

**"2022, Año de Ricardo Flores Magón,  
Precursor de la Revolución Mexicana"**

## **REGLAMENTO INTERNO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE AJUCHITLÁN DEL PROGRESO, GUERRERO; 2021-2024.**

Ciudadano Víctor Hugo Vega Hernández, Presidente Municipal de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31, fracción IV, 36 fracción I y 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 170 arábigo 1, 171, 178 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 72 Primer Párrafo y 73 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero.

### **C O N S I D E R A N D O**

A efecto de dar debido cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo, 2021-2024, y con la finalidad de que la Dirección de Catastro de este Ayuntamiento Municipal, disponga de una estructura operativa que encuentre asidera legal y eficiente en el ejercicio de sus funciones, es decir, que regule fundadamente su actuación y aplicación siempre respetando los mandamiento constitucionales, así como las Leyes que de ella emanen y sus ordenamientos secundarios en materia de captación de ingresos por concepto de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, derivadas de lo establecido por la fracción I, del diverso 36 de la Constitución Federal, porción constitucional que impone entre otras obligaciones al ciudadano de la República Mexicana, inscribirse en el Catastro de su Municipalidad, manifestando la propiedad que el ciudadano disponga, y de manera particular la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, que nos lleve a un cobro y aplicación de impuestos y derechos establecidos en la Ley de Ingresos número 41 para el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, ajustado a derecho **y en estricta aplicación del principio jurídico de Equidad Tributaria.**

Bajo el anterior fundamento, y con el objetivo de que el Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero y, en particular, su Dirección de Catastro Municipal, disponga de un reglamento congruente al desarrollo de este Municipio, se hace necesario promover la expedición del presente Reglamento, el cual tendrá carácter de ejecutivo, teniendo fundamento constitucional y legal, basado en la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, así

como en los Principios jurídicos de Legalidad, obligatoriedad, proporcionalidad é Igualdad Tributaria, contemplados en la fracción constitucional ya citada.

En el Reglamento que se expide, se considera que la Dirección de Catastro, disponga de facultades para obtener el valor catastral de los inmuebles que se ubiquen dentro de este Municipio, aplicando factores de eficiencia y homologación que le permitan determinar los diferentes méritos y deméritos de cualquier inmueble, sea rústico, sub-urbano urbano y las construcciones, siempre tomando muy en cuenta, ubicación, forma, frente, superficie, así como el tiempo de construcción, es decir, su vida útil.

**Por lo antes expuesto y fundado, he ordenado expedir el siguiente:**

**Reglamento Interno de la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, 2021-2024.**

## **Capítulo I**

### **Disposiciones generales**

**Artículo 1.-** El presente ordenamiento es de orden público, interés social y de observancia obligatoria interna para los servidores públicos Municipales que integran la Tesorería Municipal y la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, 2021-2024, acorde con las disposiciones de la Ley número 266 de Catastro de los Municipios del Estado de Guerrero.

**Artículo 2.-** De acuerdo al organigrama interno vigente de Este Ayuntamiento Municipal, la Dirección de Catastro, es la Unidad Administrativa adscrita a la Tesorería Municipal, por lo tanto, le corresponde a ésta última mencionada en vigilar de manera directa la observancia, aplicación y estricto cumplimiento del presente Reglamento Interno.

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente Reglamento, se comprende por:

I.- **La Ley,** Ley número 266 de Catastro de los Municipios del Estado de Guerrero,

**II.- Ley Orgánica,** Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero.

**III.- Dirección General de Catastro,** A la Dirección General de Catastro del Estado.

**IV.- Ayuntamiento,** Ayuntamiento del Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero,

**V.- Tesorero,** El Tesorero del Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero.

**VI.- Director,** El Director de Catastro del Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero.

**VII.- Reglamento,** el Reglamento Interno de la Dirección de Catastro del Ayuntamiento de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero; 2021-2024.

**VIII.- Tablas,** Se refiere a las Tablas de Valores Unitarios de Uso de suelo y construcción vigentes, expedidas por la LXIII Legislatura al Congreso del Estado, en Decreto número 88, en fecha veintiuno de diciembre de dos mil veintiuno.

## Capítulo II Ámbito de competencia

**Artículo 4.-** El presente Reglamento Interno tendrá su ámbito de aplicación única y exclusivamente sobre los bienes inmuebles que se ubican en el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero.

## Capítulo III De las Autoridades competentes y sus facultades.

**Artículo 5.-** La aplicación del presente Reglamento le corresponde a las siguientes autoridades:

I.- Presidente Municipal,

II.- Tesorero Municipal,

III.- Director de Catastro Municipal.

**Artículo 6.-** Al Presidente Municipal, vigilar el debido cumplimiento de la aplicación del presente Reglamento, ello, con base en las facultades que le confiere la Ley, la Ley Orgánica, y demás disposiciones aplicables en materia de recaudación de contribuciones, así como suscribir convenios con el Gobierno del Estado que en materia del cobro del predial le apruebe el Ayuntamiento, designar y remover con plenas facultades al Director.

**Artículo 7.-** Por cuanto a la Dirección de Catastro, al Tesorero Municipal le corresponde,

Página - 3 - de 9

J u n t o s   v a m o s   p o r   m á s . . .

- I.- Vigilar de manera directa las actividades del personal que integra la Dirección de Catastro, en el ejercicio de su encargo.
- II.- Velar por el cumplimiento que el Director y el personal adscrito, le conceda a Ley y al presente Reglamento.
- III.- Recaudar los ingresos o contribuciones que se generen con motivo del pago del Catastro.

**Artículo 8.-** Al Director, entre otras obligaciones y facultades, le corresponde,

- I.- Elaborar oportunamente los traslados de dominio que se propongan o se lleven a cabo en la Dirección.
- II.- Elaborar en tiempo el proyecto de Tablas de valores unitarios de suelo y construcción para que sean propuestos y, finalmente aprobados por el H. Congreso del Estado.
- III.- Realizar los sistemas de valuación y revaluación de los predios ya sean, rústicos, suburbanos y urbanos, así como la actualización de las construcciones.
- IV.- Determinar en forma precisa mediante deslinde catastral, la localización, medidas, dimensiones y características de cada predio.
- V.- Expedir copias certificadas de los documentos que formen parte del Catastro Municipal.
- VI.- Integrar de manera ordenada los registros catastrales.
- VII.- Vigilar la correcta integración del padrón de propietarios, ya sea de predios urbanos ó rústicos.
- VIII.- Proporcionar oportunamente al Tesorero, Secretaría de Administración de Finanzas y a la Dirección General de Catastro, los reportes o informes estadísticos que se hayan generado en la Dirección, en el mes inmediato anterior, en los términos solicitados.
- IX.- Colaborar con las áreas que corresponda en la definición y cambios de los números oficiales exteriores de los inmuebles, así como de las nomenclaturas oficiales de las calles.

#### CAPÍTULO IV

##### De la operación de la Dirección de Catastro

**Artículo 9.-** En cumplimiento a lo ordenado por la fracción I, del artículo 36 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los Ciudadanos que tengan bienes inmuebles que se ubiquen dentro del territorio Municipal, **deben inscribirlos en el Catastro de esta Municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga.**

**Artículo 10.-** Para la inscripción, aviso de movimiento de propiedad, incidencias al padrón de contribuyentes, ya sean, cambios o bajas de inmuebles, en lo conducente se aplicarán las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento de la citada Ley.

**Artículo 11.-** Para que los planos o proyectos de subdivisión, rectificación y fusión sean autorizados, esta Dirección se fundamentará en lo dispuesto por la Ley, el programa de desarrollo urbano municipal y el presente Reglamento.

**Artículo 12.-** La Dirección, de común acuerdo con el contribuyente o propietario del inmueble, determinará el valor catastral que corresponda, única y exclusivamente para el pago del impuesto correspondiente, y expedirá el certificado catastral que corresponda, en términos de la Ley y el Reglamento.

**Artículo 13.-** Los Notarios Públicos que intervengan en los convenios por virtud de los cuales se haya transmitido, vendido o se haya donado algún inmueble que se ubique dentro de este Municipio, deberán cumplir con lo que establece la Ley, la Ley número 41 de Ingresos para el Municipio de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero, ejercicio fiscal 2022 y la Ley número 971 del Notariado del Estado de Guerrero.

**Artículo 14.-** La Dirección de Catastro podrá realizar previa notificación, visitas de inspección que estime convenientes, a efecto de verificar los datos que le fueron proporcionados por los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles ubicados dentro de este Municipio.

**Artículo 15.-** La solicitud de consulta al Padrón Catastral, lo deberá realizar única y exclusivamente el propietario o poseedor que acredite tener **un interés legítimo sobre determinado inmueble.**

**Artículo 16.-** La Dirección de Catastro tendrá facultades para realizar con base en la documentación que se le exhiba, los procesos de actualización, respecto a los predios suburbanos, urbanos, sus respectivas construcciones, así como los rústicos.

**Artículo 17.-** La Dirección tendrá facultades para expedir a favor de parte interesada, constancias de no adeudo por concepto de predial y copias certificadas de los diferentes documentos que formen parte del apéndice o expediente personal de los contribuyentes.

## CAPÍTULO V

### De las Tablas de Valores Catastrales

**Artículo 18.-** Los valores Unitarios de suelo y construcción que sirvan de base para determinar los valores catastrales, se actualizarán conforme a las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento.

**Artículo 19.-** Tratándose de predios que se ubiquen en zonas urbanas y a efecto de determinar su valor unitario de la tierra, se tomará muy en cuenta su localización, los servicios urbanos municipales existentes, medios de comunicación y, en general todos aquellos elementos que determinen el valor de la tierra, cuando se aplique el procedimiento de valores de calle.

**Artículo 20.-** Los valores unitarios de suelo en las zonas rústicas se fijarán por hectárea, tomándose en cuenta las condiciones de siembra de la zona.

**Artículo 21.- Los valores unitarios de construcción,** se determinarán en función de las características de cada uno de los elementos estructurales y arquitectónicos de cada inmueble.

**Artículo 22.-** La forma de determinar el valor catastral de cada predio, deberá ser aplicando los valores unitarios para el suelo y para los diferentes tipos de construcción que para tal efecto elabore la Dirección, los cuales se enviarán al H. Congreso del Estado para su aprobación.

## CAPÍTULO VI

### De la Valuación y la revaluación Catastral

**Artículo 23.-** La valuación y revaluación catastral tiene por objeto, por un lado, determinar el valor catastral de los bienes inmuebles y actualizar el valor catastral de los inmuebles que se ubiquen dentro del Municipio, respectivamente, de acuerdo a la Ley y el presente Reglamento.

**Artículo 24.-** La Dirección, estará facultada para llevar a cabo la valuación y revaluación catastral de los predios; éstas podrán ser unitaria o masiva, atendiendo las disposiciones jurídicas establecidas en esta Ley y el Reglamento.

**Artículo 25.- Para la valuación y revaluación catastral de cada predio,** se deberá multiplicar el valor unitario de suelo vigente de la zona donde se ubique el bien raíz, por su superficie total.

**Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción,** se deberá multiplicar el valor unitario de la construcción vigente a cada tipo y clase de construcción, por el área total construida.

Cuando el Avalúo catastral tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos, se deberá realizar la valuación y revaluación del predio é igualmente se deberá incluir o considerar el tipo de construcción y superficie construida.

**Artículo 26.-** La Dirección de Catastro notificará personalmente en el domicilio que el propietario o poseedor del bien inmueble haya proporcionado, **para los efectos de recibir todo tipo de notificaciones que se relacionen con su bien inmueble.**

## CAPÍTULO VII

### De las obligaciones Catastrales

**Artículo 27.-** Todo ciudadano que posea en calidad de poseionario o propietario un predio, ya sea suburbano, urbano o rústico y se ubique dentro de este Municipio, deberá dar estricto cumplimiento a lo ordenado en la fracción I, del artículo 36 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en **inscribir en el Catastro de este Municipio, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga; dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sucedan los actos que le den origen,** acompañando a su trámite, los documentos necesarios que acrediten la propiedad, posesión u otro derecho real, igualmente, **deberá señalar las características físicas, medidas y colindancias, urbanísticas, servicios y plano de ubicación.**

## CAPÍTULO VIII

### Medios de impugnación

**Artículo 28.-** Para el caso de que el contribuyente pretenda inconformarse por cualquier acto o determinación que realice la Dirección de Catastro, respecto a algún inmueble de su

Juntos vamos por más... propiedad, podrá hacerlos en términos que al efecto establece la Ley Orgánica y el Código fiscal Municipal.

**Artículo 29.-** El recurso de inconformidad a que se refiere el párrafo anterior procederá en los supuestos siguientes:

I.- Error en la clasificación o ubicación en la zona catastral del bien inmueble o en el tipo de construcción.

II.- Error en la determinación de las medidas y colindancias del predio, sobre las cuales se haya establecido un cobro.

III.- Cualquier otro error ú omisión que modifique o altere la valuación del predio, trascendiendo al cobro, y que el contribuyente fundadamente se considere afectado.

El medio de impugnación que se haga valer ante la Dirección de Catastro, suspenderá provisionalmente el cobro del impuesto predial, hasta en tanto se dicte la resolución correspondiente.

### Capítulo IX AVISOS Y MANIFESTACIONES

**Artículo 30.-** Los propietarios o poseedores de predios, suburbanos, urbanos ó rústicos, que se encuentren inscritos en ésta Dirección, están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio para oír y recibir notificaciones a la Dirección de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a que se haya efectuado.

En los casos de predios que no se hayan registrado ante ésta Dirección, por causa imputable al propietario o poseedor, y que estén en condiciones de inscribibles, el registro o inscripción deberá realizarse a partir de la fecha que se consigne en el Título de propiedad o contrato privado de compra venta del bien raíz a inscribir.

### T R A N S I T O R I O S :

**Primero:** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación.



**Segundo. Publíquese el presente Reglamento en la Gaceta Municipal.**

**Dado en la Oficina del Presidente Municipal Constitucional, ubicada en la Plaza Principal de la Cabecera Municipal de Ajuchitlán del Progreso, Guerrero; a los veintisiete días del mes de abril de dos mil veintidós.**

**Ciudadano,  
Víctor Hugo Vega Hernández,  
Presidente Municipal Constitucional.  
Rúbrica.**

**Licenciado,  
Dante Nulp Bernabé Acuña,  
Secretario General del Ayuntamiento.  
Rúbrica.**

**Profesor,  
Ángel Bustos Mercado,  
Tesorero Municipal.  
Rúbrica.**