



EL ESTADO DE SINALOA

ÓRGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982. Tel. Fax.717-21-70)

Tomo CXVI 3ra. Época

Culiacán, Sin., miércoles 19 de noviembre de 2025.

No. 140

**ESTA EDICIÓN CONSTA DE DOS SECCIONES
SEGUNDA SECCIÓN**

ÍNDICE

AYUNTAMIENTO

Decreto Municipal Número. 13 de Eldorado.- Reglamento de Construcciones de Municipio de Eldorado, Sinaloa.

Decreto Municipal Número. 20 de Eldorado.- Reglamento de la Junta de Catastro del Municipio de Eldorado, Sinaloa.

2 - 175

AYUNTAMIENTO

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ELDORADO, SINALOA

Faustino Torres Núñez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Eldorado, Sinaloa, México a sus habitantes hace saber: Que en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 45 fracción IV, 110, 111 y 125 fracción II de la Constitución Política, 3, 27 fracción IV y 79 de la Ley de Gobierno Municipal, ambos cuerpos normativos del Estado de Sinaloa, artículos 1, 2, 14, fracción XII, XIV y XXXVII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Eldorado, Sinaloa, que en Sesión Ordinaria número 08 de fecha nueve de junio del año 2025 una vez aprobado por el H. Ayuntamiento de Eldorado ha tenido a bien expedir para su debida publicación y observancia el presente:

DECRETO MUNICIPAL NÚMERO: 13

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE ELDORADO, SINALOA

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento regirán en el Municipio de Eldorado, y tienen por objeto la regulación y el control de cualquier tipo de construcción, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género de edificación que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o permanente con construcciones y anuncios en todas sus modalidades, la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos; además de las limitaciones y modalidades que se impongan a los usos, destinos y reservas de suelo o de las edificaciones de propiedad pública o privada en los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 2. Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

Artículo 3. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. **Alineamiento:** Alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados;

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ELDORADO, SINALOA

C. Faustino Torres Núñez, Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Eldorado, Sinaloa, México a sus habitantes hace saber: Que en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 45 fracción IV, 110, 111 y 125 fracción II de la Constitución Política, 3, 27 fracción IV y 79 de la Ley de Gobierno Municipal, ambos cuerpos normativos del Estado de Sinaloa; artículos 1, 2, 14, fracción XII, XIV y XXXVII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Eldorado, Sinaloa, que en Sesión Extraordinaria número 10 de fecha ocho de julio del año 2025 una vez aprobado por el H. Ayuntamiento de Eldorado ha tenido a bien expedir para su debida publicación y observancia el presente:

DECRETO MUNICIPAL NÚMERO: 20
REGLAMENTO DE LA JUNTA DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ELDORADO,
SINALOA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Reglamento. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento son de orden público y de observancia general en todo el territorio del Municipio de Eldorado, Sinaloa. El presente Reglamento tiene por objeto normar la integración, las atribuciones y el funcionamiento de la Junta de Catastro del Municipio de Eldorado, Sinaloa, y se expide con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 fracción II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 111, 123 fracción V y 125 fracción VIII de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, artículo 3, 27 fracción I y IV de la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y artículos 10, 22 y 23 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa.

Artículo 2. Naturaleza de la Junta. La Junta de Catastro del Municipio de Eldorado, Sinaloa, es un órgano colegiado de carácter permanente, responsable de analizar, estudiar y formular recomendaciones en materia catastral respecto de aquellas propuestas que le haga llegar el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, así como analizar, estudiar y formular medidas sobre:

- I.- La tabla de valores unitarios para aplicar en el Municipio de Eldorado para proponerlas al Ayuntamiento para su remisión al Congreso del Estado de Sinaloa en los términos de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa;
- II.- El convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Eldorado y el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, estableciendo las funciones catastrales que realizará el Municipio de Eldorado en función de sus recursos, infraestructura técnica, financiera y administrativa, así como las funciones que deberá llevar a cabo el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa; y,
- III.- El instructivo de valuación, que establece la forma y procedimiento de aplicación de incrementos o deméritos a terrenos y construcciones.

CAPÍTULO II DE LA INTEGRACIÓN DE LA JUNTA

Artículo 3. Integración de la Junta. La Junta Municipal estará integrada por:

- I.- El Presidente Municipal;
- II.- Un regidor nombrado por el Ayuntamiento;
- III.- El Secretario del Ayuntamiento;
- IV.- El Oficial Mayor;
- V.- El Tesorero Municipal;
- VI.- El Director de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología;
- VII.- El Subdirector de Catastro.
- VIII.- El Subdirector de Ingresos;
- IX.- El Oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio;
- X.- Un representante de la cámara de comercio;
- XI.- Un representante de los propietarios de fincas urbanas;
- XII.- Un representante de los propietarios de fincas rústicas;
- XIII.- Un representante del sector campesino ejidal;
- XIV.- Un representante de los pequeños propietarios;
- XV.- Un representante de los peritos valuadores, miembro de la organización que cuente con el mayor número de afiliados; y,
- XVI.- Un representante del Congreso del Estado que será nombrado por ese órgano legislativo.

Cuando la Junta lo considere necesario, podrá aumentar el número de sus integrantes. El presidente de la Junta será el Presidente Municipal, quien a su vez será el representante de esta. El Ayuntamiento designará de entre sus miembros por voto mayoritario al Secretario Técnico de la Junta.

Artículo 4. Características de los Integrantes. Los integrantes identificados con los numerales X, XI, XII, XIII, XIV, y XV no podrán ser en ninguna circunstancia servidores

públicos en el ejercicio de su encargo, así como tampoco podrá recaer dos representaciones en una misma persona.

Artículo 5. Cargo Honorífico. El cargo de integrante de la Junta será honorífico y, por tanto, no remunerado. Los representantes de la sociedad civil durarán en el cargo tres años, pudiendo ser reelectos, y los demás integrantes deberán renovarse a partir del 1 de noviembre del primer año en el que tome posesión la administración municipal en curso, a fin de garantizar el aprovechamiento de la experiencia de los consejeros y la continuidad de los proyectos y acuerdos que les competan.

Artículo 6. Selección de Candidatos. Para la selección de los candidatos a integrarse como consejeros provenientes de la sociedad civil organizada, el Ayuntamiento requerirá a estos organismos sociales que informen por escrito quién será su representante ante la Junta. El ciudadano sobre quien recaiga la propuesta deberá ser un profesional del área valuadora inmobiliaria, debiendo acreditar lo anterior tanto en lo académico como en su desempeño profesional. La propuesta de consejero emanada de los organismos sociales deberá adjuntar la siguiente documentación:

- I.- Carta de designación firmada por el titular del organismo social;
- II.- Currículo del consejero propuesto;
- III.- Título profesional del consejero propuesto;
- IV.- Cédula profesional;
- V.- Constancia de pertenencia a un colegio y/o organismo afín al área inmobiliaria; y,
- VI.- En el caso de que la propuesta de consejero recaiga sobre un perito valuador, deberá adjuntar constancia emitida por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa que lo certifique como perito valuador autorizado, documento que deberá estar vigente.

Artículo 7. Designación de Representantes. Si al convocar a la constitución inicial de la Junta, alguno de los sectores convocados no designa a su representante, el presidente de la Junta Municipal hará la designación correspondiente de personas afines a las actividades de cada sector respetando lo previsto en el artículo 6 de este Reglamento. Asimismo, en dicha sesión y contando con la asistencia de la mayoría de los integrantes de este, analizará y aprobará las propuestas que formule el presidente de la Junta, respecto de las personas que serán invitadas a integrarse como consejeros representantes a que alude el penúltimo párrafo del artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa.

Artículo 8. Remoción de Representantes. Los representantes de los sectores social y privado, previo aviso ante la Junta, podrán ser removidos por quienes los hubieren designado, remitiendo por escrito dicha decisión al secretario técnico de la Junta. También podrán ser destituidos por la propia Junta en los siguientes casos:

- I.- Cuando falten sin causa justificada a tres sesiones durante un año;

- II.- Por incurrir en actitudes deshonestas relacionadas con el desarrollo de sus funciones, a juicio de la Junta;
- III.- La designación del nuevo representante deberá hacerse en un término no mayor de ocho días hábiles; y,
- IV.- De volver a incurrir en la cuarta inasistencia el nuevo integrante, se dará nuevamente de baja y el sector quedará sin representante hasta el nuevo periodo de sesiones.

CAPÍTULO III FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA JUNTA

Artículo 9. Facultades y Obligaciones de la Junta Municipal. Son facultades y obligaciones de la Junta Municipal las siguientes:

- I.- Emitir opinión sobre los planes y programas de catastro para el municipio de Eldorado;
- II.- Emitir la aprobación correspondiente de las tablas de valores catastrales;
- III.- Proponer adecuaciones, modalidades y creación de actividades catastrales;
- IV.- Conocer del recurso de revocación establecido;
- V.- Asentar en un libro de actas todas las opiniones o acuerdos sobre los asuntos que haya conocido;
- VI.- Las sesiones de la Junta serán válidas cuando asistan la mitad más uno de sus miembros, como mínimo;
- VII.- Todas las decisiones serán tomadas por mayoría simple;
- VIII.- Emitir opinión acerca de los estudios y proyectos de fotogrametría, medición y zonificación catastral;
- IX.- Recabar del catastro la información necesaria que permita cumplir con las funciones que le confiere la Ley;
- X.- Analizar, evaluar, y en su caso proponer los proyectos de zonificación catastral que le presente el Instituto;
- XI.- Evaluar y proponer recomendaciones de reglamentos, instructivos, normas técnicas y manuales que emita el catastro;
- XII.- Presentar propuestas sobre los métodos de investigación de valores que conlleven a la emisión de nuevas tablas de valores unitarios de terreno y construcciones;

- XIII.-** Analizar, revisar, evaluar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito e incremento de valor que presente la dependencia de catastro;
- XIV.-** Analizar y revisar los sistemas de valuación masiva propuestos por el catastro municipal;
- XV.-** Crear las comisiones o grupos de trabajo que estime necesarios;
- XVI.-** Coordinarse con dependencias e instituciones públicas que desarrollen actividades relacionadas con sus funciones; y,
- XVII.-** Las demás que le señale la ley o este Reglamento.

CAPÍTULO IV

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS INTEGRANTES DE LA JUNTA

Artículo 10. Facultades y obligaciones del presidente de la Junta Municipal. Las facultades y obligaciones del presidente de la Junta Municipal son las siguientes:

- I.-** Representar a la Junta;
- II.-** Presidir las sesiones de la Junta;
- III.-** Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta, por conducto del Secretario Técnico;
- IV.-** Nombrar, en su caso, a un representante ante la Junta;
- V.-** Someter a votación de los asistentes a la sesión, las propuestas recibidas durante la reunión;
- VI.-** Iniciar y levantar la sesión, además de los recesos pertinentes;
- VII.-** Asistir a las sesiones, teniendo, además, voto de calidad en caso de empate en las decisiones que se tomen;
- VIII.-** Junto con los miembros que hubieren asistido, suscribir las actas de las sesiones ordinarias o extraordinarias;
- IX.-** Firmar juntamente con el Secretario Técnico las resoluciones y acuerdos tomados por la Junta;
- X.-** Que las sesiones se desarrollen con el debido orden, debiendo conceder el uso de la palabra, conforme lo soliciten;

- XI.- Proponer la integración de las comisiones que sean necesarias para el mejor desempeño de sus funciones;
- XII.- Vigilar que en todo momento se aplique la normatividad en materia de catastro, incluyendo este reglamento; y,
- XIII.- Las demás que les fueren encomendadas en otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 11. Facultades y Obligaciones del Secretario Técnico. El Secretario Técnico tendrá las siguientes funciones:

- I.- Informar al presidente de todas las comunicaciones que lleguen a la Junta;
- II.- Proponer el calendario de sesiones ordinarias, elaborando las convocatorias junto con la orden del día;
- III.- Convocar a las sesiones de la Junta, previas instrucciones del presidente;
- IV.- Nombrar y levantar lista de asistencia y declarar la existencia del quórum legal; si es que lo hay para la sesión;
- V.- Llevar el registro de los asistentes a cada sesión;
- VI.- Registrar los resultados de la votación de los asistentes a la sesión, de los acuerdos tomados durante la misma;
- VII.- Terminada la sesión de la Junta, levantar el acta correspondiente, la cual será firmada por los asistentes a la reunión;
- VIII.- Remitir el acta que se levante en cada sesión, a cada uno de los integrantes, antes de la siguiente sesión;
- IX.- Integrar el archivo con las actas levantadas en cada sesión, debiendo ser conservadas por un período de tres años;
- X.- Difundir la documentación que contiene los sistemas de valuación masiva, una vez cumplido los requisitos de ley;
- XI.- Levantar las actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta, atendiendo la máxima publicidad; y,
- XII.- Las demás funciones que le sean encomendadas por el presidente.

Artículo 12. Facultades y Obligaciones de los Integrantes de la Junta Municipal. Las facultades y obligaciones de los integrantes de la Junta Municipal son:

- I.- Participar en las sesiones con derecho a voz y voto, con el objeto de tomar decisiones sobre los asuntos tratados;
- II.- Emitir su voto o abstenerse en la toma de decisiones;
- III.- Formar parte de las comisiones de trabajo;
- IV.- Proponer para que se incluya en la orden del día de cada sesión, los asuntos que estime de interés para la Junta; y,
- V.- Las demás que se establezcan en la Ley de Catastro para el Estado de Sinaloa.

CAPÍTULO V DE LAS SESIONES DE LA JUNTA

Artículo 13. Convocatorias para las Sesiones de la Junta. Las convocatorias para las sesiones de la Junta deberán hacerse llegar a sus integrantes a más tardar dos días hábiles antes de la fecha de la reunión, pudiendo para ello utilizar el oficio, el correo electrónico si lo hay, con la precaución de confirmar por el medio elegido o por vía telefónica la recepción del citatorio.

Artículo 14. Contenido de las Convocatorias. Las convocatorias deberán contener la orden del día a que se sujetará la sesión de la Junta, así como la fecha, la hora y el lugar donde se desarrollará la misma.

Artículo 15. Confirmación de Asistencia. Los integrantes de la Junta Municipal deberán confirmar su asistencia por vía telefónica o bien utilizando el correo electrónico si lo hay, a más tardar veinticuatro horas antes de la fecha de la reunión.

Artículo 16. Frecuencia de Sesiones. La Junta Municipal deberá sesionar ordinariamente por lo menos una vez al mes, y extraordinariamente cuando así lo solicite el presidente o a petición de la mayoría de los integrantes, para lo cual emitirá convocatoria con dos días hábiles de anticipación.

Artículo 17. Sesiones Extraordinarias. En caso de que no se reúnan la mayoría de los integrantes de la Junta, se citará a una sesión posterior, pudiendo ser el mismo día, misma que tendrá el carácter de extraordinaria, que se llevará a cabo con los integrantes que asistan y los acuerdos que en ella se tomen tendrán plena validez.

Artículo 18. Publicidad de las Sesiones. Las sesiones de la Junta Municipal son públicas y deberán sujetarse a la orden del día contenida en la convocatoria, que será puesta a consideración de los asistentes y que, una vez aprobada o modificada en su caso, será respetada durante la sesión.

Artículo 19. Toma de Decisiones. En las sesiones de la Junta Municipal, todos sus integrantes tendrán voz y voto. Las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos y, en caso de empate, el presidente de la Junta tendrá voto de calidad.

Artículo 20. Actas de las Sesiones: El Secretario someterá a la consideración de los asistentes de la sesión el resumen de acuerdos tomados durante la reunión, para que forme parte del acta de esta, recabando la firma de los asistentes en caso de aprobación por la mayoría de los integrantes.

Artículo 21. Análisis de Propuestas: Cuando la Junta Municipal vaya a analizar la propuesta de tabla de valores unitarios presentada por el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, deberá respetar los siguientes lineamientos de conformidad al artículo 32 de la Ley de Catastro para el Estado de Sinaloa:

- I.- Para establecer el valor comercial de zona y de tramo de terreno deberá presentarse documentación comprobable idónea de operaciones comerciales de traslado de dominio que presente una muestra significativa de acuerdo con el número de claves catastrales de la zona o tramo a analizar; y,
- II.- Para establecer los valores de construcción se presentará un estudio de mercado de los implementos que contienen las diversas categorías de construcción contempladas en el instructivo de valuación, aplicado también el concepto de mano de obra.

CAPÍTULO VI DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMISIONES

Artículo 22. Integración de Comisiones: Las comisiones que se integren al interior de la Junta deberán observar lo siguiente:

- I.- La Junta Municipal podrá integrar las comisiones que estime necesarias para realizar sus actividades, para lo cual cada comisión deberá integrarse por lo menos con tres miembros de la Junta, los cuales podrán auxiliarse con los asesores y el personal técnico necesario para el debido cumplimiento de la respectiva comisión;
- II.- Los trabajos designados a cada comisión deberán exponerse a la Junta durante las sesiones de este, con el objeto de que ésta valide los trabajos de aquella o recomiende su modificación; y,
- III.- Los trabajos realizados por las comisiones serán presentados a la Junta cuantas veces sea necesario, hasta conseguir la resolución definitiva de los mismos.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Es dado en el salón de Sesiones del H. Ayuntamiento de Eldorado, Sinaloa a los ocho días del mes de julio del año dos mil veinticinco.


C. FAUSTINO TORRES NÚÑEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA


C. MARTIN NORIEGA SALAZAR
SECRETARIO DEL H.
AYUNTAMIENTO


Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y se le dé debido cumplimiento.

Es dado en el Palacio de Poder Ejecutivo Municipal del Municipio de Eldorado, Sinaloa a los ocho días del mes de julio del año dos mil veinticinco.


C. FAUSTINO TORRES NÚÑEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA


C. MARTIN NORIEGA SALAZAR
SECRETARIO DEL H.
AYUNTAMIENTO


SECRETARIA