



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures in blue ink]

REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO

DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TIXTLA
DE GUERRERO, GUERRERO.

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2024 – 2027

[Handwritten signatures and marks in blue ink]





TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

GOBIERNO MUNICIPAL

2024 – 2027

HONORABLE CABILDO

Alberto Michi Campos

Presidente

Virginia Catalán Contreras

Síndica Procuradora

Asael Catarino Lara

Regidor

Blanca Esther Bailón Isidor

Regidora

Samuel Molina Flores

Regidor

Altagracia Bello Mendoza

Regidora

Dulce María Alvarado De Ramona

Regidora

Delsy Karina Salinas García

Regidora

Flavino Bartolo Naranjo

Regidor

Marcela Sánchez Muñoz

Regidora



ÍNDICE

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	6
CAPÍTULO ÚNICO.....	6
TÍTULO II DE LA ORGANIZACIÓN CATASTRAL.....	13
CAPITULO ÚNICO.....	13
TÍTULO III DE LOS SERVICIOS Y OBLIGACIONES CATASTRALES.....	15
CAPITULO I DE LOS SERVICIOS CATASTRALES.....	15
CAPÍTULO II DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.....	24
TITULO IV DE LA VALUACIÓN CATASTRAL.....	27
CAPÍTULO I DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.....	27
CAPÍTULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN.....	38
TÍTULO V DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y SUS MANIFESTACIONES.....	59
CAPÍTULO I DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS.....	59
CAPÍTULO II MANIFESTACIONES Y AVISOS.....	60
TITULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.....	60
CAPITULO I DE LOS TIPOS DE NOTIFICACIÓN.....	61
CAPITULO II MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.....	62
TITULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	65
CAPÍTULO I LAS INFRACCIONES.....	65
CAPITULO II LAS SANCIONES.....	67
TITULO VIII DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL Y EL INSTITUTO NACIONAL ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI).....	70
TITULO IX DE LA COORDINACIÓN ENTRE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL Y LA COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL ESTADO.....	71
T R A N S I T O R I O S.....	722



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

EL C. LIC. ALBERTO MICHI CAMPOS, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE TIXTLA DE GUERRERO, GUERRERO, EN PLENO EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 178 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE SOBERANO DE GUERRERO; 61 FRACCIÓN I Y III, 73 DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE GUERRERO.

CONSIDERANDOS

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

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

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



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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

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

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





H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

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

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

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

- I. **Ayuntamiento:** Al H. Ayuntamiento de Tixtla de Guerrero, Guerrero;
- II. **Cedula Catastral:** La cédula que se utiliza para recabar la información necesaria para integrar el padrón catastral;
- III. **Construcción:** Las obras de cualquier tipo, uso y destino, incluyendo los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma;
- IV. **Construcciones permanentes:** Las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de éstas;
- V. **Construcciones provisionales:** Las que, por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas en otro lugar sin deterioro del predio ni de sí mismas;
- VI. **Coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator):** Es el nombre del sistema de coordenadas basado en la proyección transversal de mercator, expresados en metros;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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

- VII. **Fraccionamiento:** Es la división de un terreno en manzanas y lotes que requiere del trazo de vías públicas y de obras de urbanización, autorizado conforme a las leyes de la materia;
- VIII. **Ley de Hacienda:** La Ley Número 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero;
- IX. **Ley:** La Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero;
- X. **Predio baldío:** El que carece de construcciones;
- XI. **Predio edificado:** El que tiene construcciones utilizables;
- XII. **Predio rústico:** El que está localizado fuera de la zona urbana y suburbana, y que por lo general es utilizado para fines agrícolas, agropecuarios, mineros, forestales u otros afines;
- XIII. **Predio suburbano:** El que está localizado en las áreas aledañas a la zona urbana y que son susceptibles de urbanizarse conforme a las disposiciones legales en la materia;
- XIV. **Predio urbano:** El que está localizado dentro de la zona urbana;
- XV. **Predio:** El terreno edificado o sin construcciones; cada lote en que se fraccione un terreno; y en el caso de condominios, se entenderá como predio a la unidad condominal y como subpredio a la unidad privativa;
- XVI. **Régimen de propiedad:** Es el sistema legal que define como se puede poseer y utilizar una propiedad, se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, ejidal y comunal;
- XVII. **Registro Público:** Al Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero;
- XVIII. **Reglamento:** Al Reglamento Municipal de Catastro;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks in blue ink are present on the right side of the page, including several large scribbles and smaller marks.]

- XIX. **Revaluación:** La actualización de los valores catastrales, originada por alguna de las causas establecidas en la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y en el presente Reglamento Municipal de Catastro;
- XX. **Tablas:** A las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción;
- XXI. **Valor Catastral:** El obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del predio;
- XXII. **Valor Unitario:** Es el valor monetario fijado al suelo y/o construcción por metro cuadrado o por hectárea.
- XXIII. **Valuación:** El proceso de obtención del valor catastral;
- XXIV. **Vía Pública:** Es todo espacio destinado al libre tránsito de personas y vehículos, sin más limitaciones que las impuestas por la Ley de la materia;
- XXV. **Zona de jardín:** El espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato;
- XXVI. **Zona rústica:** La delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana, sin servicios de urbanización y que generalmente se utilizan para fines agrícolas, agropecuarios, mineros, forestales u otros fines;
- XXVII. **Zona suburbana:** La delimitación territorial adyacente a la zona urbana susceptible de dotarse de servicios; y
- XXVIII. **Zona urbana:** La delimitación territorial que cuenta con servicios de infraestructura urbana, que permiten asentamientos humanos, determinada por las autoridades conforme al plan municipal de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 4.- El objetivo del catastro es:

- I. Registrar y mantener actualizadas las características cualitativas y cuantitativas de los predios ubicados dentro de la jurisdicción territorial del municipio; así como dar apoyo en la formulación y adecuación del plan municipal de desarrollo



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

urbano, planes de desarrollo urbano de centros de población, planes parciales de desarrollo urbano y planes sectoriales de desarrollo urbano;

- II. Delimitar las regiones y zonas catastrales de los predios urbanos, suburbanos y rústicos;
- III. Establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales; y
- IV. Determinar el sistema de valuación catastral de los predios, que contemplen factores de mérito o demérito para el terreno y construcciones, en base a lo establecido en el presente Reglamento y con apego a las tablas.

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

- I. Los titulares de los predios, propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones, ubicados en el territorio del municipio;
- II. Los notarios y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles;
- III. Las autoridades que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, de su división, consolidación, traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles;
- IV. Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble, o tengan conocimiento del inicio o terminación de cualquier Litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del territorio del municipio;
- V. Los urbanizadores o fraccionadores;
- VI. Los peritos valuadores inscritos en el registro estatal de la secretaría de finanzas y administración del gobierno del estado, autorizados para elaborar avalúos, así como los valuadores dependientes del Área Responsable de Catastro;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- VII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando en el fideicomiso se limite o impongan condiciones de uso, administración o posesión de algún predio;
- VIII. Los corredores de bienes inmuebles, cuando intervengan en actos traslativos de dominio o de administración; y
- IX. Quienes adquieran algún bien inmueble mediante contrato privado.

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

- I. Padrón cartográfico:
 - a) Fotografía aérea o imágenes satelitales;
 - b) Planos catastrales vectoriales del municipio, de las localidades, de sector catastral, de manzana catastral y del predio;
 - c) Documentos de control geodésico y topográfico; y
 - d) Planos que integran el plan municipal de desarrollo urbano.
- II. Los padrones alfabéticos y numéricos deberán contener los datos establecidos en la norma técnica para la generación, captación e integración de datos catastrales y registrales con fines estadísticos y geográficos, publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), entre otros los siguientes:
 - a) Clave catastral;
 - b) Cuenta predial;
 - c) Nombre del propietario o poseedor del predio;
 - d) Domicilio para oír notificaciones;
 - e) Nacionalidad del propietario o poseedor;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- f) Ubicación del predio, con nombre de calle, número oficial y colonia;
- g) Tipo de predio;
- h) Régimen de tenencia;
- i) Tipo de la posesión y en su caso folio registral electrónico del registro público;
- j) Uso y destino del predio;
- k) Características cuantitativas y cualitativas del predio;
- l) Superficie de terreno y construcciones;
- m) Valor catastral del predio;
- n) Vigencia del valor catastral;
- ñ) Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias; e
- o) Infraestructura y equipamiento con que cuenta la zona en que se ubica el predio.

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

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

La clave catastral se asignará tanto a predios urbanos como a rurales, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de sector catastral y manzana; en predios que no



sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad; y en el campo destinado a predio se anotará el número de cuenta predial.

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

Componentes de la clave catastral	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

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

I. Administrativas (estado, municipio y localidad):

- a) Estado: Se tomará el número del Estado, de acuerdo con el catálogo determinado por el INEGI, correspondiéndole al estado de Guerrero el número 12;
- b) Municipio: Se tomará el número del municipio de acuerdo con el catálogo emitido por el INEGI; en este caso al municipio le corresponde el número 061; y
- c) Localidad: Se tomará el número de localidad, de acuerdo con el número de localidades que existan dentro del municipio conforme al catálogo emitido por el INEGI, y su nomenclatura será a partir del número 0001 y hasta el número de localidades que existan en el municipio.

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

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



- b) Zona catastral: Es la superficie territorial en que se ubican las localidades del municipio; para definir cada zona se considerará la ubicación geográfica de cada una de las localidades que integran el municipio, su nomenclatura será a partir del número 01 y hasta el número de zonas en que el Área Responsable de Catastro divida al municipio;
- c) Sector Catastral: Es el polígono de la superficie territorial en que se divide cada localidad del municipio y que a su vez agrupa a un número determinado de manzanas; su nomenclatura será a partir del número 001 y hasta el número de sectores que determine el Área Responsable de Catastro para cada localidad;
- d) Manzana: Es la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios, colindante con vías o áreas públicas, su nomenclatura será a partir del número 001 y hasta el número de manzanas que integren un sector; la numeración de los predios de cada manzana será a partir del número 00001 y hasta el número de predios que la integren; y
- e) Condominio: Se denomina condominio al conjunto de departamentos, casas, locales o naves de un inmueble, construidos o sin construcción en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenezcan a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad privativa y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su uso o disfrute; para efectos de asignar la clave catastral a un condominio, su nomenclatura será del 01 hasta el número de edificios que integren cada predio; y para identificar a la unidad de cada edificio será a partir del 0001 y hasta el número de unidades que tenga cada edificio.

TÍTULO II DE LA ORGANIZACIÓN CATASTRAL

CAPITULO ÚNICO

ARTÍCULO 8.- Son Autoridades en materia de Catastro:



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- I. El Presidente Municipal
- II. La Tesorera Municipal
- III. La Directora de Catastro Municipal

ARTÍCULO 9- Son funciones y atribuciones del Director de Catastro:

- I. Integrar y mantener actualizados los registros catastrales;
- II. Elaborar los planos catastrales, así como llevar a cabo los trabajos técnicos para la fijación de los límites de los predios en el territorio municipal;
- III. Registrar oportunamente los cambios que se generen en los predios y que por cualquier motivo modifiquen los datos contenidos en los registros catastrales;
- IV. Expedir copias certificadas de los documentos catastrales que existan en el archivo.
- V. Elaborar el proyecto de las tablas;
- VI. Apoyar a los organismos e instituciones públicas cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, desarrollo urbano o elaboración y realización de proyectos específicos del desarrollo estatal o municipal, requieran de datos contenidos en el catastro;
- VII. Determinar la localización de cada predio mediante su deslinde y medición; así como recabar los elementos físicos, jurídicos, económicos, sociales, e históricos que en su caso se requieran;
- VIII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal, municipal o de personas físicas o morales, los datos, documentos o informes que sean necesarios para la formación y conservación de los registros catastrales;
- IX. Llevar a cabo la valuación y revaluación en particular de los predios, para determinar el valor catastral; y



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- X. Las demás que señale la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 10.- El responsable de Catastro Municipal, está facultado para:

- I. Llevar a cabo las actividades catastrales necesarias para la obtención de las características cuantitativas y cualitativas de los predios, tales como: clave catastral, medidas y superficie del terreno y construcción, tipología de las construcciones, infraestructura urbana, servicios, ubicación, uso, clasificaciones agrológicas y socio-económicas;
- II. Elaborar, integrar y actualizar los padrones catastrales;
- III. Realizar la investigación de valores de mercado de los predios, para la elaboración de las tablas;
- IV. Llevar a cabo la valuación y revaluación catastral de los predios;
- V. Llevar a cabo los deslindes catastrales;
- VI. Expedir las constancias y copias certificadas de planos y documentos relativos a los predios que existan en el archivo; y
- VII. Autorizar la consulta al Padrón catastral.

TÍTULO III DE LOS SERVICIOS Y OBLIGACIONES CATASTRALES

CAPITULO I DE LOS SERVICIOS CATASTRALES

ARTÍCULO 11.- La información de los registros que existan en el Área Responsable de Catastro, únicamente se proporcionará a las personas propietarias o poseedoras de los predios o a su representante legal debidamente acreditado, y a la autoridad

15



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

judicial o administrativa que funde o motive la necesidad de acceder a dicha información catastral.

ARTÍCULO 12.- Los servicios catastrales podrán realizarse:

- I. A petición de 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.

ARTÍCULO 13.- Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en la oficina de Catastro o mediante los medios electrónicos que dicha dirección disponga en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.

- I. 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;
- II. 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;
- III. 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.

16

[Handwritten signatures and marks in blue ink]



IV. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en el suelo o construcción, previamente validados;

V. 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;

ARTÍCULO 14.- El pago de derechos por los servicios será actualizado en la Ley de Ingresos del Municipio de Tixtla de Guerrero, y con base a lo establecido en la legislación y leyes aplicables a la materia, y será publicado en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 15.- 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 16.- 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.

ARTÍCULO 17.- 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 18.- La Dirección fijará, ordenará y dirigirá el procedimiento que se empleará en el levantamiento, deslinde y elaboración de planos.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ARTÍCULO 19.- 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.
- III. Cuando las medidas físicas del predio no coincidan con las establecidas en la escritura primordial, 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.
- IV. 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.
- V. 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.

ARTÍCULO 20.- Para la elaboración y expedición de deslindes catastrales, para fines de distinta naturaleza al de traslado de dominio de inmuebles, se solicitarán los requisitos siguientes:

- I. Solicitud dirigida al titular del área responsable de Catastro, en el formato oficial expedido para tal efecto;
- II. Copia de la escritura primordial o documento que acredite la propiedad;
- III. Constancia de no adeudo predial;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- IV. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área responsable de Desarrollo Urbano Municipal;
- V. INE y CURP (vigentes) de vendedor y comprador u representante legal.
- VI. Avalúo con fines fiscales.
- VII. Pago de derechos de Deslinde Catastral

ARTÍCULO 21.- 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.

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

ARTÍCULO 22.- En atención a la solicitud para llevar a cabo el deslinde catastral, por parte del titular propietario o poseedor o representante legal, el titular del Área Responsable de Catastro ordenará se realice, con el objeto de ratificar la situación de los linderos de un predio.

ARTÍCULO 23.- El deslinde catastral se llevará a cabo mediante un acuerdo que emita el titular del Área Responsable de Catastro, en el que se especifique la fecha y la hora en que se llevará a cabo, el cual será notificado a los propietarios o poseedores del predio de que se trate y a los colindantes del mismo, con dos días hábiles de anticipación.

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

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

El resultado de estos trabajos catastrales y en su caso las observaciones de los propietarios o poseedores o de quienes los representen legalmente, se hará constar



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

en acta circunstanciada, que firmará el personal del Área Responsable de Catastro que hubiere intervenido, pudiendo firmar si lo consideran conveniente los propietarios o poseedores del predio deslindado y de los colindantes o sus representantes.

ARTÍCULO 24.- Si como resultado de la verificación física del predio, surgen diferencias entre la superficie o medidas del predio inscrito en el Registro Público y la que físicamente tenga, se dará origen a una rectificación de dimensiones del predio, debiendo promover por parte del propietario dicha rectificación ante la instancia jurisdiccional correspondiente.

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

ARTÍCULO 25.- Para la verificación y deslinde con fines valuatorios 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.

ARTÍCULO 26.- 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 presentará 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.

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 asentará constancia de este hecho y se dará cuenta a la Dirección, para los efectos que ordena el artículo 62 del presente Reglamento.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several others along the right margin.]

ARTÍCULO 27.- 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 28.- 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



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- 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/ constancia de inexistencia de servicio
- 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

ARTÍCULO 29.- Para la reinscripción de un inmueble, que haya sido dado de baja del padrón catastral, por causas ajenas al propietario o poseedor, deberán presentar los siguientes requisitos:

- I. Solicitud dirigida al titular del Área Responsable de Catastro;
- II. Copia del formato de aviso de movimiento de Propiedad Inmueble (Forma 3DCC), en caso de tenerlo;
- III. Copia del título de propiedad;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- IV. Copia del deslinde catastral, en caso de tenerlo;
- V. Copia del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), en caso de tenerlo;
- VI. Copia del certificado catastral de Inscripción, en caso de tenerlo;
- VII. Identificación oficial de la persona propietaria;
- VIII. Domicilio donde oír y recibir notificaciones en el municipio.

ARTÍCULO 30.- Para el registro de un contribuyente en calidad de poseedor de un predio deberá presentar:

- I. Solicitud dirigida a la persona titular del Área Responsable de Catastro;
- II. Título de propiedad o documento de posesión expedido por autoridad competente;
- III. Plano del predio con medidas y colindancias;
- IV. En caso de colindar con bienes propiedad de la federación, estado o del municipio, deberá presentar constancia de no afectación de la autoridad competente; e
- V. Identificación oficial de la persona poseedora.

ARTÍCULO 31.- Con base en los datos obtenidos del predio, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de la superficie y demás características del terreno y construcción del predio.

ARTÍCULO 32.- En los casos de predios no registrados en el Área Responsable de Catastro por causa imputable al propietario o poseedor, deberán llevarse a cabo las operaciones catastrales correspondientes de acuerdo con el estado que guardan dichos predios en la fecha de su descubrimiento.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

ARTÍCULO 33.- La localización y medición de predios, se llevará a cabo mediante los trabajos realizados a través de sistemas fotogramétricos o terrestres, que determinen las características de estos y que aportan los elementos necesarios para su ubicación, uso, valor, situaciones jurídicas y socio-económicas; así como los datos necesarios para los fines específicos y de información del catastro.

ARTÍCULO 34.- Los trabajos catastrales, se harán a solicitud del propietario, poseedor o representante legal debidamente acreditado, o de oficio, mediante órdenes escritas firmadas por el titular de Área Responsable de Catastro, comisionando al personal autorizado para la realización de éstos y se llevarán a cabo en días y horas hábiles.

ARTÍCULO 35.- Si los propietarios, poseedores u ocupantes se opusieran a los trabajos encomendados, el personal comisionado dejará constancia de este hecho y se hará del conocimiento al titular del Área Responsable de Catastro para los efectos legales que procedan.

ARTÍCULO 36.- El titular del Área Responsable de Catastro al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior requerirá por escrito a los propietarios y ocupantes del predio para que permitan efectuar los trabajos catastrales o justifiquen su negativa.

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

CAPÍTULO II DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES.

ARTÍCULO 37 Los propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante el Área Responsable de Catastro, domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. En tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo.

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

[Handwritten signature in blue ink]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

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

ARTÍCULO 38.- 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 39.- 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.

ARTÍCULO 40.- 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.

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink on the right side of the page]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures in blue ink]

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

ARTÍCULO 43.- 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 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 44.- 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 45.- Las autoridades, dependencias y demás instituciones, deberán informar al Área Responsable de Catastro, la expedición de las licencias de construcción, de ocupación de construcciones, autorización de subdivisiones, de fusiones, de fraccionamientos, de relotificaciones, la instalación de servicios, la apertura de vías públicas, el cambio de nomenclatura de las calles o la realización de cualquier obra pública o privada que implique la modificación de las características de

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



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

los predios o de sus servicios, en un plazo no mayor de quince días hábiles a partir de la fecha de terminación de dichas obras o servicios o del inicio de su utilización, para proceder a modificar los registros catastrales

ARTÍCULO 46.- 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 47.- 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.

TITULO IV DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

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

ARTÍCULO 48.- El Área Responsable de Catastro elaborará el proyecto de las Tablas, tomando como base los valores por metro cuadrado del suelo, para predios urbanos y suburbanos, tomando en cuenta su localización, el uso predominante del suelo en cada vía y zona, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor del suelo.

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

ARTÍCULO 49.- El área de catastro elaborará las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de conformidad como lo establece la Ley, los cuales deberán

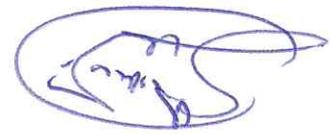
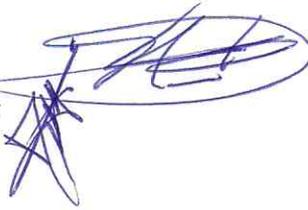
27



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



acompañarse del plano o gráfico correspondiente en los formatos que contengan la información legalmente requisitada.

ARTÍCULO 50.- 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 51.- Los valores unitarios de suelo y construcción serán objeto de actualización cada ejercicio fiscal.

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 52.- 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 a un 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





H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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, 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. 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) Terrenos de Riego;
- b) Terrenos de Humedad;



- c) Terrenos de Temporal;
 - d) Terrenos de Angostero laborable;
 - e) Terrenos de Angostero cerril
 - f) Terrenos de monte alto en explotación forestal; y
 - g) Terreno de monte alto sin explotación forestal
 - h) Terrenos en explotación minera
- VI. 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.
 - d) Tipos de clima
 - e) Cultivos principales y periodicidad; y
 - f) Utilidad y explotación del terreno.

ARTÍCULO 53.- Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considerará el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según:

I. Uso:

- 1. Habitacional;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

2. Comercial;
3. Industrial;
4. Edificios de oficinas;
5. Equipamiento;
6. Instalaciones especiales;
7. Elementos accesorios; y
8. Obras complementarias.

II. Clase:

1. Habitacional:
 - a) Precaria;
 - b) Económica;
 - c) Interés social;
 - d) Regular;
 - e) Interés medio;
 - f) Buena;
 - g) Muy buena; y
 - h) Lujo.

2. Comercial:

- a) Económica;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks in blue ink]

- b) Regular;
- c) Buena;
- d) Muy buena; y
- e) Lujo.
- f) Departamental;

3. Industrial:

- a) Económica;
- b) Ligera;
- c) Mediana; y
- d) Pesada.

4. Edificio de oficinas:

- a) Económica;
- b) Regular;
- c) Buena;
- d) Muy buena; y
- e) Lujo.

5. Equipamiento urbano:

- a) Cine o auditorio;
- b) Escuela;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- c) Oficinas;
- d) Estacionamiento;
- e) Hospital;
- f) Hotel regular;
- g) Hotel bueno;
- h) Hoteles de 1 a 4 estrellas;
- i) Hotel 5 estrellas;
- j) Hotel gran lujo;
- k) Restaurantes;
- l) Bares;
- m) Tiendas de autoservicio; y
- n) Mercado.

- 6. Instalaciones Especiales;**
- 7. Elementos Accesorios; y**
- 8. Obras Complementarias.**

ARTÍCULO 54.- 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 EN EL MUNICIPIO DE TIXTLA DE GUERRERO.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks]

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
HABITACIONAL	PRECARIA	HAA
	ECONOMICA	HAB
	INTERES SOCIAL	HAC
	REGULAR	HAD
	INTERES MEDIO	HAE
	BUENA	HAF
	MUY BUENA	HAG
	LUJO	HAH

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
INDUSTRIAL	ECONÓMICA	INA
	LIGERA	INB
	MEDIANA	INC
	PESADA	IND

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL	ECONOMICA	COA
	REGULAR	COB
	BUENA	COC
	MUY BUENA	COD
	TIENDA DE CONVENIENCIA Y AUTOSERVICIO	COE
	TIENDA DE CONVENIENCIA Y AUTOSERVICIO CON ESTACIONAMIENTO	COF
	DEPARTAMENTAL	COG

[Handwritten signatures and marks]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and scribbles]

CLASE	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
EQUIPAMIENTO	ESCUELA	EQA
	OFICINAS	EQB
	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO	EQC
	HOSPITAL	EQD
	HOTELES/MOTELES DE CLASE REGULAR	EQE
	MERCADO	EQF
	SALÓN DE EVENTOS O CENTRO SOCIAL	EQG
	BARES	EQH
	RESTAURANTES	EQI

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNAS	IEA
	FOSA SÉPTICA	IEB
	POZO ARTESIANO	IEC
	BARDA DE TABIQUE, TABICÓN O BLOCK	IED
	EQUIPO DE BOMBEO	IEE
	GENERADORES DE EMERGENCIA	IEF

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
ELEMENTOS ACCESORIOS	DEPÓSITO DE COMBUSTIBLE	EAA
	PLANTA DE EMERGENCIA ELÉCTRICA	EAB
	TANQUE ESTACIONARIO DE GAS	EAC

[Handwritten signatures and scribbles on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures in blue ink]

USO	CLASE	CLAVE DE CONSTRUCCIÓN
OBRAS COMPLEMENTARIAS	ALBERCA	OCA
	CANCHA DE FUTBOL	OCB
	CANCHA DE BASQUETBOL	OCC
	CANCHA DE FRONTON	OCD
	CANCHA DE SQUASH	OCE
	CANCHA DE TENIS	OCF
	MURO DE CONTENCIÓN POR METRO LINEAL	OCG
	AREAS AJARDINADAS	OCH
	PALAPAS	OCI
	VIALIDADES, ANDADORES Y BANQUETAS	OCJ

ARTÍCULO 55.- Los valores unitarios de construcción, se determinarán de acuerdo a las características de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren, a través de diferentes cuadros de tipos de edificación, tomando como referente los costos paramétricos de construcción publicados por diversos autores debidamente reconocidos en la rama de la edificación.

ARTÍCULO 56. Una vez elaborado el proyecto de las Tablas, de conformidad con la Ley, se enviarán a la coordinación general de catastro, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado para su revisión y validación de los criterios técnicos y normativos que se utilizaron en su elaboración, y una vez cumplidos se expedirá el oficio de validación.

ARTÍCULO 57. Las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción contendrán lo siguiente;

- a) Los valores unitarios para el terreno correspondiente a las secciones catastrales del Municipio de Tixtla de Guerrero;
- b) los valores unitarios para los terrenos ubicados en las calles, avenida, andador;
- c) los valores unitarios para los locales correspondientes a las plazas comerciales;

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



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- d) los valores unitarios para los diferentes tipos de construcción y factores por zona,
- e) valores unitarios para los diferentes predios rústicos baldíos, casa habitación y de uso comercial.

ARTÍCULO 58.- Los valores unitarios de terreno se determinarán considerando, entre otros, los factores siguientes:

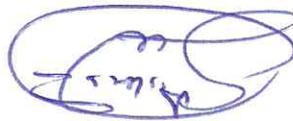
- a) La sección en la que se encuentre el predio, considerando la calle, el tramo y/o la colonia;
- b) Si el predio se ubica en calles y avenidas principales;
- c) Si el predio se ubica en calles laterales adyacentes que provean acceso al mismo.
- d) Los valores unitarios para los locales correspondientes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

ARTÍCULO 59.- 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.

ARTÍCULO 60.- 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 61.- Una vez hecha la validación de los criterios técnicos y normativos de las Tablas, por parte de la coordinación general de catastro, el Área Responsable de Catastro las presentará ante el Cabildo para su análisis y aprobación en su caso.

ARTÍCULO 62.- Una vez aprobadas las Tablas por el Cabildo, se levantará el acta de aprobación correspondiente y serán enviadas por conducto del presidente municipal, al Congreso del Estado para su análisis y expedición del decreto de aprobación correspondiente en su caso.



ARTÍCULO 63.- Las Tablas deberán ser del dominio público y surtirán efecto a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 64.- La Tablas tendrán vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal, para predios urbanos, suburbanos y rústicos. Si al término de este período no se expiden nuevas Tablas, continuarán vigentes las últimas que hayan sido autorizadas

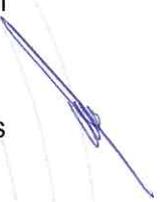
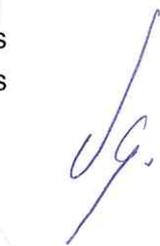
CAPÍTULO II DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN

ARTÍCULO 65.- La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio, aplicando el procedimiento establecido en el presente Reglamento, con base en los valores unitarios de las Tablas.

ARTÍCULO 66.- La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral de los predios, con las mismas características cuantitativas y cualitativas que tenga el último avalúo catastral realizado, aplicando el procedimiento establecido en el presente Reglamento, con base en los valores unitarios de las Tablas.

ARTÍCULO 67.- 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;
- 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;





H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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

ARTÍCULO 69.- El valor catastral de los predios determinado, se convertirá en la base para el cobro del impuesto predial y deberá considerar invariablemente el valor del suelo, de las construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades competentes cuando ocurran las siguientes causas:

- I. Cuando el avalúo tenga más de un año de antigüedad;
- II. Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones, o ampliaciones de las construcciones ya existentes;
- III. Cuando parte o la totalidad del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique el régimen de propiedad del predio;
- IV. Cuando habiendo asignado un valor provisional de conformidad con lo que establece la Ley y el presente Reglamento, se determine el valor catastral de acuerdo con las características cuantitativas y cualitativas que realmente tenga



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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

el predio, aunque no haya transcurrido el período que establece la fracción I de este artículo;

- V. Cuando los predios se fusionen, se subdividan, o sea motivo de fraccionamiento;
- VI. Cuando se constituya el régimen de propiedad en condominio;
- VII. Cuando por cualquier motivo se modifiquen las características físicas, jurídicas y económicas del predio y que afecten su valor;
- VIII. Cuando se cambie de predio rústico a suburbano o de suburbano a urbano; y
- IX. Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas y que afecten el valor del predio.

ARTÍCULO 70.- La valuación y revaluación catastral de los predios se realizará a través de los peritos valuadores catastrales que autorice el Área Responsable de Catastro, con base en los lineamientos normativos y procedimientos técnicos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 71.- Los predios que estén bajo el régimen de propiedad en condominio, su valor catastral deberá determinarse por cada una de las áreas privativas, considerando además la parte proporcional de las áreas comunes, tanto del terreno, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, de acuerdo con el porcentaje de indiviso que le corresponda.

ARTÍCULO 72.- Los avalúos catastrales de los predios, tendrán vigencia de un año a partir de la fecha en que fueron realizados.

ARTÍCULO 73.- El Área Responsable de Catastro determinará el valor catastral del suelo, construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, basándose en dos procedimientos alternativos:

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

[Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom right of the page.]



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

ARTÍCULO 74.- Se asignará valor catastral provisional a los predios cuando:

- a) 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;
- b) 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
- c) Por cualquier causa no se encuentre incluido el régimen jurídico del predio en las tablas de valores unitarios.

ARTÍCULO 75.- Para la determinación del valor del predio mediante el avalúo por enfoque directo, deberá ser de manera personal y se apegará al formato establecido por la propia Área Responsable de Catastro, conteniendo los elementos que en él se indiquen, respetando en todo tiempo la garantía de audiencia del contribuyente.

ARTÍCULO 76.- La Área Responsable de Catastro, expedirá el nombramiento al o a los peritos valuadores catastrales, quienes actuarán de manera institucional para la elaboración de los avalúos que le ordene la propia Área Responsable de Catastro, y tendrán validez únicamente dentro del municipio.

ARTÍCULO 77.- Los avalúos catastrales deberán contener los apartados siguientes:

- I. Datos generales:
 - a) Número de cuenta predial y catastral del predio a valuar;
 - b) Ubicación del inmueble, señalando el nombre de la calle, el número exterior, interior, colonia o barrio, ciudad o localidad y código postal;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- c) Nombre del propietario o poseedor del predio, así como su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- d) Nombre del perito valuador catastral que elaboró el avalúo;
- e) Fecha en que se realizó el avalúo; y
- f) Motivo del avalúo;

II. Características del predio:

- a) Superficie del terreno;
- b) Descripción de la infraestructura urbana que exista en la zona en que se ubique el predio;
- c) Croquis del predio y localización, anotando las coordenadas geográficas de su ubicación;
- d) Descripción del inmueble, uso actual y potencial;
- e) Descripción de cada una de las construcciones que tenga el predio, con superficie y elementos cualitativos que permita asignarle el valor que corresponda de acuerdo con las Tablas;
- f) Superficie y/o número de unidades y descripción que existan en el predio de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias;
- g) Reporte fotográfico que permita identificar y apreciar en ellas la descripción de las características de la construcción; y
- h) El porcentaje de indiviso que tenga cada unidad privativa, tratándose de condominios.

III. Valor del inmueble:



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- a) La aplicación de los factores de mérito o demérito para determinar el valor del terreno, tales como; factor de zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie; en cuanto a la construcción, factor de edad y estado de conservación;
- b) La determinación del valor por metro cuadrado del terreno, correspondiente a la calle de su ubicación, así como los correspondientes al o a los tipos de construcciones existentes, establecidos en las Tablas;
- c) Las operaciones aritméticas necesarias que permitan determinar el valor físico o directo del inmueble, en los que se consideren aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de los valores; y
- d) Las edificaciones que se encuentren en proceso de construcción no deberán incluirse en el avalúo, hasta en tanto se tenga la licencia de ocupación de la obra expedida por la autoridad competente o bien en cuanto se proceda a su ocupación.

ARTÍCULO 78.- La valuación y revaluación catastral de los predios se llevará a cabo atendiendo a lo siguiente:

- a) Podrá ser unitaria o masiva;
- b) La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en la Ley y este Reglamento, y
- c) 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 79.- 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 Construcción, 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.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and scribbles]

[Handwritten signature]

ARTÍCULO 80.- Los factores de mérito y demérito que se apliquen al valor de los terrenos, serán los correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación:

A) FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20

TIPO DE PREDIO	FACTOR
Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio,	1.20
Predio con frente a calle promedio	1.00
Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio	0.80

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

B) FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35

UBICACIÓN DEL PREDIO	FACTOR
Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)	0.50
Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)	1.00
Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)	1.15
Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

C) FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00

$$FFE = Fe/8$$

Fe: Frente de lote en estudio

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

[Handwritten signature]

[Vertical column of handwritten signatures and scribbles on the right side of the page.]



TIXTLA
¡Es para todos!
 GOBIERNO MUNICIPAL
 2024-2027

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures and notes on the right margin]

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

D) FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la pendiente, desnivel y forma:

$$F_{lr} = F_p * F_d * F_fo$$

Donde:

Fir = Factor de irregularidad

Fpe = Factor de pendiente

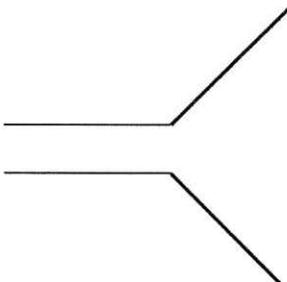
Fde = Factor de desnivel

Ffo = Factor de Forma

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

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

Pendiente:



Desnivel (m)	Pendiente (%)	Factor Castigo	Factor Aplicable
0.00	0.0	0.00	1.00
0.01	1.0	0.02	0.98
0.02	2.0	0.04	0.96
0.03	3.0	0.06	0.94
0.04	4.0	0.07	0.93
0.05	5.0	0.08	0.92



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

0.06	6.0	0.10	0.90
0.08	8.0	0.12	0.88
0.10	10.0	0.14	0.86
0.12	12.0	0.16	0.84
0.16	16.0	0.19	0.81
0.20	20.0	0.22	0.78
0.24	24.0	0.24	0.76
0.28	28.0	0.25	0.75
0.32	32.0	0.27	0.73
0.36	36.0	0.28	0.72
0.40	40.0	0.30	0.70
0.50	50.0	0.32	0.68
0.60	60.0	0.34	0.66
0.80	80.0	0.37	0.63
1.00	100.0	0.40	0.60

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

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

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

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



[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

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

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

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

Donde:

Ffo = Factor de forma

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

Sto = Superficie total del predio.

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

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

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

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

Relación de Superficie	Factor de Superficie
0.00 a 2.00	1.00
2.01 a 3.00	0.98
3.01 a 4.00	0.96
4.01 a 5.00	0.94
5.01 a 6.00	0.92
6.01 a 7.00	0.90
7.00 a 8.00	0.88

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

5.01 a 9.00	0.86
9.01 a 10.00	0.84
10.01 a 11.00	0.82
11.01 a 12.00	0.80
12.01 a 13.00	0.78
13.01 a 14.00	.076
14.01 a 15.00	0.74
15.01 a 16.00	0.72
16.01 a 17.00	0.70
17.01 a 18.00	0.68
18.01 a 19.00	0.66
19.01 a 20.00	0.64
20.01 en adelante	0.62

F) Factor resultante:

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

$$Fre = Fzo \times Fub \times Ffe \times Fir \times Fsu$$

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

ARTÍCULO 81.- Para la valuación y revaluación de las construcciones, se deberán precisar los diferentes tipos que puedan determinarse, de acuerdo a su uso, clase, calidad y descripción de los elementos de construcción, considerando para cada tipo, un valor de reposición como nuevo, de los establecidos en las Tablas, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad y estado de conservación.

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



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 82.- En los avalúos catastrales de los predios sujetos al régimen de propiedad en condominio, su valor se determinará considerando el valor de las áreas privativas, más el valor de las áreas comunes del edificio, así como de las instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, que tenga, en función del porcentaje de indiviso que le corresponda se determinará un valor de reposición como nuevo, de acuerdo a la Tabla de valores, al que se le deducirán los deméritos que procedan por edad y estado de conservación.

ARTÍCULO 83.- Para la determinación de los factores por edad y estado de conservación, se utilizará el método de Ross-Heidecke que ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

La fórmula aplicable es la siguiente:

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

Donde:

D = Demerito

x = Edad de la construcción

n = Vida útil probable

Q = Factor de estado de conservación

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

Estado de Conservación	Calificación	Factor "Q"
Nuevo	10	1.0000
Bueno	9	0.9680
Medio	8	0.9748
Regular	7	0.9191
Reparaciones sencillas	6	0.8199



[Handwritten signatures and marks in blue ink on the right side of the page]

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

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

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

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

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

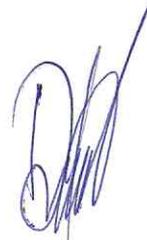
Regular: Es una construcción que requiere reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos, parte de tuberías y canoas.

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

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

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

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



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

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

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

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



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and marks]

ARTÍCULO 84.- En caso de ser necesario, se anexará una memoria de análisis de la forma en que se determinó el valor catastral, debiendo contener, según sea el caso:

- I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron los factores de mérito o demérito;
- II. Un desglose que sustente los cálculos; y
- III. Aquellas notas del valuador, que estime aclaran un punto específico.

ARTÍCULO 85.- En los casos de la autodeterminación del valor catastral, por parte del contribuyente, el Área Responsable de Catastro proporcionará el formato para la determinación del valor catastral.

ARTÍCULO 86.- El contribuyente, una vez que haya hecho la determinación del valor catastral y en consecuencia el monto del impuesto predial procederá a realizar el pago del impuesto predial en los términos y plazos establecidos en la ley de hacienda.

DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.

ARTÍCULO 87.- 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.

DE LA VALUACIÓN HECHA POR LA DIRECCIÓN

ARTÍCULO 88.- La valuación hecha por el titular catastral deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser realizada en el formato que especifique la Dirección.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- 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 89.- 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.

DE LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL.

ARTÍCULO 90.- 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 91.- 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 deberán entregarse en original al propietario, poseedor o representante legal, sin omisiones ni alteraciones.

ARTÍCULO 92.- 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 93.- Los avalúos deberán ser elaborados en el formato autorizado por la autoridad catastral municipal y deberá contener cuando menos los datos siguientes:



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- I. En cuanto a los datos de identificación y autenticación:
 - 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

54



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que posee el inmueble;

- f) Deberán contener, cuando menos una fotografía cuando se trate de terrenos baldíos y cuando menos tres, tratándose de terrenos construidos, 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.

55



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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 94.- 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 95.- 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.

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



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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 construidos 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 96.- 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 97.- 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 98.- 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.

ARTÍCULO 99.- La valuación y revaluación catastral que realice la Dirección, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 100.- La actualización catastral de predios ubicados en el Municipio de Tixtla de Guerrero, Guerrero 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;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- 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 expropien, 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;
- XV. Por mandamiento judicial, y



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- 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.

TÍTULO V DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y SUS MANIFESTACIONES

CAPÍTULO I DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

ARTÍCULO 101.- Las personas físicas o morales que hubieren obtenido autorización para el fraccionamiento de un terreno, una relotificación, subdivisión, fusión o para constituir un condominio, deberán comunicarlo por escrito al Área Responsable de Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes en que reciba la autorización, anexando copia de los documentos correspondientes.

ARTÍCULO 102.- El Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, enviará por escrito al Área Responsable de Catastro las solicitudes de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones, anexando un juego de copias de los planos presentados, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que los reciba, a fin de que ésta haga las observaciones y objeciones que considere pertinentes y una vez subsanadas, procederá a certificarlos y devolverlos dentro de un plazo que no excederá de diez días.

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

ARTÍCULO 103.- El Área Responsable de Catastro al tener conocimiento de que el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal concedió autorización definitiva para fraccionar, subdividir, fusionar, relotificar o constituir un condominio, hará los trabajos técnicos necesarios para la asignación de la clave catastral y número de cuenta predial correspondiente a cada predio resultante, local o departamento del condominio.

59



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 104.- Los propietarios de fraccionamientos o condominios, deberán comunicar al Área Responsable de Catastro, la autorización de fraccionamiento, subdivisiones, fusiones, retotificaciones o condominio que hubieren obtenido, dentro de los 15 días hábiles siguientes al hecho, debiendo acompañar un ejemplar de los planos correspondientes a fin de proceder a la asignación de las claves catastrales y cuentas prediales.

ARTÍCULO 105.- En los casos de fraccionamientos que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, el Área Responsable de Catastro ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de ello, a comunicarlo al Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, a efecto de que proceda a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas, en los términos de los ordenamientos relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y cobros omitidos.

CAPÍTULO II MANIFESTACIONES Y AVISOS

ARTÍCULO 106.- Las manifestaciones y avisos de los particulares y los notarios públicos que exige la ley, deberán hacerse en las formas que el Área Responsable de Catastro proporcione.

ARTÍCULO 107.- El Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, enviará al Área Responsable de Catastro el primer día hábil de cada mes, una relación de las licencias construcción, reconstrucción y ampliaciones de las ya existentes, otorgadas durante el mes anterior.

ARTÍCULO 108.- Los propietarios o poseedores de predios están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio para oír y recibir notificaciones, al Área Responsable de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a que este se haya efectuado.

TITULO VI DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

60



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

CAPITULO I DE LOS TIPOS DE NOTIFICACIÓN

ARTÍCULO 109.- 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 110.- 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.

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.

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

ARTÍCULO 111.- Notificar a los contribuyentes y a los ciudadanos que no cuenten con el 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 Municipal para su cobro, de igual forma deberá notificar los predios exentos parcial o totalmente del pago de impuesto predial.

ARTÍCULO 112.- 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,



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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.

ARTÍCULO 113.- 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.

ARTÍCULO 114.- 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 ésta 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 del documento a que se refiere la notificación, asentándose razón por el notificador.

ARTÍCULO 115. Las notificaciones que se hagan a los contribuyentes que den lugar a la aplicación de lo dispuesto en la ley y el presente reglamento, se harán en los términos que señala el código fiscal municipal.

CAPITULO II MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

ARTÍCULO 116.- Los contribuyentes inconformes con la notificación del valor catastral, antes de interponer los recursos de aclaración e inconformidad ante las instancias jurisdiccionales, podrán optar por la autodeterminación del valor catastral llenando el formato oficial que le será proporcionado gratuitamente por el Área Responsable de Catastro, el cual tendrá que ser revidado por el o los peritos valuadores nombrados por la propia Área Responsable.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 117.- Las personas propietarias o poseedoras de predios ubicados en el municipio, podrán interponer por sí o por conducto de sus representantes legales, los recursos de aclaración e inconformidad en contra de los actos catastrales de las autoridades municipales.

ARTÍCULO 118.- El Recurso de Aclaración podrá interponerse en cualquier tiempo, y procede cuando:

- I. El nombre de la persona propietaria o poseedora del inmueble sea distinto de aquel que aparece en los padrones catastrales;
- II. La clave catastral sea distinta de la que le corresponde al bien inmueble;
- III. Exista error o diferencias entre los datos relativos a la superficie, linderos o colindancias del terreno, y
- IV. Exista error o diferencias entre los datos asentados en los padrones catastrales y las características físicas del bien inmueble.

ARTÍCULO 119.- El Recurso de Aclaración debe interponerse por escrito, en el que mínimamente contendrá los datos siguientes:

- I. Nombre y domicilio;
- II. Clave catastral del inmueble;
- III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del bien, y
- IV. Descripción de los errores que existen en los padrones.

ARTICULO 120.- El escrito en que se interponga el Recurso de Aclaración, podrán adjuntarse las pruebas que sirvan para acreditar los motivos o razones en que se base el recurso.

ARTÍCULO 121.- La Dirección de Catastro Municipal correspondiente, resolverá el Recurso de Aclaración en un término no mayor de 5 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 122.- El Recurso de Inconformidad se interpondrá ante la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, dentro del término de 5 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto catastral en que se de origen la inconformidad.

ARTÍCULO 123.- El Recurso de Inconformidad deberá ser interpuesto por escrito en el que se contendrán mínimamente los datos siguientes:

- I. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones
- II. Clave catastral del inmueble;
- III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del bien, y
- IV. Los motivos y fundamentos para impugnar el avalúo o acto catastral que origine la inconformidad realizada por el ayuntamiento correspondiente.

ARTÍCULO 124.- Deberán adjuntarse al escrito en que se interponga el Recurso de Inconformidad, las pruebas necesarias para fundar la impugnación y en el caso del representante legal también el documento que lo acredite como tal.

ARTÍCULO 125.- El Área Responsable de Catastro Municipal correspondiente, examinará los motivos y fundamentos expresados, así como, las pruebas aportadas, debiendo dictar resolución en un término de 30 días hábiles, confirmando, modificando o revocando el avalúo o acto impugnado. El término anterior podrá ampliarse hasta por un periodo igual cuando se requieran realizar trabajos técnicos o el desahogo de pruebas.

ARTÍCULO 126.- Si la resolución que emita el Área Responsable de Catastro considera infundados e improcedentes los motivos expuestos en el formato de autodeterminación del valor catastral, se notificará al contribuyente de acuerdo a lo que establece la ley, conforme a derecho, y podrá en su caso interponer el recurso de inconformidad en los términos y formalidades establecidas en el código fiscal municipal o someterse al procedimiento que al efecto establezca el Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

ARTÍCULO 127.- El recurso de inconformidad procederá cuando:

- I. Exista error en las medidas del predio que se hayan tomado para determinar el valor catastral;
- II. Exista error en la aplicación de los factores de mérito o demérito tanto del terreno como de la construcción, sirvieron de base para la determinación del valor catastral;
- III. Exista error en la clasificación del tipo de terreno o de la tipología de la construcción; y
- IV. Exista cualquier otro error u omisión que modifique el valor catastral del predio, y que el contribuyente considere afecta intereses.

TITULO VII DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

CAPÍTULO I LAS INFRACCIONES

ARTÍCULO 128.- 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.



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- IV. No señalar ante la Dirección, domicilio dónde 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 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 129.- 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 a fraccionamientos, fusiones, condominios o sistema de tiempo compartido a



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

sabiendas que no cumplen las disposiciones de la Ley y demás ordenamientos de la materia.

CAPITULO II LAS SANCIONES

ARTÍCULO 130.- Para los efectos de este Reglamento, las sanciones son las multas que como consecuencias jurídicas se producen por la violación o incumplimiento de las disposiciones catastrales.

ARTÍCULO 131.- 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 132.- 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;



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink at the top right of the page.]

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

ARTÍCULO 134.- 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 de cinco a veinte UMA, quien incumpla lo dispuesto en las fracciones I, III, VI y VII del artículo 128 del presente Reglamento.
- II. Se impondrá de cinco a veinte UMA, quien incumpla lo dispuesto en las fracciones II, IV y V del artículo 128 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 135- Se sancionará a los servidores públicos y notarios públicos que incurran en responsabilidad de las obligaciones catastrales en los términos siguientes:



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

- I. Con el valor de cinco a veinticinco UMA, por incurrir en lo señalado en las fracciones I, II, y III del artículo 129 del presente Reglamento.
- II. Con el valor de diez a veinte UMA, por incurrir en lo señalado en las fracciones IV, del artículo 129 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 136.- 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 137.- 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 138.- 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 139.- 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.

ARTÍCULO 140.- La autoridad catastral hará 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 141.- Las sanciones administrativas podrán imponerse en más de una de las modalidades previstas en los Artículos 128 y 129 de este Reglamento.

ARTÍCULO 142.- Cuando en una misma acta se hagan constar diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán separadamente, así como el



H. AYUNTAMIENTO DE
TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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 143.- 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 144.- 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.

TITULO VIII

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

ARTÍCULO 145.- La Dirección de Catastro del Municipio de Tixtla de Guerrero, con el fin de modernizar y eficientar 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.



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

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

ARTÍCULO 146.- 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 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 del 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.



H. AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Reglamento, entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Artículo Segundo. Publíquese en la Gaceta, Órgano de Difusión del H. Ayuntamiento de Tixtla de Guerrero, Guerrero.

Artículo Tercero. Se abrogan y derogan todas las disposiciones municipales de igual o menor jerarquía que contravengan el presente reglamento.

Dado en la sede de la Administración Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Tixtla de Guerrero, Guerrero, a los quince días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
LIC. ALBERTO MICHÍ CAMPOS
PRESIDENTE MUNICIPAL



SINDICATURA MUNICIPAL
LIC. VIRGINIA CATALÁN CONTRERAS
SINDICA PROCURADORA MUNICIPAL



REGIDURÍA DE ATENCIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL MIGRANTE.
LIC. ASAEL CATARINO LARA
REGIDOR DE ATENCIÓN Y PARTICIPACIÓN SOCIAL DEL MIGRANTE.

LIC. BLANCA ESTHER BAILON ISIDOR
REGIDORA DEL FOMENTO AL EMPLEO.



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



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



H. AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL
2024-2027



H. AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL

LIC. DULCE MARIA ALVARADO DE RAMONA
REGIDORA DE EDUCACIÓN Y JUVENTUD

REGIDORA DE EDUCACIÓN Y JUVENTUD

REGIDORA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
LIC. DELSY KARINA SALINAS GARCÍA

REGIDORA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



H. AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE GUERRERO



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



TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL

LIC. MARCELA SÁNCHEZ MUÑOZ
REGIDORA DE SALUD PÚBLICA Y CULTURA

Con fundamento en lo establecido por el artículo 98, Fracción VII, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, tengo a bien refrendar el presente Reglamento de Catastro.



LIC. ALBERTO RODRÍGUEZ JIMÉNEZ
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL



H. AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL

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

DIRECCIÓN DE CATASTRO



H. AYUNTAMIENTO DE TIXTLA DE GUERRERO



TIXTLA
¡Es para todos!
GOBIERNO MUNICIPAL

DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS

DAVID ALARCON BERNAL
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS