

**H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE CAJEME
P R E S E N T E.**

RICARDO BOURS CASTELO, Presidente Municipal del Municipio de Cajeme, en uso de las facultades que se me confieren, formulo el presente **REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO**, en los términos que más adelante se indican:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud del Decreto por el que se reforma y adiciona el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se amplían las facultades de los Ayuntamientos.

Ahora bien, en el Decreto de reforma constitucional de referencia, específicamente en su Artículo Segundo Transitorio, se estableció un plazo perentorio de un año a partir de su entrada en vigor para que los estados adecuaren sus constituciones y leyes a lo dispuesto en el mismo.

Con el objeto de observar los lineamientos establecidos en la reforma constitucional de merito, la Legislatura Estatal proveyó lo conducente para que se efectuaran las adecuaciones necesarias a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora y los ordenamientos en materia municipal, expidiendo la Ley Catastral y Registral de la Entidad que abrogó la anterior, la Ley de Gobierno y Administración Municipal que abrogó la Ley Orgánica de Administración Municipal, y de igual manera se reformó la Ley de Hacienda Municipal.

Bajo este contexto jurídico, los Ayuntamientos dentro del ámbito financiero tienen ahora la facultad de proponer anualmente al Congreso del Estado los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, lo que hace necesario la expedición del Reglamento que nos ocupa.

El objetivo fundamental, que se pretende con el Reglamento en comento es regular la situación real del Catastro en el Municipio, en el que se ha llevado a cabo una ardua tarea de modernización catastral, a través de la cual se ha otorgado un valor acorde a los valores de mercado, a los inmuebles ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio de Cajeme, implementándose incluso, un sistema de registro catastral consistente en la digitalización de los predios urbanos, tal modernización catastral permite un sin número de aplicaciones entre ellas la planeación urbana, aunque sigue siendo primordial la base de datos catastrales para la valuación de los inmuebles ubicados en el Municipio.

En ese orden de ideas, congruente con tales propósitos en el presente ordenamiento jurídico, se contempla la estructura, atribuciones y funcionamiento del Consejo Catastral Municipal, como un órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales en la búsqueda de obtener una mejor realización de las funciones que le competen.

A continuación se realiza una descripción del contenido del Reglamento que engloba todos y cada uno de sus capítulos:

Capítulo Primero, denominado **Principios Generales**, que contiene las reglas que serán aplicables a la actividad que llevarán a cabo las autoridades y organismos catastrales, consistente en obtener y mantener actualizado el padrón catastral, registrando los datos que permitan el conocimiento de las características conformadoras de los inmuebles para determinar el valor catastral de los mismos, a efecto de llevar a cabo las acciones que se encomiendan a las autoridades y organismos en materia catastral.

El Capítulo Segundo del citado ordenamiento, denominado **De las Autoridades y Organismos Catastrales**, integra a quienes se consideran autoridades y organismos en materia catastral, así como las funciones atribuibles a cada uno de ellos; la manera de integrarlos y las reglas para su funcionamiento, siendo consideradas autoridades catastrales: el C. Presidente Municipal de Cajeme; el C. Tesorero Municipal; el C. Secretario de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología; y el C. Director de Catastro Municipal y contemplando como organismos catastrales al Consejo Catastral Municipal.

Dentro del Capítulo Tercero de este Reglamento, denominado **De la Dirección de Catastro y sus Funciones**, se describen con precisión las tareas que han sido encomendadas a la citada Dependencia, misma que se encuentra adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología, señalándose también cómo se encuentra conformada dicha Dirección.

El Capítulo Cuarto, **De las Operaciones Catastrales**, señala como finalidad de las mismas el efectuar la descripción y medida de los predios, inscribirlos en los registros catastrales, valuarlos y servir de apoyo a su planificación, describiendo cuáles serán los elementos que se tomarán en consideración para llevarlas a cabo y quienes están autorizados para realizarlas.

En el Capítulo Quinto, denominado **De la Valuación y Actualización del Valor Catastral**, se establece como objeto de la valuación el asignar un valor determinado a los inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, previendo los casos en que se habrá de realizar la valuación y/o la actualización del valor catastral, así como los supuestos en que se otorgará a los predios un valor provisional o definitivo, según corresponda.

El contenido del Capítulo Sexto, **De la Tablas de Parámetros de Valores**, describe los criterios que habrán de ser tomados en consideración para su formulación, además el contenido de las mismas y sus reglas de aplicación. Se menciona también cuándo un terreno habrá de ser considerado como regular en su superficie, estableciéndose los deméritos e incrementos correspondientes por la zona de ubicación del predio. Se formulan reglas aplicables a la creación de nuevos fraccionamientos y la constitución del régimen de propiedad en condominio, pero sólo para efectos del Catastro.

El Capítulo Séptimo, denominado **De las Obligaciones y Derechos**, se precisa en qué consisten dichas obligaciones, los plazos que se tienen para cumplirlas y la forma de llevarlas a cabo. Como una forma de auxilio a la actividad catastral, a efecto de mantener actualizado el padrón correspondiente, se señalan obligaciones a cargo de fedatarios públicos y organismos que intervengan en el otorgamiento de actos que modifiquen el régimen jurídico o transmitan el dominio de un bien inmueble, consistentes en proporcionar informes de la operación que celebren, a la mencionada Dirección. Así mismo, se precisan las facultades que tienen los propietarios o poseedores de los predios respectivos, ante las autoridades catastrales.

El Capítulo Octavo, **De los Registros Catastrales**, define en qué consiste el citado registro, señalando cuántos tipos de registro existen en materia catastral y qué se entiende por cada uno de ellos, así como los datos que deberán contener.

En el Capítulo Noveno, que se menciona como **De los Peritos Valuadores**, se establecen las reglas aplicables a los peritos en materia catastral, así como la vigilancia de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología y de la Dirección de Catastro, en el ámbito de sus respectivas competencias.

El Capítulo Décimo, **De las Infracciones y Sanciones**, precisa cuándo se incurre en faltas que habrán de ser consideradas como infracciones, estableciéndose la sanción correspondiente.

En el Capítulo Décimo Primero, último de este Reglamento y denominado **Del Recurso de Reconsideración**, se establece el medio de defensa en contra de los actos de las autoridades catastrales, los casos de procedencia, los plazos con que se cuenta para su interposición y resolución respectiva.

Por lo anteriormente expuesto, se estima que es impostergable adecuar los ordenamientos normativos que regulan el quehacer municipal a los cambios sociales, políticos y económicos, a fin de satisfacer las necesidades de los diversos sectores de la sociedad, en consecuencia, y con fundamento en los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 136 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, Artículo 61 fracción I inciso B) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal y 44 fracción XIX de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora, me permito someter a la distinguida consideración de este H. Órgano Colegiado el siguiente proyecto de:

"REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME"

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- Se declara de utilidad pública en el Municipio de Cajeme la Catastración de bienes inmuebles.

ARTICULO 2.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por catastro, el inventario, registro y la valuación de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio.

ARTICULO 3.- Las disposiciones del presente Reglamento regulan:

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

ARTICULO 4.- El catastro tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio; asimismo, obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones para realizar las siguientes acciones:

- I.- Deslindar y describir los límites y demarcación del territorio del Municipio, de sus Comisarias y Delegaciones, así como aportar información técnica de éstos y mantener actualizadas las redes geodésicas y topográficas del Municipio;
- II.- Identificar, deslindar, medir, describir, clasificar, valorar, inscribir y controlar los predios urbanos y rústicos que conforman el territorio del Municipio;
- III.- Establecer las Normas Técnicas para la integración, organización, formación, mejoramiento, conservación y actualización de los registros catastrales para el control de los bienes inmuebles, en la forma, términos y procedimientos señalados por este Reglamento;
- IV.- Practicar u ordenar la práctica de avalúos de los predios, para determinar su valor catastral, elemento que servirá de referencia para fijar el monto de los impuestos inmobiliarios;

- V.- Determinar, actualizar y notificar a sus propietarios o poseedores el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Municipio, Comisaría y Delegación que corresponda;
- VI.- Integrar la cartografía catastral del territorio del Municipio;
- VII.- Formular el censo o padrón de los predios urbanos y rústicos comprendidos dentro de la circunscripción territorial del Municipio, y
- VIII.- Las demás que le competan conforme a las leyes y reglamentos federales y estatales vigentes

ARTICULO 5.- Todos los predios ubicados dentro del territorio del Municipio deberán ser inscritos en el padrón catastral, para tal efecto el catastro se integrará con los registros Gráfico y Alfanumérico, ambos subdivididos en urbano y rústico. Estos registros integrarán el Sistema de Información Geográfica Municipal y el Archivo Documental.

ARTICULO 6.- Para los efectos de este Reglamento, los predios ubicados dentro del territorio del Municipio se clasifican en:

- I.- Urbanos: es todo inmueble ubicado en las ciudades, comisarias o delegaciones que se localice en calles trazadas y cuente como mínimo con dos sistemas de infraestructura urbana en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, o cuando tenga el uso de suelo como urbano, con autorización emitida por autoridad competente o de acuerdo a los ordenamientos en materia de desarrollo urbano.
- II.- Rústicos: es todo inmueble que no reúne las características o modalidades enunciadas en la fracción anterior. Los predios rústicos que cuenten con construcción y sean destinados a fines diversos de la explotación agropecuaria o forestal tales como industrias, granjas, invernaderos, campos deportivos, fincas de recreo, hoteles, etc., serán considerados como predios urbanos para los efectos del avalúo catastral.

A su vez los predios urbanos y rústicos se clasifican en:

- a) Edificados: son aquellos lotes de terreno que contengan obras de cualquier tipo arquitectónico y uso, construidos o en proceso de construcción que incluya techados en cualesquiera de sus tipos y/o materiales dentro del predio, ocupando una superficie mínima del 20 % del área de terreno, así como aquellas obras de carácter deportivo, tales como albercas, canchas de tenis, frontones, etc.
- b) No edificados: son aquellos que no reúnen las condiciones anteriores

Tratándose de predios urbanos, los terrenos no edificados tendrán el carácter de baldíos.

ARTICULO 7.- Coadyuvarán con las autoridades y organismos catastrales para el mejor desempeño de sus funciones:

- I.- Las Dependencias de la Administración Pública Municipal Directa;
- II.- Las Instituciones Privadas y Públicas, y
- III.- Las Personas Físicas o Morales cuya colaboración se requiera.

ARTICULO 8.- Los actos y resoluciones en materia de catastro serán tramitados en la forma, términos y procedimientos establecidos en el presente Reglamento.

ARTICULO 9.- Los avalúos catastrales en el Municipio podrán ser emitidos por Institución de Crédito, Corredor Público, Perito valuador registrado en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o Perito valuador con cédula profesional emitida por la Secretaría de Educación Pública, teniendo una vigencia de 6 meses a partir de que sean emitidos siempre y cuando no sean modificados en los términos de este Reglamento.

CAPITULO II DE LAS AUTORIDADES Y ORGANISMOS CATASTRALES

ARTICULO 10.- Son autoridades en materia de catastro:

- I.- El Presidente Municipal;
- II.- El Secretario de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología;
- III.- El Director de Catastro, y
- IV.- Los Comisarios y Delegados, en la esfera de su competencia

ARTICULO 11.- Son atribuciones del Presidente Municipal, en materia de catastro:

- I.- Establecer las políticas, normas y lineamientos generales del Catastro y evaluar su cumplimiento;
- II.- Instruir la formulación de la zonificación catastral y de los valores unitarios de suelo y de construcción;
- III.- Suscribir acuerdos de coordinación en materia de catastro con las Dependencia y Entidades de la Administración Pública Federal y Estatal, así como con otras Entidades Federativa y/o Estatales;
- IV.- Proporcionar a la Dirección de Catastro, la información relativa para integrar y actualizar los registros catastrales, y la planeación y programación de políticas valoratorias;
- V.- Exigir que los avalúos empleados en los trámites catastrales, sean elaborados por Peritos Valuadores registrados como miembros activos del Instituto o Colegio de Valuación legalmente establecido y residente en el Municipio de Cajeme
- VI.- Observar y exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y en los convenios de coordinación;
- VII.- Proveer lo necesario, dentro de la esfera de su competencia y jurisdicción, para la consolidación y desarrollo del Catastro Municipal, y
- VIII.- Las demás que determine este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos.

ARTICULO 12.- Son facultades del Secretario de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología, en materia de catastro:

- I.- Fijar los criterios para fines técnicos de las disposiciones del presente Reglamento, en los casos de duda que se sometan a su consideración, expidiendo las circulares que al efecto se requieran;
- II.- Proporcionar a la Dirección de Catastro, la información relativa para integrar y actualizar los registros catastrales, y la planeación y programación de políticas valuatorias;
- III.- Observar y exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley y en los convenios de coordinación;
- IV.- Proveer lo necesario, dentro de la esfera de su competencia y jurisdicción, para la consolidación y desarrollo del Catastro Municipal, y
- V.- Las demás que le confieren este Reglamento

ARTICULO 13.- El Director de Catastro tendrá las siguientes facultades:

- I.- Disponer el cumplimiento y cabal ejecución de las atribuciones de la Dirección de Catastro previstas en este ordenamiento;
- II.- Ser el representante de la Dirección de Catastro;
- III.- Autorizar y certificar los documentos catastrales a solicitud expresa de los interesados, y
- IV.- Las demás que determine este Reglamento y otras disposiciones legales que resulten aplicables

ARTICULO 14.- Las funciones de los Comisarios y Delegados serán las siguientes:

- I.- Colaborar con las Autoridades Catastrales en la certificación de la propiedad o posesión de predios dentro de su jurisdicción
- II.- Proveer lo necesario, dentro de la esfera de su jurisdicción para la consolidación y desarrollo de su comunidad en el ámbito catastral
- III.- Las demás que determine este Reglamento

ARTICULO 15.- En el Municipio de Cajeme, se contará con un Consejo Catastral Municipal, como órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales, en la realización de sus funciones.

ARTICULO 16.- El Consejo Catastral Municipal tendrá su sede en Cd. Obregón, Sonora, y estará integrado por:

- I.- El Presidente Municipal, quién fungirá como Presidente del Consejo y tendrá voto de calidad;
- II.- El Director de Catastro Municipal, quién fungirá como Secretario Técnico del Consejo;
- III.- Los titulares de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología; Tesorería Municipal; Sindicatura Municipal y un representante del cuerpo de Regidores;
- IV.- Un representante del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora
- V.- Un representante de los Profesionales Inmobiliarios del Municipio de Cajeme;
- VI.- Un representante del Instituto Mexicano de Valuación del Sur de Sonora, A. C.;
- VII.- Un representante del Colegio de Notarios;
- VIII.- Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles;
- IX.- Un representante del Colegio de Arquitectos
- X.- Un representante de la Federación Agronómica de Sonora. Sección Valle del Yaqui
- XI.- Un representante de Provivac

Cada organismo representado en este Consejo, deberá nombrar un suplente para cada miembro propietario

Las autoridades en materia de catastro proveerán lo necesario a efecto de que el Consejo Catastral Municipal quede conformado dentro del primer trimestre en que inicie funciones la administración municipal correspondiente.

ARTICULO 17.- Son atribuciones del Consejo Catastral Municipal:

- I.- Dictaminar sobre la propuesta de las tablas de parámetros de valores y tasas formuladas por la Dirección de Catastro, tomando en consideración la opinión emitida por los representantes de los Organismos competentes;
- II.- Proponer adecuaciones a los montos de los derechos o de cualquier otro ingreso que deba obtenerse por los servicios prestados por la Dirección de Catastro;
- III.- Emitir opinión acerca de los estudios y proyectos de fotogrametría, medición y zonificación catastral;
- IV.- Asentar en un libro de actas todas las opiniones o acuerdos sobre los asuntos que haya conocido;
- V.- Las demás que determine este Reglamento.

ARTICULO 18.- El C. Secretario del Ayuntamiento remitirá a la Dirección de Catastro, copia certificada en lo conducente, del acta correspondiente a la sesión de cabildo donde conste el Acuerdo mediante el cual se designe al representante y su respectivo suplente de dicho órgano colegiado ante el Consejo Catastral Municipal, proporcionando además el domicilio de quienes fueren designados.

ARTICULO 19.- El Consejo Catastral Municipal, para resolver los asuntos de su competencia celebrará por lo menos tres sesiones ordinarias en el año y las extraordinarias que sean necesarias a juicio del Presidente del Consejo, tomándose los acuerdos por mayoría. Los integrantes del Consejo Catastral Municipal durarán en su cargo hasta la conclusión de la Administración Municipal, en la cual hubiesen sido designados, siempre y cuando no sean sustituidos por el Organismo que representan, o el Consejo así lo determine.

ARTICULO 20.- La convocatoria para las sesiones del Consejo Catastral Municipal, las efectuará el Secretario Técnico del mismo, por escrito, notificando a sus miembros con una anticipación de tres días a la fecha en que vaya a realizarse, tratándose de sesiones ordinarias, debiendo contener el lugar, día y hora en que habrá de celebrarse así como el relativo orden del día. Si llegada la fecha de celebración de la sesión del Consejo no se encuentra reunida la mayoría de sus miembros, se levantará acta circunstanciada y se ordenará emitir una segunda convocatoria para celebrar la sesión respectiva dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha señalada en la primera convocatoria. De las sesiones celebradas por el Consejo Catastral Municipal se levantará acta circunstanciada.

ARTICULO 21.- Para que las sesiones del Consejo Catastral Municipal sean validas se requiere que se constituya el quórum por lo menos con la mitad mas uno de los integrantes del mismo.

ARTICULO 22.- Una vez recibidas la propuesta de las tablas de parámetros de valores a que hace referencia la fracción XXIII del artículo 26 del presente ordenamiento o tasas para la determinación del Impuesto Predial, formuladas por la Dirección de Catastro. El Consejo Catastral Municipal procederá de inmediato al análisis de las propuestas de merito, contando con diez días naturales improrrogables, a partir de la fecha de recepción de las propuestas, para emitir y hacer llegar a la Dirección de Catastro el relativo dictamen, de no hacerlo así se entenderá que no tiene ninguna observación que formular.

ARTICULO 23.- La Dirección de Catastro, con el dictamen en su caso, del Consejo Catastral Municipal, enviará al H. Cabildo, por conducto del C. Presidente Municipal las propuestas de tablas de parámetros de valores o tasas para la determinación del impuesto predial para el siguiente ejercicio fiscal.

ARTICULO 24.- El H. Cabildo Municipal una vez analizadas y aprobadas las propuestas de la tablas de parámetros de valores y tasas para la determinación del impuesto predial, que por conducto del C. Presidente Municipal le haga llegar la Dirección de Catastro, en observancia a lo previsto en los Artículos 139 inciso d), 64 fracción XXXVIII Bis A de la Constitución Política del Estado de Sonora, 51 fracción IV inciso B) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, procederá a remitir las tablas de parámetros de valores y tasas para la determinación del impuesto predial en cuestión al H. Congreso del Estado para su aprobación.

CAPITULO III DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO Y SUS FUNCIONES

ARTICULO 25.- La Dirección de Catastro es la Dependencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología, que en coordinación con las demás autoridades y organismos catastrales es la encargada de aplicar y hacer cumplir el presente Reglamento y las demás disposiciones relativas al Catastro Municipal; tendrá bajo su mando y control la ejecución general de las actividades catastrales en el Municipio, regulando su funcionamiento técnico y administrativo.

ARTICULO 26.- Corresponde a la Dirección de Catastro:

- I.- Fijar, diseñar, implantar y operar los procedimientos técnicos y administrativos aplicables a la identificación, registro, valuación y deslinde de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio;
- II.- Estudiar, proyectar, ejecutar, controlar y conservar las redes geodésicas y topográficas del Municipio, con objeto de deslindar, levantar, fijar y amojonar sus límites territoriales y los de las Comisarías y Delegaciones en que está dividido;
- III.- Coadyuvar en la formulación de los estudios en cada poblado de acuerdo con el crecimiento natural de los mismas, previniendo su futuro desarrollo, para que las autoridades respectivas puedan delimitar el perímetro urbano de ellos, y de acuerdo con las Comisarías y Delegaciones correspondientes, orientar la nomenclatura de calles y fincas urbanas en los poblados;
- IV.- Estudiar, planificar, proyectar y ejecutar las estadísticas de los predios de propiedad federal, estatal, municipal, ejidal, comunal y privada;
- V.- Investigar y enlistar catastralmente los bienes inmuebles que pertenezcan al Estado y Municipio, haciendo acopio de datos sobre situación, linderos y características de los predios con objeto de tener la estadística completa del patrimonio estatal y municipal;
- VI.- Investigar, deslindar por sí o supervisar los deslindes ejecutados dentro de la circunscripción territorial del Municipio por personas ajenas a la Dirección de Catastro, con quienes ésta contrate para tal fin;
- VII.- Prestar asesoría en materia catastral a las Comisarías y Delegaciones que lo soliciten para el adecuado desarrollo de sus funciones en materia catastral;
- VIII.- Clasificar los predios, integrar y mantener actualizado el padrón catastral del Municipio;
- IX.- Solicitar de las instituciones públicas y privadas, servidores públicos y particulares, todos los informes y datos que estime convenientes para el mejor desarrollo de las actividades catastrales;
- X.- Coordinar los trabajos catastrales con las demás autoridades y organismos de catastro;
- XI.- Asignar clave catastral a cada uno de los inmuebles, mediante la cual se llevará a cabo la identificación, localización y registro de los mismos, para garantizar la uniformidad de sistemas en todo el territorio del Municipio;
- XII.- Expedir los documentos relacionados con la información catastral de los bienes inmuebles, previo pago de los derechos correspondientes;
- XIII.- Determinar en forma precisa la localización de cada predio ubicado dentro del territorio del Municipio;
- XIV.- Ejecutar las determinaciones del Consejo Catastral Municipal, en lo relativo a la aplicación de las tablas de parámetros de valores y tasas aprobadas;

XV.- Practicar la valuación de predios conforme a las disposiciones contenidas en este Reglamento y supervisar los avalúos elaborados dentro de circunscripción territorial del Municipio por peritos valuadores registrados ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, con residencia dentro del mismo Municipio, con quienes ésta contrate para tal fin;

XVI.- Proveer lo necesario para la publicación de las tablas de parámetros de valores y tasas para la determinación del impuesto predial autorizados por el H. Congreso del Estado, en el Boletín Oficial del Estado de Sonora;

XVII.- Comunicar a los causantes y oficinas receptoras, los avalúos practicados, con los datos que permitan al interesado conocer la precisión del avalúo formulado;

XVIII.- Conocer y registrar las modificaciones que de acuerdo con este Reglamento y la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora, alteren los datos contenidos en el registro catastral;

XIX.- Estudiar, estructurar y proyectar clasificaciones e incrementos de valor o depreciaciones de terreno y edificaciones en general, en tantas divisiones como tipos sean necesarios, de acuerdo con las características de las poblaciones, urbanizables, colonias, fraccionamientos, comisarias, delegaciones y regiones por catastrar;

XX.- Desarrollar las actividades técnicas y administrativas inherentes a la especialidad catastral en el Municipio, llevando correctamente los expedientes individuales y generales en todos los ramos;

XXI.- Llevar a cabo los estudios técnicos correspondientes a la creación o ampliación de fundos legales;

XXII.- Elaborar las propuestas de tablas de parámetros de valores y tasas para la determinación del impuesto predial;

XXIII.- Remitir al Presidente del Consejo Catastral Municipal, en la última quincena del mes de Septiembre de cada año, las propuestas de tablas de parámetros de valores, para el siguiente año fiscal;

XXIV.- Remitir al Presidente del Consejo Catastral Municipal, en la primer semana posterior a la aprobación de las tablas de parámetros de valores por el H. Congreso del Estado, las propuestas de las tasas para la determinación del impuesto predial y los montos a cobrar por los servicios catastrales que se prestan;

XXV.- Llevar el registro de los peritos valuadores autorizados por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, para los efectos de este Reglamento;

XXVI.- Hacer del conocimiento de la Secretaría de Finanzas (Tesorería Municipal), las infracciones al presente Reglamento, proponiendo el monto de la sanción correspondiente, y

XXVII.- Las demás que determine este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 27.- La Dirección de Catastro se integrará por:

I.- Un Director, que deberá ser ingeniero civil o arquitecto y valuador registrado ante el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora o, con cédula profesional como perito valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública y, con residencia dentro del Municipio de Cajeme;

II.- Un Supervisor de Informática, responsable de la actualización cartográfica y banco de datos;

III.- Dos Sub-directores jefes del Departamento de Valores y Departamento Técnico, y

IV.- El personal técnico y administrativo necesario para la realización eficaz de los trabajos catastrales.

CAPITULO IV DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

ARTICULO 28.- Las operaciones catastrales tienen por finalidad efectuar la descripción y medida de los predios, inscribirlos en los registros catastrales, valorarlos y servir de apoyo a su planificación.

ARTICULO 29.- La localización y levantamiento de predios, comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: ubicación, topografía, uso, infraestructura, construcciones, valor y en general toda aquella información de carácter jurídico, socioeconómico y estadístico necesario para los fines del catastro

ARTICULO 30.- Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos según el artículo anterior, se elaborarán y actualizarán los planos catastrales que se requieran para tener un conocimiento y registro gráfico de las áreas y características de los terrenos y las construcciones, aplicándose para ello los procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud.

ARTICULO 31.- Todos los predios que comprendan el territorio del Municipio, deberán ser valuados por personal autorizado por la Dirección de Catastro, determinándose al efecto, el valor catastral de cada uno de ellos, el cual deberá ser equiparable al valor de mercado vigente.

CAPITULO V DE LA VALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

ARTICULO 32.- La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor equiparable al Valor de Mercado, a los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, de conformidad con los preceptos del presente Reglamento.

ARTICULO 33.- La valuación de los predios ubicados en el Municipio, se hará cuando éstos se inscriban por primera vez en el padrón catastral en la forma que especifica el presente Reglamento. Dicho valor podrá ser provisional o definitivo y surtirá sus efectos a partir del siguiente periodo en que deba ser pagado el impuesto predial

ARTICULO 34.- La zonificación catastral y los valores unitarios de suelo y construcción, servirán de base para determinar el valor catastral de cada uno de los predios ubicados en el Municipio.

ARTICULO 35.- La Dirección de Catastro podrá actualizar el valor catastral de los predios ubicados en el territorio del Municipio, en los siguientes casos:

- I.- Cuando en el predio se hagan mejoras, modificaciones o construcciones diferentes a las ya existentes;
- II.- Cuando la totalidad o parte del predio sea modificado en su régimen jurídico;
- III.- Cuando teniendo un avalúo provisional, fijado de conformidad al presente Reglamento, se le fije técnicamente el valor catastral definitivo;
- IV.- Cuando se fusione, subdivida, o sea objeto de fraccionamiento;
- V.- Cuando por ejecución de obras públicas o privadas 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 la Dirección de Catastro;
- VI.- Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte su valor, y
- VII.- A solicitud del propietario o poseedor del predio, cumpliendo con los lineamientos establecidos en este Reglamento.

La actualización a que se refiere este artículo comprenderá la totalidad del predio, es decir, tanto al terreno como a las construcciones existentes.

ARTICULO 36.- En aquellos casos en que no sea posible determinar el valor catastral de un predio mediante la aplicación de las tablas de parámetros de valores, la Dirección de Catastro, con base en los elementos de que disponga, determinará un avalúo provisional, asignando valor al terreno y a las construcciones, lo más aproximado al valor de mercado vigente. Dicho valor servirá para las aplicaciones fiscales y de cualquier otra clase.

ARTICULO 37.- Se otorgará valor catastral provisional a los inmuebles:

- I.- Cuando sus propietarios, poseedores u ocupantes 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;
- II.- Cuando no se cuenten con los elementos técnicos necesarios debido a la falta de levantamiento técnico catastral de la zona o población, y
- III.- Cuando por cualquier causa no se encuentre incluido el régimen jurídico del predio en las tablas de parámetros de valores.

ARTICULO 38.- En el caso de un predio no registrado o que sus modificaciones no sean registradas por causas imputables al propietario o poseedor, el valor catastral surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años.

ARTICULO 39.- El valor catastral será definitivo cuando se efectúe el avalúo de los predios por la Dirección de Catastro o perito autorizado en los términos de este Reglamento, y el propietario no interponga el recurso correspondiente dentro del plazo que al efecto concede el artículo 79 de este mismo ordenamiento.

CAPITULO VI DE LAS TABLAS DE PARÁMETROS DE VALORES

ARTICULO 40.- La propuesta de tablas de parámetros de valores, será formulada por la Dirección de Catastro, tomando en consideración los siguientes criterios:

- I.- El cambio de valores en el mercado inmobiliario, con base en los estudios realizados por la Dirección de Catastro;
 - II.- En los casos de creación de fraccionamientos u otros asentamientos humanos, se determinará comparativamente con otro u otros de características similares, y
 - III.- La ejecución de obras públicas o privadas que provocan en consecuencia, un aumento o disminución en el valor de los inmuebles, de acuerdo al estudio técnico realizado por la Dirección de Catastro en la zona de influencia de las obras de referencia.
- En todos los casos se tomará en consideración los factores siguientes:
- a).- Los valores de terrenos fijados por el propietario o fraccionador en operaciones de compraventa, así como la rentabilidad en la zona de que se trate;
 - b).- Tipo y calidad de los servicios públicos;
 - c).- Clasificación del fraccionamiento, según la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora;
 - d).- Clasificación del fraccionamiento, según el Código Urbano para el Municipio de Cajeme;
 - e).- Ubicación del fraccionamiento o asentamiento humano;
 - f).- Características de asentamientos cercanos;
 - g).- La influencia de la oferta y la demanda;
 - h).- La influencia de vías de comunicación, mercados, parques, jardines, orientación, amplitud y longitud de la vía pública;
 - i).- Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo a las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y dimensión de construcción;
 - j).- Las políticas de ordenamiento del territorio que sean aplicables, y
 - k).- Los elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios.

Las tablas de parámetros de valores contendrán los valores unitarios de suelo y construcción, los valores de zona, valores de calle, valores unitarios por unidad de tipo de construcción, los incrementos por esquina en las zonas que al efecto se establezcan y los de méritos para construcción.

ARTICULO 41.- La actualización de la zonificación catastral y valores unitarios, surtirán efectos a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora.

ARTICULO 42.- Para la determinación de los valores de calle serán tomados en consideración, además de los criterios referidos en el artículo 40 de esta Ley, la ubicación general y localización de los predios, las zonas en que estén situados: habitacional, comercial o industrial; así como las vías de comunicación de las diversas calles que cada zona comprenda, relacionando los metros de frente, de fondo y de esquina, según su posición en relación a la manzana.

Para determinar el valor de zona, además de lo dispuesto en el artículo 40 de la presente Ley se tomará en consideración los valores de calle más cercanos, los servicios más próximos y las vías de comunicación.

Los parámetros de valores unitarios por unidad tipo de construcción se determinarán atendiendo a la clase de edificación, uso de la misma, calidad de los elementos constructivos, valor de reposición nuevo y productividad media de cada tipo.

Los incrementos por esquina se determinarán atendiendo a la zona de ubicación del inmueble con relación a las zonas por catastrarse y se aplicarán por la Dirección de Catastro a los predios urbanos ubicados en esquina.

Los deméritos para construcción se determinarán atendiendo a la edad y al estado de conservación de las construcciones en general, aplicando el Criterio de Ross-Heidecke para su cálculo.

ARTICULO 43.- La base para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción en los predios urbanos será el metro cuadrado; para los predios rústicos, su valor se determinará por hectárea en lo que a terreno respecta y por metro cuadrado en las construcciones existentes.

ARTICULO 44.- La valuación catastral se hará separadamente para el terreno y para la construcción, y será practicada por personal autorizado por la Dirección de Catastro. Para determinar el valor catastral de cada uno de los inmuebles, se aplicarán las tablas de parámetros de valores aprobadas en los términos de este Reglamento.

Tratándose de predios que aunque conforme a lo dispuesto por la fracción I del artículo 6 de este Reglamento pudieran clasificarse como urbanos, pero se encuentren ubicados en lugares en los que no hay calle, para la determinación de su valor, se tomarán en consideración las tablas de parámetros de valores aprobados para la calle más cercana, así como los servicios más próximos y las vías de comunicación.

ARTICULO 45.- Para la valuación de cada terreno, deberá multiplicarse el valor unitario del suelo aplicable a la ubicación del predio, por la superficie de terreno determinada mediante el levantamiento del trazo del predio y constatada con los datos de la manifestación del contribuyente si la hubiere.

ARTICULO 46.- Por predios urbanos regulares en superficie se entenderá a aquellos en que concurren las siguientes características:

- I.- Que tengan un fondo que con relación al frente, no sea superior a cuatro tantos
- II.- Que tenga una forma poligonal tal que sus lados incidan con la línea del frente en ángulos no menores a 70°, ni mayores a 110°, y
- III.- Que en el frente o los lados no se presenten entrantes o salientes superiores a un 10 % con relación al frente.

ARTICULO 47.- Tratándose de predios urbanos, los valores de terreno asignados en las tablas de parámetros de valores, se aplicarán íntegramente sólo a los predios regulares; los predios en los que falte cualquiera de las características enumeradas en el artículo anterior, podrán ser considerados por la Dirección de Catastro, y siempre a petición de la parte interesada, como irregulares y al efectuarse el avalúo individual de los mismos se aplicará al valor unitario un factor de demérito por irregularidad, determinado conforme a las normas técnicas aprobadas en los términos de este Reglamento. El "demérito por irregularidad", sólo beneficiará a:

- I.- La parte de terreno que exceda a la proporción de uno a cuatro entre el frente y el fondo
- II.- Las partes de terreno comprendidas dentro de las entrantes o salientes del predio si dentro de éste pudiera quedar comprendido uno regular; en caso contrario, beneficiará a la superficie total.
- III.- Al exceso de la superficie en los predios con superficies notablemente superiores a las de la zona, de acuerdo con las determinaciones de la Dirección de Catastro en cada caso particular.

ARTICULO 48.- Cuando un predio tenga frente a dos o más calles, pero sin formar esquina, se aplicará hasta la extensión correspondiente a un predio regular, el valor asignado para cada calle, principiando por la que tenga mayor valor. Si calculados los predios regulares quedase algún excedente en el centro, se aplicará a éste el valor mínimo, según los diversos frentes.

ARTICULO 49.- Los valores que se aplicarán por hectárea en los predios rústicos, se determinarán conforme a las calidades y clasificaciones de las tierras, teniendo presentes los factores que pueden influir para el incremento o decremento del valor de las tierras, tales como: accesibilidad, cercanía a zonas urbanas, profundidad del suelo, uso del suelo, capacidad agrológica, erosión, pedregosidad, topografía, textura, extensión del terreno y régimen de tenencia.

ARTICULO 50.- En los casos de creación de nuevos fraccionamientos la Dirección de Catastro formulará un avalúo provisional inmediatamente después que sea publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, la autorización provisional para la venta de lotes, conforme a lo siguiente:

- I.- El valor unitario por metro cuadrado se obtendrá considerando las condiciones físicas en que se encuentre el terreno y se aplicará a la superficie vendible en el momento de la autorización, aún cuando no constituya una sola unidad topográfica.
- II.- El valor así determinado, surtirá sus efectos a partir del siguiente bimestre a aquél en que sea notificado el avalúo provisional al propietario o poseedor del fraccionamiento y tendrá vigencia por el ejercicio fiscal que le corresponda. Dicho valor se actualizará en términos de este Reglamento.
- III.- Las áreas reservadas como donación formarán parte del predio para efectos del avalúo, hasta en tanto no sea formalizada la misma mediante escritura pública.
- IV.- Cuando se realice edificación en los lotes cuya propiedad o posesión vaya a ser transmitida a particulares, el valor determinado conforme a los incisos anteriores, se sumará el valor de las edificaciones terminadas o en proceso.

ARTICULO 51.- Cuando se constituya régimen de propiedad en condominio, se formularán avalúos provisionales de todas las unidades privativas que lo formen, siendo aplicables las siguientes reglas:

- I.- Durante el ejercicio fiscal en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, el valor catastral provisional de las unidades privativas se obtendrá considerando las condiciones físicas del inmueble, surtiendo efectos a partir del siguiente bimestre en que el citado valor sea notificado al propietario o poseedor. Dicho valor se actualizará en los términos de este Reglamento.
- II.- A partir del bimestre siguiente al que se presente el aviso de terminación de obra o avisos parciales de terminación de obra, el avalúo catastral de las unidades privativas se actualizará en los términos de este Reglamento.
- III.- Para las unidades privativas cuya propiedad o posesión se transmita, el avalúo catastral de esa unidad privativa siempre se actualizará considerando todas las superficies y calidades de construcción que se señalen en la escritura constitutiva del condominio, su reglamento y su memoria respectiva.

CAPITULO VII DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS

ARTICULO 52.- Para la realización de las funciones y finalidades del presente Reglamento los propietarios, poseedores, ocupantes o encargados de los predios, están obligados a proporcionar al personal de la Dirección de Catastro, debidamente acreditado, los informes y documentos que les requieran, así como a permitirles el acceso al interior de los predios para la práctica de mediciones y levantamiento de planos o trazos, para el correcto empadronamiento, avalúo y registro de sus propiedades, aún cuando no estén sujetos al pago de contribuciones.

En caso de negativa de los propietarios, poseedores, ocupantes o encargados del predio para proporcionar los informes, documentos o permitir el acceso al predio, esto no será motivo para la suspensión o diferimiento de los trabajos catastrales, teniendo la Dirección de Catastro, la facultad de elaborar el avalúo provisional con los datos que cuente o que se presuman, conforme a lo dispuesto por la fracción I del artículo 37 de este Reglamento.

ARTICULO 53.- Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles urbanos o rústicos ubicados en el territorio del Municipio de Cajeme y que no estén inscritos en el padrón catastral, tienen la obligación de inscribirlos en el mismo, por lo que deberán manifestarlos dentro del término de seis meses a partir de la entrada en vigor del presente reglamento, a la Dirección de Catastro, declarando para ello la superficie en metros cuadrados de terreno y el número de metros cuadrados de construcción, proporcionando los datos y documentación que se especifiquen en las formas de declaración que al efecto apruebe la misma Dirección.

ARTICULO 54.- Los propietarios, poseedores o sus representantes están obligados a manifestar a la Dirección de Catastro, cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión o sub-división de predios, cambios en el régimen de propiedad y cualquier otro contemplada por la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y el presente reglamento, dentro de un plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha en que hubiera realizado la modificación.

ARTICULO 55.- Para los efectos del presente Reglamento, se tendrá como domicilio del propietario o poseedor de un bien inmueble:

- I.- El que corresponda a la ubicación del predio catastrado, o
- II.- El que hubiere señalado para oír o recibir notificaciones.

ARTICULO 56.- Los notarios, funcionarios dotados de fe pública, instituciones o cualquier organismo que intervengan en el otorgamiento de actos que modifiquen el régimen jurídico o transmitan el dominio de un bien inmueble, deberán remitir a la Dirección de Catastro, dentro de los sesenta días hábiles siguientes al acto de firma, un ejemplar de la declaración o aviso que en los términos de la Ley General de Hacienda de los Municipios tienen obligación de formular ante la Tesorería Municipal.

ARTICULO 57.- Las personas físicas o morales que obtengan de las autoridades correspondientes, autorización de fraccionar un inmueble, deberán presentar el plano definitivo a la Dirección de Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, de la autorización provisional para la venta de lotes, para el efecto de que se asignen las claves catastrales a cada lote o unidad.

Además deberán comunicar por escrito a la Dirección de Catastro, la fecha de terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o edificación del condominio de que se trate, dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se hubiesen terminado dichas obras.

ARTICULO 58.- Dentro del plazo de veinte días hábiles, contados a partir de la recepción de la documentación a que hace referencia el artículo que antecede, la Dirección de Catastro, deberá señalar la clave y valor catastral que corresponda a cada uno de los lotes o unidad del fraccionamiento o a cada unidad privativa del condominio y entregará al interesado relación y copia del plano aprobado con el señalamiento referido, previo pago de los derechos correspondientes.

En caso de incumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior la Dirección de Catastro se abstendrá de llevar a cabo las operaciones catastrales que le sean solicitadas por los interesados respecto de los inmuebles afectados.

ARTICULO 59.- Los propietarios de fraccionamientos, o condominios o sus representantes legales, deberán comunicar por escrito a la Dirección de Catastro cualquier modificación que se autorice a los planos aprobados con anterioridad. Esta comunicación se hará dentro de los quince días hábiles siguientes al hecho, debiéndose acompañar al escrito un ejemplar de los planos en que aparezcan señaladas las modificaciones de acuerdo a las normas respectivas a fin de proceder a la actualización de los padrones.

ARTICULO 60.- Las personas físicas o morales que se dediquen, sea por su objeto social o por su actividad preponderante, a la realización de operaciones traslativas de dominio de inmuebles, tienen obligación de presentar mediante oficio dirigido a la Dirección de Catastro, dentro de los veinte primeros días de cada mes, copia con sello de recibido, de la información presentada a Tesorería Municipal correspondiente, en relación a los actos y contratos que hayan celebrado en el mes inmediato anterior. Como consecuencia de dicho aviso se empadronará a nombre del adquirente el inmueble correspondiente.

ARTICULO 61.- La Dirección de Catastro no estará obligada a empadronar ni llevar a cabo ningún trámite relacionado con los predios objeto de cualquier acto jurídico cuando aquellos no coincidan en su extensión total, superficie, medidas o colindancias, con los registros catastrales existentes, en su caso.

En el supuesto del párrafo anterior, la Dirección de Catastro deberá notificar a los interesados dentro del término de veinte días hábiles siguientes a la solicitud del trámite respectivo, a efecto de que se realicen las modificaciones o aclaraciones necesarias, para que la Dirección de Catastro esté en posibilidad de cumplir eficazmente con sus funciones.

ARTICULO 62.- Las autoridades ante quienes se realice cualquier trámite por el cual se modifique un bien inmueble en su superficie, medidas, colindancias, construcción, valor o uso, deberán hacerlo del conocimiento de la Dirección de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del trámite respectivo.

ARTICULO 63.- Las manifestaciones y avisos que deben ser presentados en los términos de la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y del presente Reglamento, deberán hacerse en las formas que apruebe la Dirección de Catastro y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas; en caso contrario, la Dirección de Catastro otorgará un plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que los interesados reciban el requerimiento, para que se corrija la omisión. Si transcurrido dicho plazo no se corrige la omisión, la citada Dirección tendrá por no presentadas las manifestaciones o avisos, con excepción de los supuestos previstos por los artículos 59 y 61 de este Reglamento, sin perjuicio de que se impongan al infractor las sanciones que procedan.

ARTICULO 64.- Los propietarios o poseedores de predios tendrán, los siguientes derechos:

- I.- Que se haga de su conocimiento los resultados de los avalúos realizados en el predio, en los términos de este Reglamento;
- II.- Aportar los elementos de prueba que estimen pertinentes cuando se manifiesten inconformes con los resultados del avalúo catastral;
- III.- Que se expida, a su costa, documentos catastrales certificados;
- IV.- Consultar los planos catastrales correspondientes;
- V.- Interponer los recursos previstos en este Reglamento, y
- VI.- Los demás que establezca este Reglamento.

CAPITULO VIII DE LOS REGISTROS CATASTRALES

ARTICULO 65.- La Dirección de Catastro llevará registros catastrales de una forma gráfica y alfanumérica, pudiendo auxiliarse para el efecto, de los medios informáticos adecuados, anotándose los datos relativos a cada uno de los predios.

ARTICULO 66.- Todo predio valuado conforme a las disposiciones de este Reglamento se inscribirá en los registros catastrales, ya sea de tipo gráfico, alfanumérico o ambos, entendiéndose por Registro Gráfico al conjunto de planos catastrales y por Registro alfanumérico el padrón de predios catalogados con base en la clave catastral de los mismos.

ARTICULO 67.- Los registros catastrales contendrán los siguientes datos:

- I.- El número de clave catastral del predio;
- II.- Ubicación del predio: Municipio, localidad, lote, manzana, colonia, calle y número, en la zona urbana; en la rústica, los datos que sean necesarios para su localización;
- III.- El nombre del predio, si lo tuviere;

IV.- El nombre del propietario o poseedor del predio;

V.- La clasificación del predio;

VI.- La superficie de terreno y construcción si la hubiere;

VII.- El valor catastral del predio, expresando separadamente, el del terreno y el de la construcción, si la hubiere, y en su caso, el tipo de construcción a que corresponda, y

VIII.- Las observaciones que se estimen convenientes por parte de la Dirección de Catastro.

ARTICULO 68.- En caso de traslación de dominio de la totalidad de un predio, se anotará en los registros catastrales el nombre del nuevo propietario, haciendo referencia al título de propiedad correspondiente.

Si la traslación sólo es sobre una fracción del predio, adicionalmente se harán las anotaciones correspondientes a los predios que resulten, previa verificación de los datos de superficie y fijación de los valores.

CAPITULO IX DE LOS PERITOS VALUADORES

ARTICULO 69.- Para los efectos del presente Reglamento tendrán el carácter de peritos valuadores aquellos profesionistas ingenieros o arquitectos afines al ramo de la construcción, o corredores públicos que cuenten con el nombramiento expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, cédula profesional de perito valuador expedida por la Secretaría de Educación Pública y Secretaría de Economía respectivamente, con residencia en el Municipio de Cajeme, de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables y sean los encargados de determinar el **VALOR COMERCIAL** de los bienes inmuebles y emitir el avalúo correspondiente para efectos fiscales, el cual deberá contener el estudio técnico necesario para la determinación del valor y será formulado en las formas autorizadas por la Dirección de Catastro.

En el supuesto de peritos valuadores legalmente facultados para ejercer como tales, que no sean residentes en el Municipio de Cajeme, deberán obtener previamente a la expedición de su avalúo, la autorización respectiva de la Dirección de Catastro Municipal, debiendo entregar a dicha Dependencia copia del mismo, con el objeto de que ésta verifique que se cumple con lo previsto en el presente Reglamento y solo así surtirá los efectos legales dentro del Municipio de Cajeme.

ARTICULO 70.- Los Peritos Valuadores a que hace referencia el artículo anterior, deberán inscribirse en la Dirección de Catastro para efecto de que puedan ejercer como tales en los términos de este Reglamento.

El Municipio vigilará, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Servicios Públicos y Ecología y de la Dirección de Catastro, que se lleve a cabo el citado registro.

ARTICULO 71.- La Dirección de Catastro será la encargada de vigilar el buen desempeño de las actividades de los peritos valuadores en materia inmobiliaria, haciendo del conocimiento del organismo encargado de aplicar las sanciones a los peritos valuadores en los términos de la legislación de la materia, las irregularidades de que tenga conocimiento.

ARTICULO 72.- La Dirección de Catastro deberá publicar en el mes de Enero de cada año en el Boletín Oficial del Estado de Sonora el directorio de los peritos inscritos en su registro, proporcionando los datos necesarios para su identificación. Igualmente dispondrá la publicación correspondiente cuando exista la expedición de nuevos registros o la cancelación de los mismos, dentro de los quince días hábiles siguientes.

ARTICULO 73.- La Dirección de Catastro, con la opinión del Consejo Catastral Municipal, fijará las normas técnicas de valuación de uso interno, a las que deberán sujetarse los peritos valuadores en el ejercicio de sus funciones.

CAPITULO X DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 74.- Las infracciones a los preceptos contenidos en el presente Reglamento se sancionarán con multa calculada en base al salario mínimo general diario vigente en el Municipio de Cajeme, al momento de cometerse la infracción, ello sin perjuicio de aplicar lo previsto por los otros ordenamientos jurídicos, cuando resulte procedente.

ARTICULO 75.- Son infracciones al presente Reglamento:

I.- Omisión de las declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos o la aclaración de éstos, en la forma y términos establecidos por la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora y este Reglamento;

II.- Manifestar datos falsos a la Dirección de Catastro o alterar sus declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos respecto del bien inmueble objeto de las operaciones catastrales;

III.- La negativa injustificada a exhibir o proporcionar títulos, planos, contratos, constancias o cualquier otro documento o información requerida por la Dirección de Catastro o por el personal autorizado para confirmar declaraciones, así como para conocer las características reales del inmueble;

IV.- Impedir la ejecución de las operaciones catastrales u obstaculizarlas;

V.- Cualquier acción u omisión contraria a los preceptos de este Reglamento, que sean distintas a las previstas en las fracciones anteriores.

ARTICULO 76.- A quienes incurran en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, le serán impuestas las sanciones siguientes:

I.- De 15 a 25 días de salario mínimo vigente en el Municipio, en caso de incurrir en el supuesto de las fracciones I, III, IV y V;

II.- De 25 a 60 días de salario mínimo vigente en el Municipio, en caso de incurrir en el supuesto de la fracción II.

A quienes reincidan en la infracción, se le aplicará una multa de hasta el doble de la sanción original por cada vez que reincidan en la infracción de que se trate; y el pago de las sanciones no invalida el cumplimiento de la obligación.

Las sanciones impuestas por incumplimiento a lo dispuesto por la presente Ley tendrán el carácter de créditos fiscales a favor del Municipio, por lo que su cobro coactivo podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución establecido en el Código Fiscal del Estado y Municipio.

ARTICULO 77.- Para la imposición de las infracciones a este reglamento la autoridad administrativa, tomará en consideración:

I.- La gravedad de la infracción,

II.- Las condiciones económicas del infractor,

III.- La reincidencia, si la hubiere

CAPITULO XI DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

ARTICULO 78.- Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar, mediante el recurso de reconsideración, las resoluciones de la autoridad catastral en la que se fije el valor catastral definitivo, siempre que en relación al avalúo argumenten que existió:

I.- Error en las medidas tomadas como base;

II.- Inexacta aplicación de las tablas de valores; y

III.- Asignación de una extensión mayor o clase o tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

ARTICULO 79.- El recurso de reconsideración se interpondrá por escrito ante la Autoridad Catastral que haya emitido el acto o resolución, dentro de los tres días hábiles siguientes al en que se hubiere efectuado la notificación de la resolución recurrida.

ARTICULO 80.- En el escrito en que se interponga el recurso se expresarán las razones de hechos y legales en que se funda ésta y se ofrecerán las pruebas pertinentes. Es admisible toda clase de pruebas excepto la testimonial, la confesional y las que fueren contrarias a la moral.

ARTICULO 81.- Se tendrá por no interpuesto el recurso de reconsideración cuando no se ofrezcan pruebas.

ARTICULO 82.- Una vez admitido el recurso, la autoridad catastral analizará y resolverá lo correspondiente dentro del término de diez días.

ARTICULO 83.- Contra la resolución que recaiga al recurso de reconsideración procede el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Estado de Sonora

SEGUNDO.- Cuando en cualquier ordenamiento jurídico se aluda a las autoridades y conceptos catastrales, se entenderá a los que con tal carácter señala la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora en vigor y el presente Reglamento.

TERCERO.- A cualquier trámite que esté pendiente de concluirse y que se hubiere iniciado en la Dirección de Catastro durante la vigencia de la abrogada Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora, le serán aplicables las disposiciones de la misma.

Dado en la sala de sesiones del H. Ayuntamiento de Cajeme, en la ciudad de Obregón, Sonora, el día veintinueve de Agosto del año dos mil dos.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. ABEL MURRIETA GUTIERREZ

EDUARDO ROBINSON BOURS CASTELO