULAR	COB
	BUENA	COC
	MUY BUENA	COD
	TIENDA DE CONVENIENCIA Y AUTOSERVICIO	COE



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA
	OFICINAS	EQB
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	EQC
	HOSPITALES	EQD
	HOTELES / MOTEL DE CLASE REGULAR	EQE
	MERCADO	EQF



USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
OBRAS COMPLEMENTARIAS	BARDAS	OCA
	PATIOS Y ANDADORES	OCB
	ALBERCA Y CHAPOTEADERO	OCC
	CANCHAS DEPORTIVAS	OCD





TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

VI. Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 27 de la Ley; y para la formulación de las tablas de valores se basarán, atendiendo a la clasificación siguiente:

- a) Riego;
- b) Humedad;
- c) Temporal;
- d) Agostadero cerril;
- e) Explotación forestal; y
- f) Sin explotación forestal

Para la determinación del valor catastral de dicha clasificación, se considerarán los elementos exógenos como:

- a) Disponibilidad de la infraestructura de riego;
- b) Proximidad de caminos, carreteras, estaciones férreas, puertos o centros de distribución de acopio y abasto; y
- c) Costo de los medios de transporte.

CLAVE DE SECTOR	DESCRIPCIÓN DE LA CALLE O SECTOR
1	TERRENOS DE RIEGO.
2	TERRENOS DE HUMEDAD.
3	TERRENOS DE TEMPORAL.
4	TERRENOS DE AGOSTADERO LABORABLE.
5	TERRENOS DE AGOSTADERO CERRIL.
6	TERRENOS DE MONTE ALTO SIN EXPLOTACIÓN FORESTAL.
7	TERRENOS DE MONTE ALTO SUSCEPTIBLES PARA EXPLOTACIÓN FORESTAL.

Artículo 43.- El valor catastral que se determine para cada predio será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

En el caso de predios urbanos la superficie de terreno estará compuesta por el valor de uso de suelo y la superficie de construcción de la propiedad.

Artículo 44.- La actualización catastral de predios ubicados en el Municipio se llevará a cabo cuando:

- I. El nombre del propietario del predio sea distinto a aquel que aparece en el Padrón Catastral;
- II. El número catastral o nomenclatura sea distinto al que corresponda al predio;
- III. Exista error o diferencia en los datos relativos a la superficie, linderos o colindancias del predio;
- IV. Exista error o diferencia entre los datos asentados en el padrón catastral y las características del predio. Los propietarios o sus representantes legales podrán solicitar de la autoridad catastral, la aclaración con relación a los datos asentados en el Padrón Catastral. Se realice una diligencia de verificación al predio;
- V. Un predio se inscriba por primera vez en el padrón catastral;
- VI. Se inscriban en el Registro Público;
- VII. Se expropian, en los términos de las leyes aplicables;
- VIII. En el predio se hagan mejoras, modificaciones o construcciones diferentes a las ya existentes;
- IX. La totalidad o parte del predio sea modificado en su régimen jurídico;
- X. Teniendo un avalúo provisional, fijado de conformidad al presente Reglamento, se fije técnicamente el valor catastral definitivo;
- XI. Se una, divida o sea objeto de fraccionamiento;
- XII. Por ejecución de obra pública o privada se modifique el valor de la propiedad inmobiliaria, tanto en los predios directamente afectados como en la zona de influencia, de acuerdo al estudio realizado por esta Dirección;
- XIII. El predio sufra un cambio físico que afecte su valor;
- XIV. A solicitud del propietario del predio, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente Reglamento;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

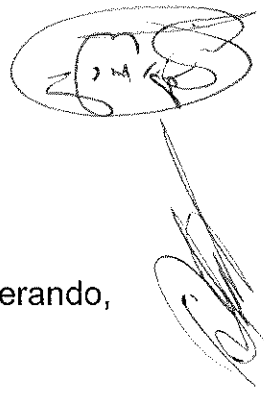
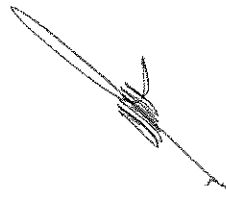
- XV. Por mandamiento judicial, y
- XVI. Cuando el Congreso del Estado de Guerrero, apruebe la modificación a la Tabla de Valores Catastrales Unitarios de Uso de Suelo y Construcción contenida en la Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero y ésta sea publicada en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Artículo 45.- Las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción contendrán lo siguiente;

- I. Los valores unitarios para el terreno correspondiente a las secciones catastrales del Municipio de Tixtla de Guerrero; los valores unitarios para los terrenos ubicados en las calles, avenida, andador; los valores unitarios para los locales correspondientes a las plazas comerciales; los valores unitarios para los diferentes tipos de construcción y factores por zona, valores unitarios para los diferentes predios rústicos baldíos, casa habitación y de uso comercial.

Artículo 46.- Se asignará valor catastral provisional a los predios cuando:

- I. En los casos en los que no sea posible determinar el valor catastral de un predio, la Dirección, con base en los elementos que disponga, determinará un avalúo provisional, asignando valor al predio, lo más aproximado al valor comercial vigente; debiendo informar al Ayuntamiento en un término de cinco días hábiles e incluirse en las tablas de valores unitarios para su aprobación, en su caso;
- II. Sus propietarios, no proporcionen los datos, informes y documentos que le soliciten los empleados catastrales debidamente autorizados para el efecto o no se permita el acceso al interior del predio para llevar a cabo las diligencias catastrales necesarias, con base a las inspecciones físicas que efectúe la Dirección, y
- III. Por cualquier causa no se encuentre incluido el régimen jurídico del predio en las tablas de valores unitarios.



Artículo 47.- Los valores unitarios de terreno se determinarán considerando, entre otros, los factores siguientes:

- I. La sección en la que se encuentre el predio, considerando la calle, el tramo y/o la colonia;
- II. Si el predio se ubica en calles y avenidas principales;
- III. Si el predio se ubica en calles laterales adyacentes que provean acceso al mismo.
- IV. Los valores unitarios para los locales correspondientes a las plazas comerciales, y;
- V. Los factores de demérito que pudieran aplicar de acuerdo a las características y ubicación del terreno.

CAPÍTULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN

ARTÍCULO 48.- La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio.

ARTÍCULO 49.- La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral a los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio.

ARTÍCULO 50.- La valuación y revaluación catastral de los predios se llevará a cabo atendiendo a lo siguiente:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en la Ley y este Reglamento, y



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks]

III. Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

ARTÍCULO 51.- La revaluación masiva es la actualización anual del valor catastral que adquieren los bienes inmuebles, que resulta del incremento porcentual de los valores unitarios del suelo y construcción, respecto al valor otorgado a estos en el ejercicio fiscal inmediato anterior, que se dan tanto con la aprobación de la Ley de Ingresos para el Municipio, como de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Contrición, que aprobadas por el Congreso del Estado y publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, cobran vigor para el ejercicio fiscal que indican.

[Handwritten signatures and marks]

CAPÍTULO III DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.

ARTÍCULO 52.- La Dirección de Catastro fijará el valor catastral basándose en dos procedimientos alternativos:

- I. A través de la determinación del valor del inmueble mediante la práctica del método de avalúo directo que comprenda la actualización de las características físicas de éste, por parte de la autoridad catastral; y
- II. Mediante el ejercicio voluntario que el contribuyente realice a través del método de autodeterminación del valor catastral.

[Handwritten signatures and marks]

CAPÍTULO IV DE LA VALUACIÓN HECHA POR LA DIRECCIÓN

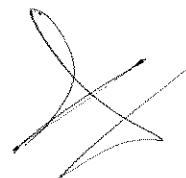
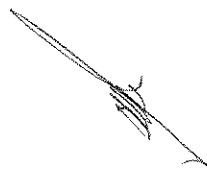
ARTÍCULO 53.- La valuación hecha por el titular catastral deberá cumplir con los siguientes requisitos:



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



- I. Ser realizada en el formato que especifique la Dirección.
- II. Ingresarla por oficio espontáneamente en la Dirección o dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que sea requerida por la Dirección.
- III. Ser firmada por el titular catastral o su representante legal ante la presencia de dos testigos que manifestarán su nombre completo, firma y fecha.
- IV. En caso de que el formato de valuación sea firmado por el representante legal del titular catastral, deberá acompañarse documento certificado que acredite dicha representación legal a efecto de declarar válido dicho avalúo.

ARTÍCULO 54.- La Dirección tendrá en todo momento la facultad de revisar y corregir si así fuese necesario, en los términos de la Ley y este Reglamento, el avalúo presentado por el titular catastral.

CAPÍTULO V

DE LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

ARTÍCULO 55.- Para la valuación y revaluación catastral de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable de la zona catastral donde se ubique, por la superficie total del terreno.

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable a cada tipo y clase de edificación por el área total construida.

Para predios rústicos el valor unitario de la hectárea por la superficie del terreno. La suma de ambos conceptos es el valor catastral del predio y construcción.

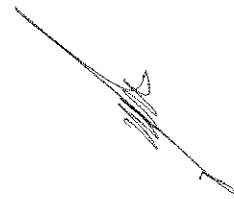
ARTÍCULO 56.- Los avalúos catastrales deberán elaborarse con la máxima calidad, debidamente firmados, incluyendo las hojas complementarias y/o memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico, los cuales



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



deberán entregarse en original al propietario, poseedor o representante legal, sin omisiones ni alteraciones.

ARTÍCULO 57.- Los avalúos catastrales estarán vigentes durante un año a partir de la fecha en que fueron autorizados, tal como lo señala el artículo 45 de la Ley, en tanto no cambien las características físicas o legales del inmueble.

ARTÍCULO 58.- Los avalúos deberán ser elaborados en el formato autorizado por la autoridad catastral municipal y deberá contener cuando menos los datos siguientes:

I. EN CUANTO A LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y AUTENTIFICACIÓN:

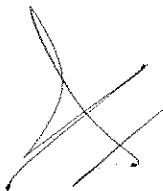
- a) El número de cuenta predial y catastral del inmueble objeto de valuación;
- b) La ubicación del inmueble, señalando invariablemente el nombre de la calle y el número interior, exterior, colonia o barrio y ciudad;
- c) El nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- d) En cada hoja, estampar la firma del valuador que realizó el avalúo;
- e) La fecha en que se realizó el avalúo;
- f) Los valores unitarios de terreno y construcción deben estar referenciados en la tabla de valores autorizada por el Congreso del Estado, deberá definirse la clase de cada porción de construcción, además de su uso y denominación;
- g) El nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo; y
- h) El motivo del avalúo.

II. EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

- a) La descripción de elementos urbanos significativos del área o la zona en que se ubique el inmueble;



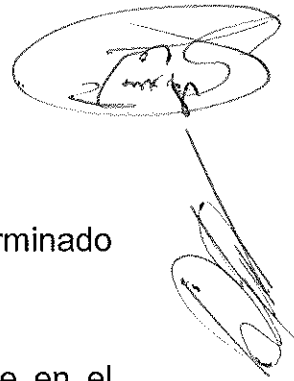
- b) Croquis del predio y de localización del mismo elaborado con la máxima calidad;
- c) La descripción del inmueble y su uso actual;
- d) La descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de los del área o la zona en que se ubique:
- e) La descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares; La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que posee el inmueble;
- f) Deberán contener, cuando menos una fotografía cuándo se trate de terrenos baldíos y cuándo menos tres, tratándose de terrenos contruidos, con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo; y
- g) La superficie correcta de terreno de porciones de construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.



III. EN CUANTO AL VALOR DEL INMUEBLE:

- a) La descripción y razón del método que se aplicó para determinar el valor del inmueble;
- b) Considerar los valores unitarios correspondientes a la calle de ubicación del predio, consignados en las tablas de valores autorizadas por el Congreso del Estado, aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos, correspondiente al tipo de construcciones existentes, aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo;
- c) Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor catastral del inmueble, el cual deberá fundamentarse en la tabla de valores catastrales de los Ayuntamientos, autorizadas por el Congreso del Estado;





- d) Consignar invariablemente el valor catastral del inmueble, determinado por la autoridad catastral municipal;
- e) Las aclaraciones metodológicas pertinentes; y
- f) Cuando el inmueble tenga obras en proceso, deberán incluirse en el avalúo, determinando su valor de acuerdo a las características de los materiales utilizados en función del avance de la obra a la fecha.

Para efectos de este Reglamento, se considerará como construcción permanente el 15% de la superficie total del terreno edificada, tomando en consideración una superficie de lote tipo no menor de 120.00 metros cuadrados.

ARTÍCULO 59.- La valuación y revaluación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda los datos siguientes:

- I. Ubicación;
- II. Topografía, calidad de los suelos;
- III. Características panorámicas;
- IV. Dimensiones;
- V. Forma;
- VI. Proporción;
- VII. Uso del suelo;
- VIII. Densidad de población;
- IX. Intensidad de construcción;
- X. Servicios municipales; y
- XI. Afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

ARTÍCULO 60.- Para la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar todos los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción, que se indicarán en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Todas aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente. En los avalúos catastrales de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del local, departamento o despacho deberá determinarse en función del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada y detalladamente, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias en su caso, debidamente acotados, referenciados a la esquina más próxima, así como de tres fotografías, dos interiores y una exterior, de las partes más representativas del inmueble, tratándose de terrenos contruidos y en el caso de predios baldíos; con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo.

ARTÍCULO 61.- Para la elaboración de avalúos de inmuebles cuyas características no se precisan en estas disposiciones, se deberán satisfacer los elementos que especifique el formato correspondiente que validará el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 62.- Cuando las características de los inmuebles sean diferentes que ameriten la aplicación de criterios de valuación distintos a los especificados en el presente Reglamento, los avalúos catastrales deberán traer anexa una memoria de análisis.

ARTÍCULO 63.- La memoria de análisis deberá contener como mínimo, según sea el caso:

- I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron el o los métodos de valuación utilizados;
- II. Un desglose técnico de la información que sustente los cálculos realizados; y
- III. Especificar aquellas notas u observaciones que el valuador estime aclaran un punto especial.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks at the top right of the page.]

ARTÍCULO 64.- La valuación y revaluación catastral que realice la Dirección, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

TITULO V DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.

CAPÍTULO I DE LA INFORMACIÓN MANIFESTADA A LA DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 65.- Todo propietario o poseedor de predios, tiene la obligación de manifestarlos ante la Dirección de Catastro, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sucedan los hechos o actos que le den origen, en las formas oficiales Expedidas para el efecto, señalando sus características físicas, dimensionales, urbanísticas, de uso, de ubicación, legales y valorativas; debiendo anexar los documentos y planos que se indiquen en las mismas.

ARTÍCULO 66.- Los propietarios o poseedores de un predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro, para lo cual deberán cumplir como mínimo, con lo siguiente:

- I. Señalar las características del predio de que se trate;
- II. Acompañar los documentos que acrediten la propiedad, posesión u otro derecho real que las leyes reconozcan;
- III. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
- IV. Nombre, denominación o razón social del solicitante;
- V. El registro federal de contribuyentes, y
- VI. La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 67.- Los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios, quedan obligados a proporcionar las facilidades necesarias para permitir el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás labores catastrales.

Si los ocupantes se opusieran a las operaciones catastrales ordenadas, se dejará constancia de este hecho y se dará cuenta inmediata a la Dirección de Catastro para los efectos legales que procedan.

La Dirección de Catastro al tener conocimiento de los hechos establecidos en el apartado anterior requerirá por escrito a los propietarios y ocupantes del predio para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término de tres días, se ordenará que se asienten los datos catastrales, con los elementos de que se disponga, que serán considerados como tales, hasta que se lleven a cabo los trabajos respectivos, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 68.- Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno, deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor a la Dirección de Catastro, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación. Utilizando para ello las formas oficiales respectivas.

ARTÍCULO 69.- La Federación, el Estado y los Municipios tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 70.- Las dependencias oficiales, los jueces y notarios públicos o cualesquiera otros funcionarios o servidores públicos que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación legal o de tenencia de los bienes inmuebles, están obligados a manifestarlos a la Dirección de Catastro Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles; asimismo, los notarios enviarán en los



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad raíz de que conozcan en el período respectivo al mes inmediato anterior.

ARTÍCULO 71.- Cuando en las manifestaciones que se hagan a la Dirección de Catastro, aparezca que las dimensiones de un predio son diferentes a las expresadas en el título de propiedad, la propia Dirección ordenará el deslinde catastral del predio en los términos establecidos en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 72.- Para los efectos del presente Reglamento, todos los propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante la Dirección de Catastro Municipal domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. Tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo. De igual manera están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado éste.

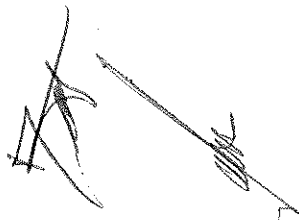
ARTÍCULO 73.- Las personas físicas o morales que hubieren obtenido autorización para fraccionar un terreno, para constituir un condominio, un sistema de tiempo compartido o multipropiedad, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 74.- Los servidores públicos con competencia en materia urbanística que intervengan en la autorización de una fusión, división, subdivisión, lotificación, fraccionamiento, o conjunto urbano de predios, deberán requerir a los solicitantes la cédula de inscripción catastral de los predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la autoridad catastral competente, proporcionando una copia de los planos actualizados con la inscripción de los datos de registro.

TÍTULO VI

DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL.









CAPÍTULO I

DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN MANTENIDA EN LOS REGISTROS CATASTRALES.

ARTÍCULO 75.- La totalidad de la información mantenida en los registros catastrales estará disponible para las autoridades fiscales, civiles o penales mediante solicitud por escrito, debidamente fundada y motivada.



TÍTULO VII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

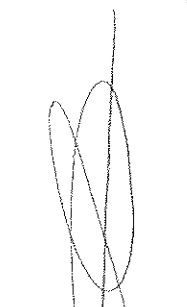
CAPÍTULO I

LAS INFRACCIONES

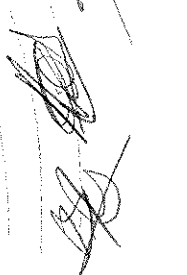
ARTICULO 76.- Son infracciones a la Ley y al presente Reglamento, cuya responsabilidad recae sobre los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones en el territorio del Municipio, las siguientes:

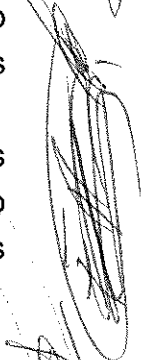
- I. No manifestar o inscribir en el catastro municipal, los bienes de su propiedad o bajo su posesión dentro del término que señala la Ley.
- II. Impedir al personal de catastro, realice el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás labores catastrales.
- III. No manifestar al catastro municipal, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación de las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno.
- IV. No señalar ante la Dirección, domicilio donde oír y recibir notificaciones fiscales y catastrales, dentro de la jurisdicción del Municipio.











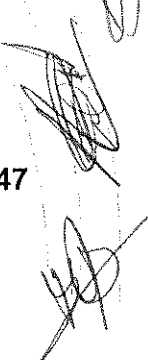
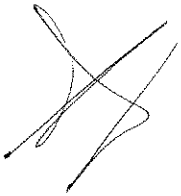
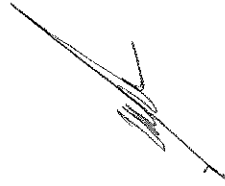
- V. No dar aviso del cambio de domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado este.
- VI. No manifestar a la Dirección, por escrito dentro del término de quince días hábiles después de obtener autorización para fraccionar o fusionar un terreno, para constituir un condominio, un sistema de tiempo compartido o multipropiedad, anexando los documentos correspondientes.
- VII. Cuando los propietarios de fraccionamiento, condominio o del sistema de tiempo compartido y multipropiedad, celebre actos de compraventa, de promesa de venta o de venta con reserva de dominio, que no haya cumplido disposiciones establecidas en el presente ordenamiento y leyes sobre la materia.

ARTÍCULO 77.- Son infracciones a la Ley y al presente Reglamento, aquí señaladas en que incurrn los notarios públicos, jueces y servidores públicos de la Federación, el Estado y el Municipio:

- I. Los servidores públicos que les corresponde hacerlo y no manifiesten dentro del término de ley a la Dirección de Catastro, los predios sean estos de la Federación, del Estado o del Municipio, así como las construcciones las ampliaciones o modificaciones a estas, fusiones, subdivisiones o cualquier acto relacionado con los predios bajo su responsabilidad.
- II. Los titulares de las dependencias oficiales, jueces, notarios públicos y cualquiera otro funcionario o servidor público que no manifiesten a la Dirección, dentro del término de ley, los actos que conozcan o autoricen en los que se modifiquen la situación legal o tenencia de los bienes inmuebles.
- III. Los notarios públicos que no envíen a la Dirección, dentro los primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad, que conozcan dentro del mes inmediato anterior.
- IV. Los notarios que autoricen escrituras públicas o protocolicen actos concernientes fraccionamientos, fusiones, condominios o sistema de tiempo compartido a sabiendas que no cumplen las disposiciones de la Ley y demás ordenamientos de la materia.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



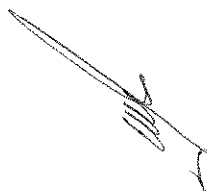
CAPÍTULO II LAS SANCIONES

ARTICULO 78.- Para los efectos de este Reglamento, las sanciones son las penas que como consecuencias jurídicas se producen por la violación o incumplimiento de las disposiciones catastrales.

ARTÍCULO 79.- La aplicación de las sanciones administrativas que procedan, se harán sin perjuicio de que se exija el pago de las prestaciones fiscales respectivas, de recargos en su caso, y de las penas que impongan las Autoridades Judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.

ARTÍCULO 80.- En cada infracción de las señaladas en este Reglamento se aplicarán las sanciones correspondientes conforme a las reglas siguientes:

- I. La autoridad catastral Municipal al determinar la sanción que corresponde, tomará en cuenta la gravedad de la infracción, las condiciones del infractor y la conveniencia de destruir prácticas establecidas tanto para evadir el cumplimiento de las obligaciones catastrales cuanto, para infringir en cualquier otra forma, las disposiciones legales o reglamentarias;
- II. La autoridad catastral Municipal deberá fundar y motivar debidamente su resolución siempre que imponga sanciones;
- III. Cuando son varios los responsables cada uno deberá pagar el total de la multa que se imponga;
- IV. Cuando por un acto o una omisión se infrinjan diversas disposiciones de las que señala este Reglamento, solo se aplicará la sanción que corresponda a la infracción más grave;
- V. En el caso de infracciones continuas y que no sea posible determinar el monto de la prestación evadida, se impondrá según la gravedad, una multa hasta el doble del máximo de la sanción que corresponda;
- VI. Los daños que se hubieren producido o puedan producirse;
- VII. La reincidencia del infractor.



- VIII. Cuando se estime que la infracción cometida es leve y que no se ha tenido como consecuencia el incumplimiento de las normas, se impondrá el mínimo de la sanción que corresponda, apercibiéndose al infractor de que se le castigará como reincidente si volviera a incurrir en la infracción;
- IX. No se impondrá sanción cuando de forma espontánea se dé cumplimiento de las obligaciones catastrales no cumplidas dentro de los plazos señalados por la ley y el presente Reglamento.
- X. No se considerará que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea descubierta por la autoridad catastral o medie requerimiento, visita, excitativa o cualquiera otra gestión efectuada por las mismas;
- XI. La autoridad Catastral Municipal dejará de imponer sanciones cuando se haya incurrido en infracciones por hechos ajenos a la voluntad del infractor, circunstancia que éste deberá probar a satisfacción de la mencionada autoridad.

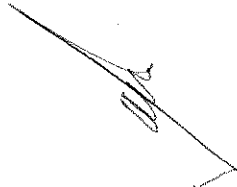
ARTÍCULO 81.- Las sanciones se aplicarán en Unidad de Medida y Actualización denominada UMA, que determine el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática INEGI, que se encuentre vigente en la fecha de aplicación de la sanción.

ARTÍCULO 82.- La Autoridad Catastral Municipal impondrá las sanciones administrativas a las infracciones cuya responsabilidad recae sobre los sujetos pasivos o presuntos sujetos a una obligación catastral, en los términos siguientes:

- I. Se impondrá el equivalente en moneda nacional de una a quince UMA, quien incumpla lo dispuesto en las fracciones I, III, VI y VII del artículo 74 del presente Reglamento.
- II. Se impondrá el equivalente en moneda nacional de cinco a veinticinco UMA, quien incumpla lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 74 del presente Reglamento.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



ARTÍCULO 83.- Se sancionará a los servidores públicos y notarios públicos que incurran en responsabilidad de las obligaciones catastrales en los términos siguientes:

- I. Con el valor equivalente en moneda nacional al momento de la comisión de la infracción de cinco a veinte UMA, por incurrir en lo señalado en las fracciones I, II, y III del artículo 75 del presente Reglamento.
- II. Con el valor equivalente en moneda nacional al momento de la comisión de la infracción de diez a veinte UMA, por incurrir en lo señalado en las fracciones IV, del artículo 75 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 84.- Los infractores cubrirán el monto de la sanción impuesta por incumplimiento a las obligaciones catastrales, en la caja de la Tesorería Municipal, dentro del término de cinco días hábiles, siguientes a su notificación, de no hacerlo se hará efectiva a través del procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal Municipal.

ARTÍCULO 85.- Sin perjuicio de lo establecido en el presente reglamento, en caso de reincidencia se duplicará la multa impuesta por la infracción anterior, sin que su monto exceda del doble del máximo.

ARTÍCULO 86.- Cuando la autoridad catastral tenga conocimiento de que se ha infringido una o más disposiciones del presente reglamento, iniciará el procedimiento sancionador levantando la actuación o determinación correspondiente fundada y motivada, la cual deberá notificar previamente al infractor del inicio del procedimiento, para que este dentro de los quince días siguientes exponga lo que a su derecho convenga y, en su caso aporte las pruebas con que cuente.

ARTÍCULO 87.- Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas, se procederá, dentro de los diez días siguientes, a dictar por escrito la resolución que proceda, la cual será notificada en forma personal.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 88.- La autoridad catastral harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

ARTÍCULO 89.- Las sanciones administrativas podrán imponerse en más de una de las modalidades previstas en los Artículos 74 y 75 de este Reglamento.

ARTÍCULO 90.- Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán separadamente, así como el monto total de todas ellas. Cuando en una misma acta se comprenda a dos o más infractores, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

ARTÍCULO 91.- Las sanciones por infracciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos en que, en su caso, incurran los infractores.

ARTÍCULO 92.- La facultad de la autoridad para imponer sanciones administrativas prescribe en cinco años. Los términos de la prescripción serán continuos y se contarán desde el día en que se cometió la falta o infracción administrativa si fuere consumada o, desde que cesó, si fuere continua.

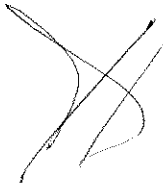
TÍTULO VIII

DE LAS VERIFICACIONES Y NOTIFICACIONES



CAPÍTULO I DE LAS VERIFICACIONES DEL PREDIO Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 93.- Para la verificación y deslinde confines velatorios de los predios y construcciones en el municipio, el personal de catastro Municipal autorizado, lo hará mediante orden por escrito, debidamente fundada y motivada que suscribirá el Director o Encargado del Área de Catastro Municipal, en la que se contendrá el objeto de la verificación.



ARTICULO 94.- Para efectos de llevar a cabo la diligencia de verificación y deslinde con la finalidad de emitir el avalúo catastral directo, el personal autorizado para realizarla, se presentara en el domicilio donde se efectuará dicha diligencia, previa notificación del acuerdo que contiene la orden de verificación y deslinde, se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día siguiente, si el domicilio se encuentra cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato o con un agente de la policía.



Si la persona a quien haya de notificarse no atendiere el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio, así también en su presencia se desarrollará la verificación o deslinde del predio y construcción con fines valuatorios.



Los notificadores que de manera individual o conjunta lleven a cabo la diligencia, deberán ir asistidos del perito valuador de la Dirección, quienes se identificarán plenamente con la persona que los atienda, entregándole el oficio de comisión y del acuerdo de verificación y deslinde, levantarán el acta correspondiente de la verificación y la ficha técnica, con los datos del inmueble verificado, dejándole también copias de estos documentos.





TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

En el caso de que la persona con quien hayan entendido la diligencia se negara a firmar el acta de verificación y deslinde y la ficha técnica, se anotara tal circunstancia.

De igual manera en el caso de que el propietario, su representante legal o la persona que los atienda, se opusieran a la verificación y deslinde del inmueble, se asentara constancia de este hecho y se dará cuenta a la Dirección, para los efectos que ordena el artículo 62 del presente Reglamento.

CAPÍTULO II DE LAS NOTIFICACIONES DE LOS TIPOS DE NOTIFICACIÓN

ARTÍCULO 95.- La Dirección de Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero, notificará por escrito a los propietarios, poseedores o representantes legales respecto a: citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquiera otras operaciones catastrales relacionadas con el inmueble, en el predio objeto de la operación o en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.

ARTÍCULO 96.- Diligencias de verificación para la elaboración de acta circunstanciada. - Se proporciona documento con el resultado de la diligencia que se lleva a cabo, previa notificación de la Dirección, con la finalidad de aclarar los linderos y medidas de un predio; y en su caso, recabar la firma de conformidad del propietario o copropietarios colindante a un predio que pretenda realizar un proyecto de rectificación de medidas.

ARTÍCULO 97.- Notificar a los contribuyentes y a los ciudadanos que no cuenten con registro la actualización de operaciones catastrales y expedir las constancias relativas a ellas, que le sean solicitadas, así como notificar a los causantes del impuesto predial los valores y tasas con que deberán pagar al Gobierno Municipal su contribución y enviar copia de la misma a la Tesorería



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

Municipal, para su cobro, de igual forma deberá notificar los predios exentos parcial o totalmente del pago de impuesto predial.

ARTICULO 98.- Una vez llevada a cabo la diligencia de verificación y deslinde del bien inmueble, el perito valuador de la Dirección, emitirá el avalúo catastral directo, bajo los lineamientos que para el efecto establecen la Ley y el presente Reglamento. El avalúo debe ser suscrito tanto por la Dirección como por el perito valuador que lo emite técnicamente.

ARTÍCULO 99.- La Dirección emitirá el acuerdo o resolución, por medio del cual ordena notificar el avalúo, o las resoluciones y acuerdos relacionados con las operaciones catastrales, lo que se hará de forma personal a los propietarios, poseedores o a los representantes legales de los predios, en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, o en el predio objeto de valuación o revaluación en el caso que no haya manifestado domicilio para oír y recibir notificaciones, siempre y cuando el predio se encuentre habitado o en su defecto le surtirán efectos a través de los estrados de la Dirección de Catastro Municipal.

ARTICULO 100.- La diligencia de notificación se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día siguiente, si el domicilio se encuentra cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato o con un agente de la policía.

Si la persona a quien haya de notificarse no atendiere el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse está a recibirla o en el caso de no encontrándose nadie en el domicilio, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio, asentando razón de tal circunstancia.

En el momento de la notificación previa identificación del notificador, se entregará al notificado o, a la persona con quien se entienda la diligencia, copia



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

del documento a que se refiere la notificación, asentándose razón por el notificador.

Las notificaciones practicadas en los términos de los párrafos anteriores se tendrán por hechas en forma legal.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Pública del Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero.

Artículo Segundo. Las disposiciones contenidas en el presente reglamento son de observancia general para todos los habitantes del Municipio.

Artículo Tercero. Se abrogan todas las disposiciones que se opongan al presente reglamento.

CITAS REFERENCIAS

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/GUERRERO/Municipios/APLLey4.pdf>

<http://www.smie.org.mx/layout/reglamentos-construccion/guerrero-reglamentoconstruccion-estatal-guerrero-19942.pdf>

Dado en la sala de cabildo del H. Ayuntamiento Municipal de Tixtla de Guerrero, Gro., a los veinticinco días del mes de junio del año dos mil veinticinco.

INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO.



C. LIC. ALBERTO MICHI CAMPOS
PRESIDENCIA MUNICIPAL

C. LIC. VIRGINIA CATALÁN CONTRERAS
SINDICATURA MUNICIPAL



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

REGIDURÍA DE
DESARROLLO URBANO
C. SAMUEL MOLINA FLORES
REGIDOR DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS,
PUBLICAS Y ASUNTOS INDÍGENAS.

REGIDURÍA DE ATENCIÓN
Y PARTICIPACIÓN
SOCIAL DEL MIGRANTE

C. LIC. ASHEL CATARINO LARA
REGIDOR DE ATENCIÓN Y PARTICIPACIÓN
SOCIAL DEL MIGRANTE.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

REGIDURÍA DE
EDUCACIÓN Y JUVENTUD
C. LIC. DULCE MARÍA ALVARADO DE RAMONA
REGIDORA DE EDUCACIÓN Y JUVENTUD

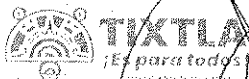


TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

C. LIC. MARCELA SÁNCHEZ MUÑOZ
REGIDORA DE SALUD PÚBLICA Y CULTURA.

REGIDURÍA
DE SALUD PÚBLICA

Que con fundamento en lo establecido en el artículo 98, Fracción VII, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, tengo bien a refrendar el Reglamento Municipal de Catastro, documento oficial del Municipio de Tixtla de Guerrero Gro.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

LIC. ALBERTO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ
SECRETARIO GENERAL DEL H.
AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE
GUERRERO GRO.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

LIC. LINDA YASENIA SIMÓN
DIRECTORA DE CATASTRO DEL H.
AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE
GUERRERO.

REGIDURÍA DE
COMERCIO, EQUIDAD
Y GÉNERO.
C. ALTAGRACIA BELLO MENDOZA
REGIDORA DE COMERCIO, EQUIDAD Y GÉNERO.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

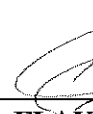
REGIDURÍA DE
MEDIO AMBIENTE Y
RECURSOS NATURALES
C. LIC. DELSY RAMONA SALINAS GARCÍA

REGIDORA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS
NATURALES.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

REGIDURÍA DE
DESARROLLO RURAL
Y LOS DERECHOS DE LAS NIÑAS,
NIÑOS Y ADOLESCENTES
C. PROF. FLAVINO BARTOLO NARANJO
REGIDOR DE DESARROLLO RURAL Y LOS
DERECHOS DE LAS NIÑAS, NIÑOS Y
ADOLESCENTES.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

REGIDURÍA DE
FOMENTO AL EMPLEO
C. LIC. BLANCA ESTHER BAILÓN ISIDOR
REGIDORA DE FOMENTO AL EMPLEO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027