

# REGLAMENTO DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE IZAMAL, YUCATÁN

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.-** El presente Reglamento es de orden público y de interés social, por lo que tenderá a salvaguardar la garantía de audiencia de los particulares y de legalidad contributiva; estructurar la función catastral del Municipio relacionada con la administración del impuesto a la propiedad inmobiliaria respecto de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio de Izamal, Yucatán.

**Artículo 2.-** Para los efectos de este Reglamento se consideran bienes inmuebles el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de la zona en que se encuentren ubicados.

**Artículo 3.-** El Catastro Municipal es el inventario analítico y registro de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 1o. de este Reglamento, y se integra con los registros o padrones relativos a las funciones de identificación, valuación y determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles.

**Artículo 4.-** El presente Reglamento es de observancia general y obliga a los particulares y al Municipio, y tiene por objeto regular las funciones catastrales relacionadas con la administración del Impuesto Predial, y en particular las siguientes:

I.- La formación, integración, organización, actualización y funcionamiento del Catastro de bienes inmuebles;

II.- La forma, términos y procedimientos a que se sujetarán las funciones catastrales;

III.- Los derechos y obligaciones de los propietarios, poseedores y responsables solidarios, así como de los fedatarios y servidores públicos;

IV.- Las facultades de las autoridades catastrales y los recursos administrativos que procedan en contra de sus actos y resoluciones; y

V.- Las demás prevenciones contenidas en este Reglamento.

**Artículo 5.-** El Catastro se integra con los siguientes padrones:

I.- Cartográfico, que se integra con:

a).- El plano general catastral del Municipio;

b).- Los planos generales catastrales de las zonas urbanas y rurales;

c).- Los planos de las regiones o sectores en que se dividan las zonas catastrales; y

d).- Los planos catastrales de cada manzana y de cada predio.

II.- Alfabético, que contendrá:

a).- Nombre del propietario o poseedor del predio;

b).- Ubicación del predio indicando calle, número y, en su caso, número de lote y de manzana;

c).- Domicilio para recibir notificaciones;

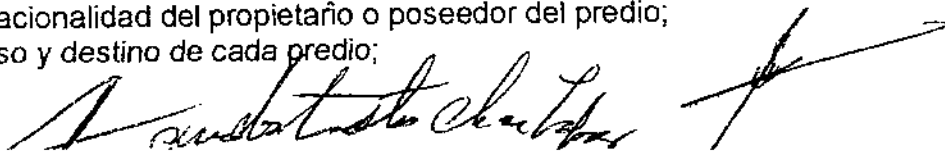
d).- Clave catastral, número de cuenta y número de predio;

e).- Naturaleza del predio: rural o urbano;

f).- Calidad de la posesión y, en su caso, número y fecha del título de propiedad;

g).- Nacionalidad del propietario o poseedor del predio;

b).- Uso y destino de cada predio;



- i).- Código Postal; y
- j).- Población y Municipio de ubicación del predio.

III.- El Padrón Numérico es el constituido por:

- a).- Clave catastral, número de cuenta y número de predio;
- b).- Ubicación del predio, indicando calle y número y, en su caso, número de lote y de manzana;
- c).- Superficie del predio;
- d).- Valuación;
- e).- Nombre del propietario o poseedor del predio; y
- f).- Los datos cartográficos necesarios.

**Artículo 6.-** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I.- Predio:

- a).- El terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro;
- b).- Cada lote en que se divide un terreno, con linderos que forman un nuevo perímetro, con o sin construcciones;
- c).- La fracción de un condominio legalmente constituido y la parte proporcional de las áreas comunes;
- d).- El que resalta de la fusión de dos o más predios, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un solo perímetro;
- e).- Cualquier otro que resulte, independientemente del acto que le de origen; y
- f).- Inmueble significa predio; al terreno también se le denomina suelo.

II.- Predio Urbano: El que se encuentra ubicado dentro del perímetro que determina la autoridad catastral como zona urbana;

III.- Predio Rural: El que se encuentra ubicado fuera del perímetro determinado como zona urbana;

IV.- Predio Edificado: El que tenga construcciones permanentes;

V.- Predio no Edificado o Baldío: El que no tenga construcciones permanentes, o aquél cuyas construcciones tengan un valor inferior al 25% del que corresponda al suelo;

VI.- Manzana: La superficie de terreno delimitado por vías públicas;

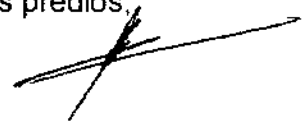
VII.- Región o Sector Catastral: Las áreas en que se subdividen las zonas catastrales;

VIII.- Zona Catastral: La división territorial de índole administrativa que determine la autoridad catastral;

IX.- Zona Urbana: La comprendida dentro del perímetro urbano o que no estándolo, cuenta con algún servicio público;

X.- Zona Rural: La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas;

XI.- Construcciones: Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente a ellas, que se hagan en los predios;



XII.- Fraccionamiento: La división de terrenos en lotes, cuando para ello se formen una o más calles, andadores o servidumbres de paso, de acuerdo con el reglamento respectivo;

XIII.- Condominio: El inmueble construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios o poseedores y con elementos o partes comunes de carácter indivisible, y aquéllos que determinen otras leyes o reglamentos;

XIV.- División: La partición de un predio en dos o más;

XV.- Fusión: La unión de dos o más predios colindantes, en uno solo;

XVI.- Valor Unitario: Es el valor asignado por unidad de superficie para predios urbanos y rurales;

XVII.- Valuación: La determinación del valor catastral de los predios conforme a los preceptos de este Reglamento;

XVIII.- Valor Catastral: El que determine la autoridad catastral para un predio de acuerdo con los valores unitarios del suelo y de las construcciones o en base al avalúo, así como el manifestado por los particulares cuando no exista una diferencia mayor del 5% entre éste y el que corresponda al determinado en base a dichos valores.

El valor catastral determinado en cualquiera de estas formas constituye el valor fiscal de los inmuebles para la determinación de las contribuciones que graven la propiedad o posesión inmobiliaria, salvo lo que las leyes específicas determinen;

XIX.- Revaluación: La revisión de los valores catastrales para determinar si deben permanecer iguales, aumentarlos o disminuirlos, por alguna o algunas de las causas que establece este Reglamento;

XX.- Padrón Catastral: Conjunto de datos contenidos en los planos y documentos que forman los registros cartográfico, alfabético y numérico; y

XXI.- Clave Catastral: El número que para efectos de catastro identifica un predio.

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

**Artículo 8.-** Los actos y resoluciones en materia de Catastro serán tramitados en la forma, términos y procedimientos establecidos en este Reglamento.

El Código Fiscal del Estado es supletorio del presente Reglamento, en cuanto sus disposiciones no se opongan al mismo y permitan resolver lo no previsto en él en materia catastral.

## CAPITULO II DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Artículo 9.-** Son autoridades en materia de Catastro:

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

**Artículo 10.-** Las atribuciones que confiere este Reglamento en las respectivas áreas de facultades, competen originariamente al Ayuntamiento, por lo que en cualquier tiempo puede él ejercer las facultades y atribuciones que se confieren a las demás autoridades catastrales.

### **CAPITULO III DE LAS FACULTADES DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES**

**Artículo 11.-** Competen al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

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

**Artículo 12.-** El Catastro estará a cargo de la Dirección y corresponde a dicha Dirección vigilar el exacto cumplimiento de las disposiciones dictadas por el Presidente Municipal a que se refiere la fracción I del artículo anterior, así como el de las funciones que correspondan Catastralmente.

**Artículo 13.-** La Dirección de Catastro tendrá a su cargo las siguientes funciones y operaciones catastrales:

- I.- Formular los instructivos y manuales para el buen funcionamiento del Catastro;
- II.- Integrar, conservar y mantener actualizados los padrones y registros catastrales y asignar las claves correspondientes;
- III.- La localización y levantamiento topográfico de los predios comprendidos dentro de los trabajos y operaciones necesarios para determinar sus características;
- IV.- Practicar los levantamientos de los planos catastrales, los deslindes de los predios y mensuras para determinarlos y conocer su localización;
- V.- Realizar los estudios necesarios para conocer el valor de los inmuebles ubicados en el territorio del Municipio;
- VI.- Auxiliar en el deslinde y descripción de los perímetros divisorios entre el Municipio y los demás que integran el Estado, y asimismo auxiliar a organismos y autoridades competentes en materia catastral o de obras públicas;
- VII.- Formular los proyectos de las tablas de valores unitarios respecto del suelo construcciones, así como de los factores de incremento y decremento;
- VIII.- Valuar y revaluar los predios;
- IX.- Certificar los documentos relativos a los predios y demás constancias catastrales;
- X.- Determinar provisionalmente los valores de los predios con o sin construcciones;
- XI.- Requerir a los propietarios, poseedores y responsables solidarios los informes, datos y todo documento que estime necesario para el mejor cumplimiento de sus funciones.

*M. Rueda Hernández*

- XII.- Verificar y, en su caso, rectificar los planos y registros catastrales; y
- XIII.- Las demás que le confieran este Reglamento y otros ordenamientos jurídicos.

**Artículo 14.-** El deslinde de predios se sujetará a las siguientes reglas:

I.- La orden de deslinde deberá contener los mismos requisitos que la orden de visita domiciliaria y se notificará previamente en los términos y formas que establece los manuales del Catastro Municipal, según sea el caso, al propietario o poseedor del predio, así como a los propietarios o poseedores de los predios colindantes;

II.- En el caso de que las personas a que se refiere la fracción anterior formulen observaciones, éstas deberán hacerse constar en un acta que levantarán las personas designadas y la agregarán al expediente del predio para los efectos a que haya lugar;

III.- Tratándose de predios propiedad de la Federación, del Estado, de los Municipios o de vías públicas, la notificación se hará a las autoridades correspondientes;

IV.- De todo deslinde se levantará un acta en la que se harán constar en forma circunstanciada los hechos y las observaciones que en su caso formulen los interesados la cual será firmada por el personal designado por la Dirección de Catastro, y por las personas mencionadas en la fracción I de este artículo. Los hechos y observaciones consignados en las actas harán prueba de su existencia;

V.- En caso de que haya inconformidad de los propietarios o poseedores, no obstante se llevará a cabo la diligencia ordenada y sólo surtirá efecto para las operaciones catastrales que competen a la Dirección de Catastro, dejando a salvo los derechos de los interesados para que lo hagan valer en la vía y forma correspondiente; y

VI.- Para optimizar y simplificar las operaciones catastrales y el cumplimiento de las obligaciones de los particulares, el Ayuntamiento y el Estado podrán celebrar convenios de colaboración administrativa en los que se especificarán las operaciones y facultades que se deleguen, los estímulos y demás situaciones inherentes a dichas facultades.

**Artículo 15.-** La Dirección de Catastro, de oficio o a solicitud de quien acredite tener un interés legítimo, practicará las operaciones de medición y deslinde con el objeto de confirmar o rectificar la situación real de los linderos y superficie de los predios.

**Artículo 16.-** En base a los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formularán y mantendrán actualizados los planos y registros catastrales, aplicando los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud para el conocimiento objetivo de las áreas y demás características del suelo y construcciones que se le localicen en un predio.

**Artículo 17.-** Los valores unitarios del suelo y construcciones que servirán de base para determinar el valor catastral, serán sometidos anualmente a la aprobación del Congreso del Estado.

**Artículo 18.-** En el caso de que por cualquier circunstancia no se aprueben valores unitarios para un determinado ejercicio fiscal, se aplicarán los del año inmediato anterior incrementándose con el factor de actualización que al efecto determine el Congreso del Estado.

**Artículo 19.-** En los casos en que no sea posible determinar técnicamente el valor catastral de un inmueble cuando se de alguna de las

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

causas que establece este Reglamento para valuar o revaluar un predio, la Dirección de Catastro le fijará un valor catastral provisional en base a los elementos con que cuente.

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

**Artículo 20.-** Procede la valuación de inmuebles cuando se de alguno de los siguientes supuestos:

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

**Artículo 21.-** Procede la revaluación de inmuebles en los siguientes casos:

- I.- Cuando la valuación del inmueble por cualquiera de las formas aprobadas por el presente Reglamento tenga una antigüedad mayor de tres años;
- II.- Cuando se modifiquen las características de un predio que alteren notoriamente su valor;
- III.- Cuando en ellos se realicen construcciones, reconstrucciones, remodelaciones, ampliaciones o demoliciones;
- IV.- Cuando teniendo un valor catastral provisional se le fije técnicamente su valor catastral definitivo; y
- V.- Cuando el predio sea objeto de transmisión de dominio.

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

**Artículo 22.-** La valuación y revaluación tendrán vigencia en tanto no se realicen otras, y estarán sujetas a las variaciones de los valore unitarios.

**Artículo 23.-** En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de condominio vertical, deberá fijarse el valor a cada uno de los departamentos, despachos o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Tratándose de condominios horizontales de construcciones unitarias, se tomará en cuenta la construcción de ellas, el suelo sobre el que se haya fincado y los bienes comunes en total. En tales casos, cada localidad se empadronará con clave catastral por separado.

**Artículo 24.-** La Dirección de Catastro, para el debido cumplimiento de sus atribuciones, contará con los departamentos y unidades administrativas que determine el Ayuntamiento.

#### CAPITULO IV DE LOS VALORES UNITARIOS

**Artículo 25.-** Para la realización de las operaciones y trabajos relativos a la determinación de los valores unitarios de los inmuebles a que se refiere este Reglamento, se crea el Consejo Técnico de Valuación.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Artículo 26.-** El Consejo Técnico de Valuación la integrará:

- I.- El Presidente Municipal, quien lo presidirá;
- II.- El Director del Catastro;
- III.- El Tesorero Municipal;

**Artículo 27.-** El Consejo podrá auxiliarse de un representante de algún grupo u organismo de profesionales en la materia cuando así lo juzgue conveniente.

**Artículo 28.-** A convocatoria del Presidente, el Consejo sesionará dos veces al año ordinariamente y extraordinariamente cuantas veces sea necesario, y los acuerdos se tomarán por consenso mayoritario.

**Artículo 29.-** Los miembros del Consejo Técnico de Valuación serán suplidos en sus ausencias por el suplente que al efecto designen.

**Artículo 30.-** Los valores unitarios se determinarán mediante la aplicación de cualquier procedimiento técnico, tomándose en cuenta la naturaleza del inmueble, ubicación, uso calidad de materiales, mano de obra, antigüedad y estado y conservación físicos, clasificándolos por tipos de construcción y volumen de la misma.

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

## CAPITULO V DE LA VALUACIÓN Y REVALUACION

**Artículo 31.-** La valuación y revaluación catastral tienen por objeto asignar el valor real a cada inmueble ubicado dentro del territorio del Municipio de acuerdo con este Reglamento y las demás disposiciones de carácter general que emita el Ayuntamiento, y comprenderán invariablemente el valor del suelo y de las construcciones.

**Artículo 32.-** La valuación y la revaluación se llevarán a efecto mediante la aplicación de los valores unitarios aprobados, o bien considerando el valor de avalúo o el de operación pactado cuando en estos dos últimos casos sean superiores al que resulte de la aplicación de dichos valores unitarios.

Las funciones operativas relacionadas con la administración del Impuesto Predial a que se refiere este artículo, tienen por objeto dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales a que se refiere el artículo 1o. de este Reglamento, así como determinar el valor catastral de los predios, el cual constituye el valor fiscal que servirá de base para la determinación de las contribuciones municipales cuando así lo establezcan las disposiciones jurídicas respectivas, o para cualquier otro efecto que prevean otras normas.

**Artículo 33.-** Sin perjuicio de las facultades para valorar o revaluar los predios a que se refieren los artículos 20 y 21 de este Reglamento, la Dirección de Catastro, de oficio o a petición de parte interesada podrá valorar o revaluar los inmuebles.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Artículo 34.-** Los valores catastrales determinados por las autoridades catastrales surtirán efectos a partir de la fecha en que se hayan notificado, sin perjuicio de lo que en particular dispongan otras normas jurídicas.

**Artículo 35.-** Todas las operaciones, diligencias, solicitudes, avisos, manifestaciones y declaraciones catastrales se harán constar en las formas oficiales aprobadas por las autoridades competentes y causarán los derechos que establezcan las leyes que los prevean.

## CAPITULO VI DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES

**Artículo 36.-** Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio tienen la obligación manifestarlos en los términos y formas oficiales que aprueben las autoridades catastrales.

**Artículo 37.-** Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones y la fusión y división de predios, deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor a la Dirección de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a su terminación o modificación utilizando las formas oficiales.

**Artículo 38.-** Los propietarios, poseedores o inquilinos de los predios están obligados a permitir a los servidores públicos de la Dirección de Catastro el acceso a los mismos, así como a proporcionar toda la información que se les solicite a efecto de llevar a cabo los trabajos de localización, levantamiento, deslinde y determinación de valores.

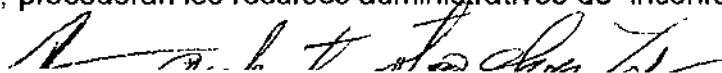
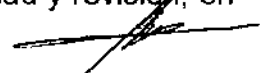
**Artículo 39.-** Las dependencias oficiales, los fedatarios públicos o cualesquiera otros funcionarios que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación de los inmuebles, están obligados a manifestarlos a la Dirección de Catastro dentro de un plazo no mayor de quince días hábiles siguientes al en que conozcan o autoricen dichos actos.

**Artículo 40.-** Los propietarios o poseedores, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, deberán declarar el valor de los inmuebles incluyendo el de las construcciones, ampliaciones y demás modificaciones que se realicen en el predio, cuando se surta algunas de las causas para la valuación o revaluación a que se refieren los artículos 20 y 21 de este Reglamento.

**Artículo 41.-** A quienes no presenten los avisos, solicitudes, declaraciones y manifestaciones a que se refiere este Reglamento o lo hagan extemporáneamente, o no cumplan los requerimientos de las autoridades catastrales, independientemente de las sanciones que correspondan por incumplir obligaciones señaladas en los ordenamientos fiscales, la Dirección de Catastro podrá sancionar administrativamente a los infractores con multa de hasta cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Municipio en la fecha en que se cometa la infracción.

## CAPITULO VII DE LOS MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

**Artículo 42.-** Contra los actos o resoluciones de las autoridades municipales en materia de catastro, procederán los recursos administrativos de inconformidad y revisión, en

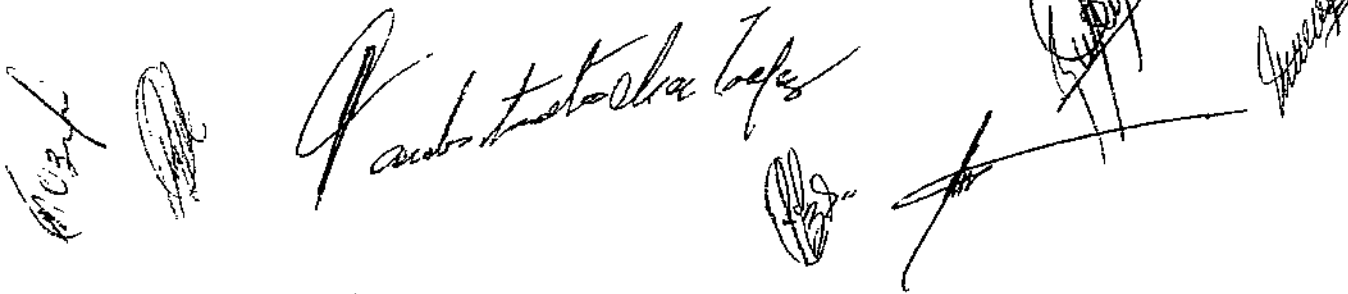
 

los términos previstos en el Título Sexto, Capítulo Único de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Yucatán

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Este Reglamento del Catastro del Municipio de Izamal, entrará en vigor un día después de que se publique en la gaceta Municipal del Ayuntamiento de Izamal.

**SEGUNDO.-** Lo no previsto en el presente reglamento será competencia y en su caso resuelto por el Ayuntamiento del Municipio de Izamal, Yucatán.



A collection of handwritten signatures and stamps. The most prominent signature is 'Pablo Tzuc Chel López' written in cursive. To its right, there is a circular stamp with illegible text inside. Further right, there is another signature that appears to be 'Jesús'. Below these, there are several other smaller, less legible signatures and stamps.



A small, handwritten mark or signature located at the bottom left corner of the page.