

CATASTRO



16

BOLETIN OFICIAL



Órgano de Difusión del Gobierno del Estado de Sonora
Secretaría de Gobierno
Dirección General de Documentación y Archivo

CONTENIDO

MUNICIPAL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES

Reglamento de Catastro Municipal.
Acuerdo que crea el Organismo Público Descentralizado
denominado Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

AVISOS

Juicio Hipotecario promovido por Residencial Oeste, S. de R.L.
de C. V. En contra de Genika Alejandra Vargas Soto y otro.

TOMO CLXXIII
HERMOSILLO, SONORA.

NUMERO 25 SECC. I
JUEVES 25 DE MARZO DEL AÑO 2004

Reglamento de Catastro Municipal

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con base en los lineamientos 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, para ampliar y fortalecer la Hacienda Municipal, mediante la instrumentación de disposiciones que impactan el ámbito tributario y financiero del Municipio, la reforma constitucional establece que el Estado de Sonora adecuará su Constitución y Leyes Reglamentarias a los preceptos en materia municipal, por ello, el Congreso aprobó la iniciativa de Reforma a la Constitución Política del Estado, el día 27 de febrero del 2001, otorgando la facultad a los Ayuntamientos de la entidad, para proponer, al Congreso del Estado, las cuotas, tasas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, Contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En el mismo sentido, el trece de septiembre del dos mil uno, se aprobó la Ley de Gobierno y Administración Municipal, de igual forma se reformó la Ley de Hacienda Municipal aprobada por el Congreso el día veinte de diciembre del 2001, la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora se reformó también mediante decretos Números 239 y 353 de fechas treinta y uno de diciembre del dos mil uno y diecinueve de diciembre del dos mil dos, bajo este concepto jurídico, los Ayuntamientos 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 de este Reglamento.

Establecer las condiciones legales para que los Municipios, cumplan satisfactoriamente con las facultades que por Ley les corresponde, siendo esto como objetivo fundamental de este Reglamento, que contempla la estructura orgánica y las atribuciones específicas de las unidades administrativas, así como del funcionamiento del Consejo Catastral Municipal como un órgano de Consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales, en la búsqueda de la mejor realización de las funciones que le competen.

Por lo anteriormente expuesto y considerando que el Municipio es la base política, económica y social de nuestro Sistema Federal, 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, con fundamento en los Artículos 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 136 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, Artículo 61 fracciones I inciso B) y III inciso I) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, Artículos 44 fracciones I, II, XIII, XVII y XIX y 46 de la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora, me permito someter a la consideración de este H. Organismo Colegiado el siguiente proyecto de:

"REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE NOGALES"

**CAPITULO I
DEL OBJETO Y DEL CATASTRO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 1º.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, de observancia obligatoria en el Municipio de Nogales, reglamenta las disposiciones contenidas en la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora.

ARTICULO 2 .- Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

I.- Ley: La Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora.

II.- Instituto: Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora

III.- Consejo: Consejo Catastral Municipal

ARTICULO 3.- La aplicación y vigilancia de las disposiciones de este Reglamento, corresponden al Catastro Municipal.

ARTICULO 4.- El Catastro Municipal tendrá competencia en todo el territorio del Municipio. El Catastro Municipal podrá celebrar convenios de coordinación con el Gobierno del Estado a través del Instituto, para la administración y prestación de información de los servicios catastrales, recibiendo asesoría técnica, fiscal, administrativa e informática, de conformidad a lo establecido en dichos convenios.

ARTICULO 5.- Las disposiciones del presente Reglamento regulan:

- I.-** La integración, organización y funcionamiento del catastro municipal;
- 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 poseedores de bienes inmuebles, así como las personas que realicen actos relacionados con la aplicación del presente reglamento.

ARTICULO 6.- El catastro tiene por objeto, registrar los datos y características de los bienes inmuebles, para 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.

CAPITULO II DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

ARTICULO 7. - Son autoridades de los servicios catastrales, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes:

- I.-** El Presidente Municipal;
- II.-** El Tesorero Municipal;
- III.-** El Síndico Municipal;
- IV.-** El Director de Control Urbano y Ecología;
- V.-** El Director de Planeación del Desarrollo Urbano;
- VI.-** El Director de Catastro;

VII.- El Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, será Autoridad en materia de catastro municipal, en los términos que estipula la Ley 143 y en los que se establezcan en los convenios de Coordinación Estado-Municipio.

Las atribuciones genéricas se establecen en el Reglamento Interno.

ARTICULO 8.- En el Municipio de Nogales, se contará con un Consejo Catastral Municipal, como órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Catastrales, en la realización de sus funciones.

ARTICULO 9.- El Consejo Catastral Municipal tendrá su sede en la cabecera municipal 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 Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, de la Dirección de Control Urbano y Ecología; Tesorería Municipal; Sindicatura Municipal y un representante del cuerpo de Regidores, quienes fungirán como Vocales Ejecutivos del Consejo.

IV.- Un representante del Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora quien fungirá como Vocal Ejecutivo.

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

ARTICULO 10.- Podrán participar con voz y voto en el Consejo Catastral Municipal, además de los integrantes señalados, los representantes del Colegio de Notarios, corredores públicos, los promotores inmobiliarios, los peritos valuadores, agrupaciones de abogados y Cámara de Comercio.

**CAPITULO III
DE LAS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA**

ARTICULO 11.- Para la aplicación de este Reglamento, se consideran equivalentes los términos: bienes inmuebles, bienes raíces y propiedad raíz.

Los bienes inmuebles, se clasifican de acuerdo a:

I.- Su ubicación:

- a).- Urbanos; y
- b).- Rurales.

II.- A su Zonificación, uso o destino del suelo:

- a).- Habitacionales;
- b).- Comercio y Abasto;
- c).- Turísticos;
- d).- Industriales;
- e).- Salud;
- f).- Educación;
- g).- Cultura;
- h).- Comunicaciones y Transportes;
- i).- Infraestructura;
- j).- Deporte y Recreación;
- k).- Religión;
- l).- Velatorios y Cementerios;
- m).- Servicios (oficinas financieras, restaurantes);

n).- Mixtos: habitacional-comercial, habitacional-servicios, habitacional-manufactura no contaminante; y

ñ).- Campestres de producción (agropecuaria, minera, acuicultura o forestal).

ARTICULO 12.- Para los efectos de la Ley y del presente Reglamento, deberá entenderse por:

I.- Actualización del valor catastral.- El conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un nuevo valor catastral a un bien inmueble;

II.- Avalúo provisional: el que fija el Catastro Municipal con carácter de transitorio, de acuerdo a los elementos técnicos o administrativos de que se dispongan;

III.- Aviso catastral: notificación, informe o anuncio para fines catastrales;

IV.- Bienes inmuebles.- Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro;

V.- Bandas de valor.- Cuando un valor unitario no se ajusta a la zona catastral homogénea, se podrá optar en forma complementaria por las bandas de valor, para particularizar las desviaciones del valor unitario de terreno en determinadas calles, que podrán ser mayores o menores al valor unitario de la zona homogénea.

La banda de valor estará identificada por un tramo que podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y afectarán directamente a los predios que tenga frente a la misma.

VI.- Bienes del dominio público.- Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia;

VII.- Bienes del dominio privado.- Aquellos que cumplan con los requisitos que establecen las leyes federales, estatales y municipales aplicables en la materia;

VIII.- Cartografías catastrales.- El conjunto de planos o mapas en lo que se localiza geográficamente el registro de predios;

IX.-Catastro: El inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio.

X.- Clave catastral: la que identifique al predio en el catastro;

XI.- Coeficiente de demérito: El factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de los predios;

XII.- Coeficiente de incremento: El factor o porcentaje que aumente los valores unitarios de los predios;

XIII.- Colindante: el predio contiguo a otro;

XIV.- Consejo Catastral Municipal: al organismo encargado de emitir opinión acerca de los estudios, proyectos, zonificación y productos de información geográfica-catastral, así como la determinación de valores unitarios de suelo y construcción y adecuación a los derechos;

XV.- Conservación del catastro.- Mantener actualizado los registros, la cartografía y los valores catastrales;

XVI.- Construcción provisional: la que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento;

XVII.- Construcción permanente: la que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o a ésta.

XVIII.- Construcción ruinoso: la que por deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad represente un riesgo para ser habitada o utilizada;

XIX.- Croquis de la localización: el apunte de ubicación de un predio que permite conocer su localización por referencias;

XX.- Domicilio del propietario: el manifestado ante el Catastro Municipal para oír notificaciones;

XXI.- Domicilio de ubicación: el registrado ante el Catastro Municipal para la localización del predio conforme a la nomenclatura y numeración oficial de la localidad;

XXII.- Estadísticas y aprovechamiento de los registros catastrales: al agrupamiento y clasificación de la información catastral, para fines multiutilitarios, con base en las claves, los nombres de los propietarios o poseedores, ubicación de los predios, domicilios de notificación, superficie, valores, uso y demás datos que integran el registro;

XXIII.- Estado de conservación: las condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un bien inmueble.

XXIV.- Formación de catastro.- Integración de los registros catastrales;

XXV.- Fraccionamiento: la división, fusión y subdivisión de un predio en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas;

XXVI.- Límite del centro de población: el que fija la autoridad municipal en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

XXVII.- Lote: predio resultante de un fraccionamiento;

XXVIII.- Manzana: la superficie de terreno delimitado por vía pública;

XXIX.- Modificación de la construcción: el aumento o disminución de la superficie construida de un predio;

XXX.- Nuevas construcciones: las que se realizan o se captan por primera vez en un predio.

XXXI.- Perímetro urbano: el que fija la autoridad catastral para aquellos centros de población que no cuenten con Programas de Desarrollo Urbano;

XXXII.- Poseedor.- Es la persona que ejerce un poder físico en forma directa, exclusiva e inmediata, sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial;

XXXIII.- Predio: el terreno urbano o rural con o sin construcción cuyos linderos formen un perímetro continuo;

XXXIV.- Predio construido.- El que tenga construcción permanente adherida al predio, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo, sin deterioro de la propia construcción, y el valor de sus construcciones sea mayor al 20% del valor del terreno y que se encuentre en condiciones de ser habitable;

XXXV.- Predios no edificados o baldíos.- Predios urbanos sin construcción a excepción de:

a).- Los bienes inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección o conservación ecológica, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público de acuerdo a la zonificación establecida en los programas de desarrollo urbano correspondientes.

b).- Los campos deportivos o recreativos.

c).- Los estacionamientos públicos concesionados y en operación;

XXXVI.- Predios rurales: los que se encuentren ubicados fuera del perímetro determinado como zona urbana, y son susceptibles de aprovechamiento agropecuario, forestal, de agostadero y temporal;

XXXVII.- Predios urbanos: los que se encuentren ubicados dentro del perímetro que determina la autoridad catastral municipal como zona urbana;

XXXVIII.- Propietario: es la persona que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble;

XXXIX.- Red topográfica: conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional;

XL.- Región catastral: el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a características;

XLI.- Registros catastrales: los padrones en los que se inscriben características de los bienes inmuebles;

XLII.- Registro gráfico.- Conjunto de planos catastrales;

XLIII.- Registro de predios coordinados.- Predios catalogados con base en una clave catastral y Registral única;

XLIV.- Revaluación: la revisión de los valores catastrales de terreno y construcción para su actualización;

XLV.- Subregión catastral: el área en que se subdivide la región catastral de acuerdo a las características físicas de los predios en ella comprendidos;

XLVI.- Terreno: predio o lote; área de tierra o suelo;

XLVII.- Terreno de cultivo.- El que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse a fines agrícolas;

XLVIII.- Terreno de agostadero.- El que no siendo de cultivo, sea susceptible para pastoreo;

XLIX.- Terreno de temporal.- Terreno susceptible de ser aprovechado para fines agrícolas, sólo en determinada época del año;

L.- Terreno en greña o breña.- Terreno en estado natural no trabajado;

LI.- Terreno forestal.- El que se encuentra poblado de árboles en espesura tal, que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero;

LII.- Terreno de acuacultura.- El que se encuentra en una franja adyacente del litoral del mar susceptible de ser aprovechado para el cultivo de productos marinos;

LIII.- Tipo de construcción.- Clasificación de las construcciones, según sus características;

LIV.- Uso o destino del predio.- Actividad dominante a la que se dedica el predio su propietario o poseedor, de conformidad con la clasificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población;

LV.- Valor catastral: el que fija a cada predio la autoridad catastral, conforme a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, el cual deberá ser equiparable al valor comercial que tenga el predio en la fecha de su avalúo;

LVI.- Valores unitarios:

a).- De suelo.- Los determinados por el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral;

b).- De construcción.- Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie;

LVII.- Valuación.- La determinación del valor catastral, según los criterios establecidos en el presente Reglamento y en el manual de procedimientos técnicos catastrales;

LVIII.- Zonas Homogénea.- Es la delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan;

LIX.- Zona catastral.- Conjunto de regiones catastrales;

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

LXI.- Zona Urbana.- La comprendida dentro del límite del centro de población o perímetro urbano.

CAPITULO IV DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

ARTICULO 13.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Municipio, deberán estar inscritos en el catastro municipal y figurar en los registros catastrales.

ARTICULO 14.- La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

ARTICULO 15.- El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- I. El plano general del territorio del Municipio;
- II. El plano de cada uno de las comisarías que conforman el Municipio;
- III. El plano de cada uno de los centros de población, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las regiones catastrales en que se divida la zona urbana;
- IV. El plano de cada uno de los centros de población con su división en regiones catastrales;
- V. El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de la región catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la superficie del terreno y dibujo en planta de las construcciones, la numeración de cada predio, y el uso o destino de los mismos; estos planos deberán ser dibujados a la escala convencional y en el material más apropiado para su conservación; y
- VI. Los planos de las zonas rurales en que se divida el Municipio con su sistema de coordenadas que permita la localización precisa y delimitación de los predios.

ARTICULO 16.- Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifuncional y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- I. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- II. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre (s);
- III. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial; y
- IV. Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca

el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y en las normas, criterios y zonificación que de éste se deriven.

ARTICULO 17.- Para proceder al registro o modificación de los datos de un bien inmueble ante la Dirección del Catastro Municipal, se usarán las formas especiales que para tal efecto se han determinado, para que la información catastral en el Estado sea uniforme.

ARTICULO 18.- A la solicitud de registro, deberá anexarse los siguientes documentos:

- I. Copia del título o documento que ampare la propiedad o posesión del bien inmueble; y
- II. Un croquis de localización del bien inmueble dentro de la manzana, si es urbano; o copia del plano con referencias del poblado, carreteras, caminos o vías férreas más próximas, si es rural.

ARTICULO 19.- El propietario o poseedor del predio está obligado, según la Ley, a entregar la solicitud del aviso o manifestación, pero en caso de no presentarlo en los términos de la misma o de éste Reglamento, la Dirección del Catastro Municipal deberá suplirlo, mediante investigación directa.

ARTICULO 20.- Cualquier modificación a las características de un bien inmueble o a su régimen legal, deberá ser comunicado por el propietario o poseedor del mismo, en un término no mayor de treinta días hábiles a la Dirección del Catastro Municipal.

En la solicitud de registro, aviso o manifestación a que aluden los artículos, 31, 32, 33,34 y 35 de la Ley, deberá hacerse mención de los motivos que dieron origen a dichas modificaciones, tales como:

- I. Rectificación de las dimensiones del predio;
- II. Subdivisión o fusión del predio;
- III. Fraccionamiento del predio;
- IV. Modificación de las construcciones existentes;
- V. Demolición de construcciones
- VI. Terminación de nuevas construcciones;
- VII. Traslación de dominio;
- VIII. Expropiación total o parcial;

IX. Resoluciones derivadas de actos judiciales; y

X. Aquellas que, por cualquier otra causa, modifiquen las características físicas, jurídicas o económicas del bien y alteren su valor, quedando dentro de los casos previstos en la Ley.

ARTICULO 21.- La Dirección del Catastro Municipal, al recibir una solicitud de aviso o manifestación, deberá ordenar la verificación o rectificación de los datos manifestados y, en su caso, el avalúo correspondiente.

ARTICULO 22.- El Catastro Municipal deberá remitir mensualmente al Instituto, en cumplimiento de la obligación que señala el Art. 44, Fracción XIII de la Ley 143, de informar en los primeros diez días de cada mes, sobre los cambios y modificaciones de la propiedad inmobiliaria y los valores catastrales, así como la documentación y planos necesarios para la ubicación de los inmuebles afectados.

ARTICULO 23.- Para su correcta identificación, a cada nuevo predio se le asignará la clave catastral en los términos de la Ley, éste Reglamento y el Manual de Procedimientos Catastrales.

ARTICULO 24.- El personal de campo encargado de efectuar operaciones catastrales será acreditado con credencial oficial, expedida y autorizada por el Ayuntamiento, llevará la fotografía, nombre, cargo y firma del acreditado.

ARTICULO 25.- Los encargados de las diferentes operaciones catastrales, practicarán éstas en días y horas hábiles, acreditándose con la credencial expedida para tal efecto.

ARTICULO 26.- Si los propietarios u ocupantes se opusieran a la práctica de las operaciones catastrales, se dará cuenta inmediata por escrito a la Dirección del Catastro Municipal.

ARTICULO 27.- El Catastro Municipal, al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior, requerirá, por escrito, a los propietarios o posesionarios del bien inmueble, para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término que se les fije, ordenará que se asienten los datos catastrales con los elementos de que

se dispongan, los que serán considerados como definitivos, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

ARTICULO 28.- En los casos de tramitación, ante la Dirección del Catastro Municipal, de manifestaciones por modificación de las construcciones existentes; por demolición de construcciones; por nuevas construcciones; por traslaciones de dominio, expropiaciones totales o parciales; de las derivadas de actos judiciales o cualquier otra causa prevista en el artículo 19 de éste Reglamento, se acompañará a la manifestación correspondiente, los documentos necesarios que demuestren o expresen las modificaciones físicas o Jurídicas efectuadas, el plano con todos los datos necesarios para la descripción gráfica y los planos de las construcciones, en su caso.

La Dirección del Catastro Municipal al recibir la manifestación, ordenará la verificación de los datos manifestados y la actualización correspondiente.

ARTICULO 29.- La Dirección del Catastro Municipal llevará a cabo los trabajos de medición y de rectificación de linderos en un término de quince días hábiles.

CAPITULO V DE LOS PLANOS Y TABLAS GENERALES DE VALORES

ARTICULO 30.- La valuación catastral de los predios del Municipio, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en la Ley, éste Reglamento y el Manual de Procedimientos Catastrales.

ARTICULO 31.- La valuación de los predios se realizará basándose en los planos y tablas de valores vigentes y a los incrementos que, en su caso, deberán aplicarse, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

ARTICULO 32.- En cumplimiento de las modificaciones a la ley 143, estipulado en el artículo 9 BIS, determina que en los primeros cuatro meses del ejercicio fiscal correspondiente, los estudios de planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción por zona, región y Subregión catastral en zonas urbanas, y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, serán formuladas por la

ón de Catastro Municipal en coordinación con el Instituto, tomando en los servicios públicos, tales como: alumbrado, agua potable y rillado, electrificación, pavimentos u otros, y todos aquellos elementos sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influyan en el e los predios; obteniendo todos los datos de información necesarios a correcta clasificación y valuación.

os valores unitarios que proponga el Catastro Municipal deberán ser s a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio ondiente.

ULO 33.- Los valores unitarios para las construcciones se fijarán por cuadrado de superficie construida, se establecerán las clasificaciones in necesarias, por tipo, calidad y estado de conservación de las cciones, que agrupen en lo posible el mayor número de características isimas, tales como: estructura, instalación y complementos.

ULO 34.- Una vez revisado el proyecto de planos y tablas generales de unitarios de suelo y construcción, y en apego al artículo 11 de la Ley autoridades catastrales publicarán en el Tablón de Anuncios del io, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas generales de unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, por hectárea, do a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores ebles puedan realizarle, por escrito y a más tardar el 30 de junio, las iones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes considerarlas al momento de presentar la propuesta de planos y valores al Ayuntamiento.

ULO 35.- La Dirección de Catastro Municipal, con base en la ización del proceso de elaboración de los planos y tablas de valores o en el Boletín Oficial del Estado, mediante el decreto 353 que deroga, adiciona diversas disposiciones de la Ley Catastral y l del Estado de Sonora y de la Ley de Hacienda Municipal del día 9 de diciembre del 2002, y con el dictamen en su caso, del Consejo l Municipal, enviará al Ayuntamiento a más tardar el 15 de julio por o del Presidente Municipal, la propuesta de tablas de valores es para la determinación del Impuesto Predial, para el siguiente fiscal.

ARTICULO 36.- En sesión plenaria, el H. Cabildo Municipal una vez analizadas y aprobadas la propuesta de planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción, para la determinación del impuesto predial, que por conducto del C. Presidente Municipal le haga llegar la Dirección de Catastro, en cumplimiento a lo previsto en los Artículos 139 inciso d), 64 fracción XXXVIII Bis A de la Constitución Política del Estado de Sonora,

11Bis de la Ley 143 Catastral y Registral del Estado de Sonora, 61 fracción IV inciso B) de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, procederá a remitir los planos y las tablas de valores catastrales para la determinación del impuesto predial en cuestión, al H. Congreso del Estado para su aprobación.

ARTICULO 37.- En caso de que al terminar el ejercicio fiscal de su vigencia, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor, del mes de noviembre del año inmediato anterior a aquél por el que se efectúe el cálculo entre el citado índice correspondiente al mes de diciembre del segundo año inmediato anterior al de dicho cálculo.

ARTICULO 38.- Una vez aprobados los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción por el Congreso del Estado, los mandará publicar, sin costo para el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, a efecto de que entren en vigor para el ejercicio siguiente al en que fueron aprobados.

Los planos y tablas de valores aprobados por el Congreso de Estado, publicados en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, serán de observancia obligatoria en el ejercicio fiscal para el que se formularon.

CAPITULO VI DE LA VALUACIÓN

ARTICULO 39.- La valuación catastral de cada predio comprenderá:

- I. La mensura y clasificación del terreno;
- II. La mensura y clasificación de las construcciones;

- III. Aplicación de los planos y tablas de valores aprobados por zona, región o Subregión.
- IV. Aplicación en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento según corresponda a cada predio; y
- V. Valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o sistematizados según determine el Catastro Municipal.

ARTICULO 40.- Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser inscritos por el Catastro Municipal, el que establecerá el valor catastral de los mismos, que se utilizará de manera multifinilaria en aplicaciones de inscripción, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

ARTICULO 41.- La valuación catastral tanto de predios urbanos como rurales se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y será practicada por analistas del Catastro Municipal, conforme a los artículos 33, 38, 42 y 43 de éste Reglamento y lo establecido en el manual de Procedimientos Técnicos Catastrales.

ARTICULO 42.- Los analistas formularán los avalúos catastrales aportando los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas conjuntamente por el Catastro Municipal y el Instituto.

ARTICULO 43.- Para obtener el valor catastral total de los predios, se inscribirán separadamente los avalúos del terreno y de las construcciones, con los valores unitarios aprobados y una vez aplicados, en su caso, los coeficientes de demérito o incremento que correspondan y que se prevén en el presente Reglamento. La suma de los valores del terreno y de las construcciones inscriptas dará el valor catastral del predio.

CAPITULO VII

DE LA CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO CATASTRAL

ARTICULO 44.- El Catastro Municipal está obligada a mantener actualizado el Archivo Municipal de Información Catastral, desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los

predios, será responsable de procesar las altas y las modificaciones a los Registros catastrales, así como de su validación y de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y numéricos de los sistemas de información Municipal.

ARTICULO 45.- Para una correcta formación y conservación del Catastro Municipal, se captará el mayor número de datos o informaciones que permitan conocer el verdadero estado de los bienes inmuebles, tales como origen y antecedentes del predio; los distintos usos o destinos del mismo, así como cualquier otra circunstancia que influya en la configuración de la propiedad inmueble en el Municipio.

El Catastro Municipal establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

CAPITULO VIII DE LAS OBLIGACIONES

ARTICULO 46.- Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles ubicados en el Municipio o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos por la Ley y éste Reglamento, en las formas oficiales que para el caso aprueben las autoridades catastrales municipales.

ARTICULO 47.- Los propietarios, poseedores o sus representantes legales 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 subdivisión 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 48.- 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,

rán remitir a la Dirección de Catastro, dentro de los sesenta días hábiles antes a la autorización definitiva del acto, un ejemplar de la declaración o que en los términos de la Ley General de Hacienda de los municipios n obligación de formular ante Tesorería Municipal.

ARTICULO 49.- Las personas físicas o morales que obtengan de las autoridades correspondientes, autorización de fraccionar un inmueble, rán presentar el plano definitivo a la Dirección de Catastro, dentro de los se dieciséis días hábiles siguientes a la publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora, de la autorización provisional para la venta de dicho inmueble, para efecto de que se asignen las claves catastrales a cada lote o unidad.

Los interesados deberán comunicar por escrito a la Dirección de Catastro, la fecha de iniciación de las obras de urbanización del fraccionamiento o edificación del inmueble de dominio de que se trate, dentro de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se hubiesen terminado dichas obras.

DE LOS PERITOS VALUADORES

ARTICULO 50.- 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 estén inscritos en el Registro de Peritos Valuadores con la constancia de registro expedido por el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora, de acuerdo con los ordenamientos legales vigentes 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 comercial.

ARTICULO 51.- Los peritos valuadores a que hace referencia el artículo anterior, deberán obtener la constancia de registro o refrendo de la Dirección General de Servicios Catastrales del ICRESON, para efecto de que puedan actuar como tales, en los términos del Reglamento del Registro de Peritos Valuadores, publicado en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Sonora el número 13, sección I del lunes 14 de febrero del año 2000.

CAPITULO IX DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 52.- Sancionarán con multa calculada basándose en el salario mínimo general diario vigente en el municipio, al momento de cometerse la infracción, ello sin perjuicio de aplicar lo previsto por los ordenamientos legales vigentes, cuando resulte procedente.

ARTICULO 53.- Son infracciones al presente Reglamento:

- I. Omitir 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 54.- 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 55.- Para la imposición de las infracciones a este reglamento la autoridad administrativa, tomará en consideración:

- I. La gravedad de la infracción,

- . Las condiciones económicas del infractor,
- . La reincidencia, si la hubiere.

CAPITULO X DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

o 56.- Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar, te el recurso de reconsideración, las resoluciones de la autoridad ul en la que fije el valor catastral definitivo, siempre que en relación con o argumenten que existió:

Error en las medidas tomadas como base;

Inexacta aplicación de las tablas de valores; y

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

ULO 57.- El recurso de reconsideración se interpondrá por escrito ante oridad que haya emitido el acto o resolución, dentro de los diez días s siguientes al en que se hubiere efectuado la notificación de la sión requerida.

ULO 58.- En el escrito en que interponga el recurso se expresarán las de hechos y legales en que se funda ésta y se ofrecerán las pruebas ntes. Es admisible toda clase de pruebas excepto la testimonial, la mal y las que fueren contrarias a la moral.

ULO 59.- Se tendrá por no interpuesto el recurso de reconsideración no se ofrezcan pruebas.

ULO 60.- Una vez admitido el recurso, la autoridad catastral analizará erá lo correspondiente dentro del término de treinta días naturales.

ULO 61.- Contra la resolución que recaiga al recurso de leración previsto en este Reglamento, podrá impugnarse mediante el previsto por la Ley de Gobierno y Administración Municipal en el o Quinto del Título Decimocuarto.

ULO 62.- Contra las resoluciones dictadas en los términos del artículo

anterior, procederá el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno 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.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

EL C. DR. DEMETRIO IFANTOPULOS AGUILAR, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES, SONORA, MEXICO,-----

CERTIFICA:

QUE EN ACTA No. 16 LEVANTADA CON MOTIVO DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL DIA 02 (DOS) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CUATRO, ENTRE OTROS, APARECE EL ACUERDO NUMERO CUATRO, MISMO QUE A LA LETRA DICE:

“ACUERDO NUMERO CUATRO.- ES DE APROBARSE COMO SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 115, FRACCION IV DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTICULO 136, FRACCION IV DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA; ARTICULO 61, FRACCIONES I, INCISO B) Y III, INCISO D) DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION MUNICIPAL; ARTICULO 44, FRACCIONES I, II, XVII Y XIX, Y 46 DE LA LEY No. 143 CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA.- PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE”-----

ESTA CERTIFICACION SE HACE EN USO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 89 FRACCION VI DE LA LEY No.75 DE GOBIERNO Y DE ADMINISTRACION MUNICIPAL, EN LA H. CIUDAD DE NOGALES, SONORA, A LOS TRES DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.

AL MARGEN CENTRAL INFERIOR UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL.- H. NOGALES, SONORA.- UNA FIRMA ILEGIBLE.-
M-104 25 Secc. I

**ACUERDO QUE CREA
EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO,
DENOMINADO SISTEMA DE DESARROLLO MUNICIPAL ADICIONAL
DEL MUNICIPIO DE NOGALES, SONORA.**

ANTECEDENTES

Los Sistemas de Desarrollo Municipal Adicional, son Organismos Públicos descentralizados, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tienen como finalidad representar y coordinar a los sectores económicos, sociales, profesionales y otras entidades de la comunidad, para llevar a cabo obras de urbanización y equipamiento urbano bajo el sistema de cooperación dentro de la jurisdicción municipal que les corresponda.

El funcionamiento de los sistemas, se basa fundamentalmente en dos premisas:

Se crean esencialmente para administrar la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbano por cooperación, basados en la voluntad de los beneficiarios, bajo un esquema de autofinanciamiento.

La autosuficiencia financiera de un organismo público descentralizado municipal con personalidad jurídica propia.

Con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 5, 81 y 106 de la Ley número 1 del Gobierno Y Administración Municipal y artículo 117 y 118 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Nogales, Sonora, se somete a consideración del H. Ayuntamiento la creación de un Organismo Público Descentralizado de la Administración del Municipio de Nogales, Sonora, que se denominará:

ARTICULO 1º.- Se crea un Organismo Público descentralizado de la Administración Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, denominado Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 2º.- El Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, tendrá su domicilio en la ciudad de Nogales, Sonora y ejercerá jurisdicción en el territorio del municipio con nombre y estado permanentemente.

ARTICULO 3º.- Al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, le corresponde ejercer las facultades y obligaciones siguientes:

Coordinar, promover y ejecutar obras de urbanización y equipamiento urbano, por sí o a través de terceros **enfocado a la pavimentación integral del municipio en pro del mejoramiento de la calidad del aire;**

Coordinar para el efecto indicado en la fracción anterior, a las autoridades y a los diversos sectores de la comunidad;

III.- Adquirir todos los bienes muebles e inmuebles, necesarios para el desempeño de su objeto; y

IV.- La celebración de todos los actos y contratos que se requieran, tanto para allegarse recursos como para cumplir con sus fines.

V.- Entregar un informe mensual al Ayuntamiento sobre los aspectos técnicos y financieros de sus operaciones.

ARTICULO 4º.- El patrimonio del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional se integrara por:

I.- Las aportaciones y subsidios que obtengan de los gobiernos federal, estatal y municipal, así como personas físicas y morales.

II.- Los bienes muebles e inmuebles que adquiera para cumplir con sus fines;

III.- Hasta un diez por ciento sobre el monto de cada obra de lo que le corresponde aportar al beneficiario, para que en todos los casos formara parte del presupuesto correspondiente;

IV.- Las donaciones, herencias, legados, y demás liberalidades que se hagan a favor, previo cumplimiento, en su caso, por lo dispuesto por el Código Civil vigente en el Estado;

V.- Los rendimientos, recuperaciones, bienes, derechos y otros ingresos que les generen sus inversiones y operaciones; y

VI.- Los recursos provenientes de la prestación de servicios técnicos relacionados con la urbanización y el equipamiento urbano.

ARTICULO 5º.- El Sistema de Desarrollo Municipal Adicional será administrado:

I.- Un Comité Directivo, que estará integrado por los siguientes cargos honoríficos:

a).- El Presidente (Presidente Municipal).

b).- El Director General del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

c).- El Director de Infraestructura Urbana y Obras Publicas, que será el secretario del Comité Directivo.

d).- El Presidente de la Comisión de Hacienda Patrimonio y Cuenta Publica.

e).- El Regidor Presidente de las Comisión de Obras Publicas.

f).- El Director Municipal de Planeación y Control del Desarrollo Urbano.

g).- El integrante del Consejo Coordinador empresarial.

h).- El integrante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.

i).- El miembro de la mesa directiva del Comité Ciudadano del Comité Ciudadano para la Certificación de Obras.

De cambiar las denominaciones citadas en los incisos a), c), d), e) y f) de este artículo, formaran parte del Comité Directivo los funcionarios que desempeñen las funciones respectivas.

El Director General durara en su cargo cuatro años y podrá ser reelecto

Los miembros del Comité Directivo citados en los incisos de la, g), h) e i) estarán sujetos a lo estipulado en el artículo 6° de este ordenamiento

II.- Un Comité Operativo que se integrara por los siguientes cargos honoríficos:

a.- El Presidente del Comité Directivo;

b.- El Director de Infraestructura Urbana y Obras Publicas;

c).- El Director de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sonora en Nogales.

d).- El Director General del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

e).- El Director de Planeación y Control del Desarrollo Urbano.

III.- Un Director General del Comité Operativo.

IV.- Un Comisario Publico.

ARTICULO 6°.- El Director General del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, convocara en un periódico de los de mayor circulación en la ciudad, a los organismos citados en el Artículo 5° fracción I, incisos g), h) e i), dentro de los primeros diez días del mes de Febrero, del segundo año de cada periodo de la administración municipal, para que designen a sus representantes y lo comuniquen por escrito al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, dentro de los días del quince al veinticinco del mismo mes de Febrero y tomen posesión del cargo en la sesión del mes de Abril siguiente.

ARTICULO 7°.- En caso de que cualquiera de los miembros del Comité Directivo, citados en el Artículo 5° incisos g),h) e i), se separe definitivamente de su cargo por cualquier motivo, se hará una nueva designación o elección, en su caso, para cubrir la vacante por el plazo que le falte para su ejercicio. Dentro de los tres días naturales siguientes a partir de la separación del cargo, el Sistema de Desarrollo Municipal Adicional por conducto del Director General, convocara en un periódico de mayor circulación en la ciudad a los organismos, para que en los siguientes siete días designen o propongan al candidato sustituto y lo comuniquen por escrito a aquel. Concluido este plazo y en caso de elección, se llevara a cabo la misma en la sesión del mes siguiente del Comité Directivo, en la que el miembro electo tomara posesión del cargo.

ARTICULO 8°.- Son atribuciones del Comité Directivo:

I.-Representar al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional como apoderado general

para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio, adquisición de préstamos con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusulas expresas conforme a la ley, incluso para formular querrelas y denuncias de carácter penal y otorgar el perdón en su caso, promover y desistirse de cualquier juicio, aun del de amparo, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, hacer cesión de bienes, recusar, recibir pagos, representar al sistema con todo tipo de facultades en toda clase de asuntos penales y laborales y otorgar y revocar sustituciones respecto de las facultades contenidas en este inciso, excepto las de dominio;

I.- Girar, suscribir, librar, avalar y endosar títulos de crédito y en general obligar cambiariamente al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, siempre en ejecución del correspondiente acuerdo;

II.- Gestionar la colaboración de las autoridades federales, estatales o municipales, organismos descentralizados, instituciones privadas, binacionales y personas físicas o morales, para la realización de obras de urbanización y equipamiento urbano, y celebrar los convenios respectivos;

V.- Aprobar los presupuestos anuales de ingresos y los estados financieros del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional;

V.- Vigilar que las obras se ejecuten conforme a la ley;

VI.- Establecer las políticas de operación y expedir el correspondiente manual de operaciones del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional;

VII.- Enviar los informes anuales de su administración que sean requeridos por el Ayuntamiento por conducto del Director General; y

VIII.- En general, llevar a cabo los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 9º.- Son atribuciones del Comité Operativo;

- Ejecutar las decisiones del Comité Directivo;

I.- Decidir sobre la necesidad, conveniencia, costo, viabilidad, financiamiento y realización de las obras de urbanización y equipamiento urbano, para cuya ejecución previamente deberá oír la opinión de la Dirección de Investigación y Planeación, la que en caso de no emitirse dentro de un plazo de quince días naturales contados a partir de la fecha en que se solicitó, será innecesaria;

II.- Promover el interés de los beneficiarios en la realización de las obras;

V.- Decidir sobre el inicio oportuno de las obras;

V.- Dar cumplimiento a las normas de construcción vigentes y planes de desarrollo urbano en la ejecución de las obras; y

VI.- Vigilar la aplicación de los recursos en la realización de las obras.

ARTICULO 10°.- Para ser Director General se requiere:

- Ser ciudadano mexicano;
- I.- Ser profesionista;
- II.- Tener una experiencia mínima de tres años en construcción y equipamiento urbano;
- V.- Contar con carta de no antecedentes penales.

ARTICULO 11°.- El Director General será electo por el Comité Directivo, durará en su cargo cuatro años y podrá ser reelecto. La elección se hará de una terna que se elegirá por:

- Una persona propuesta por el Presidente Municipal;
- Una persona propuesta por los representantes del sector social del Comité Directivo, todos en el Artículo 5° incisos h) e i), previo acuerdo tomado entre ellos, mínimo por mayoría de votos.

Las propuestas se presentarán al Secretario del Comité Directivo, por escrito, en sobre cerrado que indique contenerla y quien la formula, en día y hora hábiles, dentro de los días del quince al veintidós del mes de Febrero correspondiente al segundo año de cada periodo de la administración municipal.

La elección se llevará a cabo por mayoría de votos de los presentes, en la sesión del Comité Directivo del mes siguiente, para tomar posesión en la sesión del mes siguiente a la que fue electo.

ARTICULO 12°.- Son atribuciones del Director General:

Representar al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional como apoderado general en pleitos y cobranzas y actos de administración, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula expresa conforme a la ley, incluso para formular demandas y denuncias de carácter penal y otorgar el perdón en su caso, promover y asistir de cualquier juicio, aún del de amparo, transigir, recibir pagos, representar al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional con todo tipo de facultades en toda clase de juicios penales y laborales, protestar títulos de crédito y otorgar y revocar sustituciones, dentro del alcance de las facultades contenidas en este inciso, excepto las de administración.

Efectuar estudios, recabar información y aportar elementos al Comité Operativo para que decida sobre la necesidad, conveniencia, costo, viabilidad, financiamiento y ejecución de las obras de urbanización y equipamiento urbano y políticas de operación.

- Ejecutar los acuerdos del Comité Directivo y del Comité Operativo;
- Celebrar dentro de los lineamientos aprobados por el Comité Directivo y el Comité Operativo, los contratos con cada uno de los beneficiarios de las obras y hacer lo necesario para su debido cumplimiento;

V.- Proponer al Comité Directivo reglas y políticas de operación del Sistema;

VI.- Abrir cuentas bancarias y librar cheques mancomunadamente con un integrante del Comité Operativo que éste designe;

VII.- Nombrar al personal que se requiere en el ámbito de su competencia, para el buen funcionamiento del Sistema;

VIII.- Recaudar los pagos de los beneficiarios de las obras;

IX.- Llevar a cabo los actos necesarios para la buena administración del Sistema; y

X.- Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

El Director General, y los empleados percibirán un sueldo, determinado por el presupuesto anual de egresos del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 13°.- El Comité Directivo sesionará por lo menos una vez cada trimestre. Las sesiones serán validas con la asistencia de la mayoría de sus miembros, quienes tendrán voz y voto, y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los presentes. Serán presididas por el Presidente del Comité Directivo quien en caso de empate tendrá voto de calidad.

ARTICULO 14°.- Para la aprobación de obras de urbanización y equipamiento urbano se requiere que cuando menos el ochenta por ciento de los beneficiarios, manifestando por escrito su conformidad, y para la realización de dicha obra se requiere que los beneficiarios paguen por lo menos el veinticinco por ciento del total de la inversión y celebrar un contrato individual con el Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 15°.- El contrato a que se refiere el artículo anterior debe contener fecha, lugar, tiempo y forma de pago, así como la cantidad que cada beneficiario de la obra deba pagar al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 16°.- Son sujetos del pago de cuotas por obras de urbanización y equipamiento urbano, las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa con las obras que lleve a cabo el Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 17°.- El pago por las obras de urbanización y equipamiento urbano, se distribuirá entre los beneficiarios de las mismas, en los términos del reglamento y del manual de operaciones del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional.

ARTICULO 18°.- Cuando los beneficiarios de las obras no paguen oportunamente las cuotas al Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, éste podrá dar cuenta a la Tesorería Municipal solicitando su intervención para que haga uso, si fuere necesario, del procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado de Sonora.

ARTICULO 19°.- Las inconformidades de los beneficiarios por las obras de

urbanización, deberán presentarse por escrito ante el Director General del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, quien las analizará y resolverá en un término no mayor de treinta días naturales contados a partir de su recepción.

ARTICULO 20°.- Las inconformidades del Comité Directivo, Comité Operativo, el Director General y empleados del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, quedan sujetos a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos para el Estado de Sonora.

ARTICULO 21°.- Los contratos celebrados por el Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, serán nulos de pleno derecho cuando su personal incurra en connivencia en la realización de obras de urbanización y equipamiento urbano. Este texto deberá insertarse en los contratos que celebre el Sistema.

ARTICULO 22°.- Se faculta a las Dependencias correspondientes del Ayuntamiento de Nogales, Sonora, para que al otorgar las autorizaciones por traslado de dominio, permisos de construcción, cambio de uso de suelo y demás, se cercioren de que no existe ningún adeudo por los conceptos objeto del presente ordenamiento, y no los otorguen hasta que queden completamente cubierto cualquier adeudo.

ARTICULO 23°.- En caso de extinguirse el Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, por haberse logrado el fin para el cual fue creado o por cualquier otra circunstancia, los recursos patrimoniales, y presupuestarios, pasarán a formar parte del erario municipal.

ARTICULO 24°.- Para dar cumplimiento a la ordenado por el Artículo 111 de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, el Ayuntamiento a propuesta del propio organismo que se crea y del estudio técnico que presente, propondrá las tarifas que en su caso correspondan y una vez autorizadas por el Congreso del Estado y se Publicaran en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO 25°.- El Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, ejercerá las funciones que le competen, respecto a la operación del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, igualmente designara al Comisario Publico el cual tendrá las siguientes facultades:

- a).- Vigilar que la administración de los recursos y el funcionamiento del Sistema de Desarrollo Municipal Adicional, se lleven de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Gobierno y Administración Municipal, los programas y presupuestos aprobados y las demás disposiciones legales aplicables.
- b).- Practicar las revisiones y auditorias de los estados financieros y las de carácter administrativo que se requieran.
- c).- Recomendar las medidas preventivas y correctivas que sean convenientes para el mejoramiento del Sistema de desarrollo Municipal Adicional.
- d).- Asistir a las sesiones del comité técnico, con voz pero sin voto

e).- Las demás que le confieran otras disposiciones legales, así como las que sean necesarias para el ejercicio de sus atribuciones.

TRANSITORIO

ARTICULO UNICO.- El presente ordenamiento entrara en vigor a partir de su publicación el Boletín Oficial del Gobierno del Estado

AL MARGEN CENTRAL UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL.- H. NOGALES, SON.- ATENTAMENTE.- SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL.- C. LORENZO A. DE LA FUENTE M.- RUBRICA.- EL SECRETARIO.- C. DR. DEMETRIO IFANTOPULOS A.- RUBRICA.-
M-105 25 Secc. I

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL.

EDICTO:

--- C. JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DE HERMOSILLO, SONORA, EN EXPEDIENTE NO. 628/03 JUICIO HIPOTECARIO, RESIDENCIAL OESTE, S. DE R. L. DE C. V., CONTRA GENIKA ALEJANDRA VARGAS SOTO Y RENE ARTURO MORALES RAMIREZ, ORDENO REMATAR EN PRIMERA ALMONEDA, SIGUIENTE BIEN:

Casa-habitación, marcado con el lote número 5 de la manzana XII, la cual tiene una Superficie de 122.50 M2, Fraccionamiento los Viñedos de esta ciudad, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Norte en 7.00 Metros. con lote 22,
- Al Sur en 7.00 Metros. con calle Venustiano Carranza;
- Al Este en 17.50 Metros. con Lote.No. 04,
- Al Oeste en 17.50 Metros. con Lote 06,
- Inscrito bajo los números 232,396, Volumen 2052 Sección Registro Inmobiliario y 187,055 Volumen 923, Registro Inmobiliario Libro 2.

AVALUO: \$193,900.00

--- AL EFECTO SEÑALO LAS 9:00 HORAS DEL 2 DE ABRIL DEL 2004, POSTURA LEGAL DOS TERCERAS PARTES DE LA ENTIDAD ASIGNADA A DICHO BIEN.

AL MARGEN INFERIOR DERECHO UN SELLO CON EL ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL.- HERMOSILLO, SONORA.- HERMOSILLO, SONORA, A 10 DE FEBRERO DEL 2004.- ATENTAMENTE.- C. SECRETARIA SEGUNDA DE ACUERDOS.- LIC. ANA GLORIA CARRANZA JIMÉNEZ.- RUBRICA.-
A-934Bis 25 Secc. I, 27