

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE SINALOA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1o.- Las disposiciones de este Reglamento son de interés público.

Artículo 2o.- Este ordenamiento tiene por objeto reglamentar las actividades catastrales, regular el procedimiento técnico para la determinación de los valores catastrales de los predios, señalar los requisitos, condiciones, atribuciones y ámbito de operación de los peritos valuadores y detallar las actividades catastrales.

Artículo 3o.- Cuando en este Reglamento se haga mención al Instituto se entenderá como el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa y cuando se haga referencia a la Ley, se trata de la Ley de Catastro del mismo Estado.

Artículo 4o.- La Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería ejercerá vigilancia y control del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

Artículo 5o.- Las medidas de carácter técnico no previstas en este Reglamento, serán tomadas por el Instituto y se darán a conocer mediante circular a las dependencias del mismo y al público en general mediante su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

CAPITULO II DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

Artículo 6o.- Corresponde al Instituto, llevar a cabo las actividades catastrales del Estado de Sinaloa, ejerciendo las atribuciones que determina el artículo 14 de la Ley, además le corresponde realizar las siguientes funciones:

- I. Fijar las normas técnicas y administrativas en materia de catastro, que deban operar obligatoriamente en el Estado;
- II. Elaborar la cartografía del Estado;
- III. Efectuar la zonificación del territorio estatal como establece el artículo 18 en su fracción III de este Reglamento;
- IV. Registrar las autorizaciones referentes a fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, lotificaciones, condominios, vías públicas y demás actos que impliquen la división del suelo;
- V. Registrar la información referente a los bienes inmuebles rústicos dedicados a usos agrícolas, pecuarios o forestales en la entidad;
- VI. Registrar la información relativa a bienes inmuebles urbanos, en sus distintas modalidades de uso y los relativos a la producción industrial; y

- VII. Llevar un registro de peritos valuadores en materia catastral, asentando el ámbito en que podrán ejercer su actividad conforme a lo determinado en la licencia correspondiente.

Artículo 7o.- El Instituto emitirá avalúos técnicos de bienes inmuebles, a solicitud de parte. Las Dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal que requieran de dichos servicios acudirán al Instituto.

DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACION DE PLANOS

Artículo 8o.- El instituto fijará, ordenará y dirigirá el procedimiento que se empleará en el levantamiento y elaboración de planos.

Artículo 9o.- Para efectos administrativos el deslinde de tierras así como, la determinación de predios urbanos o rústicos, se realizará por Municipio, o circunscripción territorial que corresponda según los programas o sistemas que ponga en práctica el Instituto.

Artículo 10.- El Instituto representará gráficamente los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado mediante la elaboración de diseños, planos o cartografía en los que se identifiquen sus características. Al efecto realizará los estudios cartográficos necesarios mediante fotografía aérea actualizada, disponiendo del control geodésico, topográfico y de restitución y cualquier otro apoyo técnico requerido.

Artículo 11.- El deslinde practicado no produce efectos jurídicos civiles respecto a las personas que sean los propietarios de los predios.

Artículo 12.- La identificación, localización y registro de los bienes inmuebles ubicados en el Estado, se llevará a cabo mediante la asignación de clave catastral emitida por el Instituto, para garantizar la uniformidad de los sistemas en todo el territorio del Estado.

Artículo 13.- Para la rápida localización y tramitación de los asuntos relacionados con los bienes inmuebles existentes en el Estado se establecerá y aplicará la clave catastral de acuerdo a los criterios técnicos de aplicación general que emita el Instituto.

Artículo 14.- Se procurará que la clave catastral a que se refieren los dos artículos anteriores sea la misma en el Registro Público de la Propiedad y sirva como mecanismo de coordinación y comunicación entre el Instituto y el Registro Público de la Propiedad quien, proporcionará la información sobre las solicitudes de registro de bienes inmuebles y sobre los diversos actos jurídicos relacionados con los derechos de propiedad de los bienes inmuebles.

Artículo 15.- Los Ayuntamientos están obligados a proporcionar al Instituto, dentro del plazo de treinta días naturales contados a partir de la fecha desde que se haya realizado el acto catastral, los datos y documentos que sean necesarios para integrar los registros catastrales y mantenerlos actualizados.

CAPITULO III
DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA VALUACION CATASTRAL
Y LA FORMACION DE LAS TABLAS DE VALORES DEL SUELO
Y DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 16.- El Instituto elaborará la propuesta de tablas de valores unitarios del suelo y las construcciones, ajustándose a lo previsto en el artículo 55 de la Ley.

Artículo 17.- El Instituto fijará el valor catastral basándose en dos procedimientos alternativos:

- I. Mediante la aplicación de los valores unitarios establecidos en las tablas de valores vigentes en el Estado, a que se refiere el artículo precedente.
- II. A través de la determinación del valor del inmueble mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por perito valuador autorizado por el Instituto.

Artículo 18.- Para elaborar las tablas, el Instituto además de seguir los lineamientos señalados en el artículo 55 de la Ley, realizará las actividades que a continuación se indican:

- I. El Instituto Catastral del Estado, realizará los estudios pertinentes para formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos;
- II. Tratándose de predios o fincas urbanas se procederá a su clasificación bajo el criterio de zonas catastrales, subdivididas a su vez en regiones y subregiones;
- III. Se recabarán toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona. Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como los valores de mercado del suelo y de las construcciones en la entidad, así como las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndolos a las zonas catastrales de condiciones homogéneas de infraestructura y equipamiento urbano;
- IV. El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado de suelo se calculará por calle, zona, región y subregión atendiendo, a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta, en forma enunciativa y no limitativa los siguientes elementos:
 - a).- Agua potable.
 - b).- Vialidades.
 - c).- Drenaje.
 - d).- Energía eléctrica y alumbrado público.
 - e).- Banquetas y guarniciones.
 - f).- Equipamiento básico.
 - g).- Vigilancia y servicios de limpia.

- h).- Parques públicos y jardines.
- i).- Equipamiento especial.
- j).- Mercados públicos.
- k).- Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

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

VI. Tratándose de predios o fincas rústicas y de conformidad con el artículo 31 de la Ley, la formulación de las tablas generales se realizará atendiendo a su clase y categoría, determinándose el valor unitario por hectárea.

En su clasificación se considerarán no sólo los aspectos relativos al destino del predio por uso agrícola, pecuario o forestal sino todos los elementos estructurales que intervienen en la determinación de su valor como son: disponibilidad de infraestructura de riego; proximidad a caminos, carreteras, estaciones férreas o puertos, cercanía a centros de distribución, acopio y abasto; orografía y accidentes topográficos, tipo de suelo, entre otros.

Al igual que el caso de los predios urbanos, los valores de mercado en zona o región y la capitalización de rentas serán elementos a considerar en la determinación de los valores unitarios.

Artículo 19.- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán, además, las jaulas de tendido, lugares de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio del propio inmueble así como los que correspondan a bienes en común.

Artículo 20.- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, el Instituto proporcionará, en formato oficial la notificación de determinación del valor catastral y el monto del pago por impuesto predial. Este formato se enviará a los contribuyentes por correo y servirá como notificación sin que para este efecto se necesite otra formalidad o requisito.

Artículo 21.- En caso de que el contribuyente no tenga objeción al contenido de los datos del formato oficial, procederá al pago de sus obligaciones en los términos y plazos contenidos en tal documento. En caso de existir inconformidad podrá optar por la realización del avalúo a que se refiere la fracción II del artículo 17 de este Reglamento o por la aplicación de los valores unitarios indicados en un acto de autodeterminación del valor catastral.

Artículo 22.- A fin de hacer similares los valores catastrales contenidos en las tablas de valores unitarios y los valores comerciales, el Instituto realizará un seguimiento aleatorio de la oferta pública de bienes inmuebles por calle, zona, región y subregión catastral. Lo anterior, además servirá de elemento para la actualización de los valores unitarios así como los incrementos y decrementos de los valores catastrales de los inmuebles.

CAPITULO IV DE LA AUTODETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

Artículo 23.- Con fundamento en las fracciones III y IV del artículo 56 de la Ley, los contribuyentes, inconformes con la valuación catastral contenida en el formato oficial a que se refieren los artículos 20 y 21 de este Reglamento, antes de interponer el recurso de revocación podrán mostrar su inconformidad por medio del ejercicio de la opción de autodeterminación del valor catastral asentando los datos que se piden en el formato adjunto al de Notificación del Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial.

Artículo 24.- La opción de autodeterminación estará sujeta a la revisión de la autoridad catastral examinando y valorando los motivos de inconformidad.

Artículo 25.- El Instituto en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que se ejercitó la opción de autodeterminación del valor catastral, dictará resolución. Este plazo podrá ampliarlo el Instituto si para emitir la resolución requiere realizar trabajos técnicos o desahogo de pruebas.

Artículo 26.- Si la resolución consideró probados los motivos de inconformidad expuestos por el contribuyente, se harán las correcciones procedentes en el formato de Notificación del Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial.

Artículo 27.- Si la resolución de la autoridad catastral considera infundada e improcedente la opción de autodeterminación se le notificará personalmente o por medio de correo certificado al contribuyente.

Artículo 28.- Si el fallo del Instituto declara improcedente o infundada la opción de autodeterminación, el contribuyente podrá interponer el recurso de revocación en el término de 20 días hábiles a que se refiere el artículo 79 de la Ley, término que empezará a contarse a partir de la notificación personal o por correo certificado que se haga al contribuyente acerca de la resolución antes mencionada.

CAPITULO V DE LA INTEGRACION, OPERACION Y FUNCIONES DE LOS ORGANOS CONSULTIVOS

Artículo 29.- El Consejo Consultivo Catastral se integrará conforme a lo dispuesto por los artículos 17 y 18 de la Ley. A las reuniones del Consejo Consultivo Catastral asistirán los representantes propietarios y en ausencia de éstos, sus suplentes, aún en el caso, en que se admitiera a uno y otro, solo tendrán derecho a un voto.

Los representantes de la Administración Pública ante el Consejo Consultivo Catastral durarán el tiempo que ocupen en su función pública, sin exceder de seis años. Y podrán ser removidos en cualquier tiempo por el Gobernador del Estado.

En caso de los Secretarios del Poder Ejecutivo los suplentes serán, el subsecretario, nombrado por el secretario respectivo.

En caso de los Presidentes Municipales los suplentes serán los tesoreros de los Ayuntamientos respectivos.

Los representantes de las asociaciones y organismos particulares ante el consejo se relevarán de su cargo conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley.

Artículo 30.- El Consejo Consultivo Catastral deberá reunirse cuando menos en dos ocasiones al año, fijándose como fechas los meses de marzo y septiembre. Podrá reunirse en cualesquier otra fecha, cuando sea urgente tratar cuestiones relacionadas al catastro que requieran solución inmediata a juicio del presidente del consejo, quien citará a dichas reuniones con un mínimo de tres días de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

Artículo 31.- Para emitir opinión sobre las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones, el Secretario de Hacienda Pública y Tesorería recabará la opinión de las Juntas Municipales Catastrales.

Artículo 32.- Las Juntas Municipales Catastrales se integrarán conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley y sus miembros durarán en su encargo un máximo de tres años pudiendo ser removidos antes de esa fecha por la organización que los nombró.

Artículo 33.- La Junta Municipal Catastral tendrá las funciones previstas en el artículo 23 de la Ley.

CAPITULO VI DE LOS PERITOS VALUADORES

Artículo 34.- El Instituto contará de manera permanente con peritos valuadores que prestarán sus servicios de manera subordinada y dependiente a la Dirección General y a quienes se les asignarán actividades propias del Instituto.

Artículo 35.- La exigencia contenida en la fracción IV del artículo 9 de la Ley, debe entenderse para peritos que pueden ejercer su función en todo el territorio nacional.

Artículo 36.- El Instituto llevará un registro estatal en el que deberán inscribirse quienes tengan licencia para ejercer la actividad de perito valuador.

Artículo 37.- Los peritos al registrarse, lo harán en las formas que para tal efecto les proporcionará el Instituto. Deberán adjuntar, copia certificada de la licencia vigente. El Instituto expedirá constancia de registro a los peritos que lo soliciten.

Artículo 38.- Para dar validez ante el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa de los dictámenes rendidos por perito valuador, éste deberá estar inscrito en el registro de peritos a que hace referencia el artículo 36 de este Reglamento.

CAPITULO VII DE LOS RECURSOS

Artículo 39.- Los propietarios o poseedores de predios ubicados en el Estado, podrán interponer por si o por conducto de sus representantes legales los recursos de aclaración y revocación en contra de los actos catastrales.

Artículo 40.- Procede el recurso de aclaración:

- I.- Cuando el nombre del propietario o poseedor del inmueble sea distinto de aquel que aparece en los padrones catastrales;
- II.- Cuando la clave catastral sea distinta de la que le corresponde al bien inmueble;
- III.- Cuando exista error de diferencia en los datos relativos a la superficie, linderos o colindancias del terreno;
- IV.- Cuando exista error o diferencias entre los datos asentados en los padrones catastrales y las características del bien inmueble; y
- V.- En los demás casos en que haya error de diferencia entre los datos asentados en los padrones catastrales y las características del bien inmueble.

Artículo 41.- Los propietarios, poseedores o sus representantes legales podrán solicitar al Instituto la aclaración de alguno de los supuestos contenidos en el artículo precedente, utilizando para tal efecto el formato adjunto al de la notificación del valor catastral y pago del impuesto predial. Este recurso se podrá interponer en cualquier tiempo.

Artículo 42.- La aclaración deberá ser solicitada por escrito en el que se contendrán los siguientes datos:

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

Artículo 43.- Al escrito en que se interponga el recurso de aclaración podrán adjuntarse todas las pruebas documentales que sirvan para acreditar los motivos o razones en que se base el recurso.

Artículo 44.- El Instituto Catastral deberá resolver el recurso de aclaración interpuesto en un término no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo 45.- Procede el recurso de revocación cuando surja uno o varios supuestos del artículo 52 de la Ley, o bien cuando los contribuyentes no estén conformes con la resolución que haya recaído al recurso de aclaración.

Artículo 46.- El recurso de revocación se interpondrá ante el Instituto, dentro del término de 20 días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación.

Artículo 47.- El recurso de revocación deberá ser interpuesto por escrito, en el que se contendrán los siguientes datos:

- I. Nombre y domicilio para recibir notificaciones;
- II. Clave catastral del inmueble de que se trate;
- III. Ubicación, colindancias, superficies y linderos del bien inmueble; y
- IV. Los motivos y fundamentos para impugnar el avalúo realizado por el Instituto.

Artículo 48.- El poseedor, propietario o sus representantes legales deberán adjuntar al escrito en que se interponga el recurso de revocación, todas las pruebas documentales, para fundar su impugnación. el representante legal adjuntará el documento que lo acredite para actuar con tal carácter. Asimismo deberá ofrecer las pruebas que no se desahogan por su propia naturaleza.

Artículo 49.- El Instituto catastral examinará los motivos y fundamentos expresados, así como las pruebas aportadas, debiendo dictar resolución en un término de 45 días hábiles, confirmando, modificando o revocando el avalúo impugnado.

Artículo 50.- El término anterior podrá ampliarse hasta 45 días hábiles cuando el Instituto catastral requiera realizar trabajos técnicos o el desahogo de pruebas.

Artículo 51.- La interposición del recurso de aclaración y de revocación suspende los efectos del cobro del impuesto predial, si se garantiza el interés fiscal en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado.

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

Artículo Unico.- Este Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Nota: (Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", No. 26 de fecha 28 de febrero de 1994).