

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1o.- A la Unidad de Catastro y las oficinas Recaudadoras de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, en forma indistinta les corresponderá aplicar las disposiciones previstas en la Ley de Catastro en vigor y demás ordenamientos legales aplicables en la materia.

ARTICULO 2o.- Para efectos de la Ley de Catastro y este reglamento se entiende por:

CATASTRO.- Inventario de la propiedad raíz en el Estado.

IMPUESTO PREDIAL.- Gravamen reservado al municipio y se causa sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

PADRON.- Lista de predios que contienen las características técnicas, estadísticas y fiscales que las constituyen.

VALOR CATASTRAL.- Es el producto de la aplicación de los valores unitarios, por unidad tipo de terreno y construcción aprobados por el Congreso del Estado, multiplicados por las superficies respectivas y que servirá como base gravable para la determinación del impuesto predial y sobre traslación de dominio, de los inmuebles ubicados en el Estado.

ZONA CATASTRAL.- Area de una población que presenta características urbanas y socioeconómicas homogéneas.

LOTE CON PAUCOUPE.- Lote en esquina con achatamiento en el vértice que forma la esquina, el cual no deberá ser mayor de 25 metros.

VALOR UNITARIO.- Es el que establece la junta Regional de Catastro según la clasificación de terreno y construcción para la valuación de los mismos y que deberán ser aprobados según las disposiciones legales.

MERITO.- Es el resultado de la aplicación de los factores que aumentan el valor de un inmueble y se expresa en porcentajes.

DEMERITO.- Es el resultado de la aplicación de los factores que disminuyen el valor de un inmueble y se expresa en porcentajes.

ARTICULO 3o.- La integración y organización del catastro están dados por: Padrones alfabéticos, numéricos, por ubicación, gráficos y estadísticos.

ARTICULO 4o.- Los trabajos catastrales se formularán por procedimientos técnicos, administrativos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales que constituyan la formación y conservación de los registros, propiciando el uso multifinanciero del catastro.

CAPITULO II DE LAS AUTORIDADES

ARTICULO 5o.- La Junta Regional de Catastro estará integrada por un representante de cada ayuntamiento elegido por acuerdo de cabildo, el cual acreditará su personalidad con el acta emitida por el propio ayuntamiento; y por parte de la Secretaría de Finanzas dos representantes que deberán también acreditar su personalidad con los nombramientos respectivos.

ARTICULO 6o.- Los ayuntamientos al momento de integrarse a la junta regional, deberán presentar su anteproyecto de valores por unidad tipo, de terreno y construcción de su jurisdicción municipal.

ARTICULO 7o.- El Presidente de la Junta Regional será designado por el Secretario de Finanzas, mismo que tendrá voto de calidad en caso de empate entre sus integrantes.

ARTICULO 8o.- Los convenios de coordinación que celebren la Secretaría de Finanzas con los municipios en materia de catastro y contribuciones a la propiedad raíz, podrán ser renovados o modificados a voluntad de las partes.

ARTICULO 9o.- Los convenios a que se refiere el artículo anterior, deberán contemplar entre otros aspectos, los porcentajes que por concepto de administración del impuesto predial e impuesto sobre traslación de dominio correspondan al Gobierno del Estado, sin menoscabo de las atribuciones y obligaciones de las partes que intervienen en el mismo en las diferentes actividades catastrales.

ARTICULO 10.- Los ayuntamientos deberán informar a la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, cuando se les requiera el monto de lo recaudado en cada uno de los siguientes rubros:

- I Impuesto Predial.
- II Impuesto sobre traslación de dominio.
- III Impuesto predial rezagos derivados de la manifestación de bienes ocultos.
- IV Recargos por pago extemporáneo, así como el número total de recibos cobrados.

Lo anterior para cumplir con la normatividad prevista por la Ley de Coordinación Fiscal.

CAPITULO III

DE LOS VALORES UNITARIOS

ARTICULO 11.- La convocatoria para la integración de la junta regional de catastro con el fin de analizar y aprobar en su caso, los valores unitarios por unidad tipo de terreno y construcción, señalará: El lugar, fecha y hora en que deberán celebrarse, en el supuesto de no asistir el representante de algún ayuntamiento, o no presentar sus anteproyectos de valores unitarios en términos de la misma, la junta regional de catastro dará por aprobados los valores que para el caso proponga el presidente de la misma.

ARTICULO 12.- Los acuerdos tomados por la junta regional de catastro se harán constar en un acta por quintuplicado firmando en ella los que intervinieron, asimismo se firmarán de conformidad los planos y las tablas de valores correspondientes.

CAPITULO IV

DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

ARTICULO 13.- Las operaciones catastrales se clasificarán y habrán de ejecutarse en el siguiente orden, cuyos pormenores de ejecución se describen en los instructivos respectivos que formulará la Secretaría de Finanzas a saber:

- I Deslinde individual de cada predio por manzana, por municipio.
- II Trazo, medición, cálculo y dibujo, previo estudio y proyectos adecuados de la red de poligonales en que se apoyará el levantamiento topográfico o aerofotogramétrico (sic) de las manzanas de cada municipio.
- III Dibujo de los linderos y construcciones de cada predio así como de los detalles o accidentes que por su significación o importancia deban figurar en los planos catastrales, para lo anterior se deberá recabar la información de cada predio en lo que respecta a sus construcciones y clasificarlas de acuerdo a sus elementos constructivos.
- IV Plano general de conjunto, por municipio, a escala adecuada, en el que solamente se dibujarán los perímetros de las manzanas, calles, glorietas y en general detalles importantes que forman parte integrante de las manzanas.

Este plano deberá llevarse al día, a medida que vaya avanzándose en el levantamiento topográfico o aerofotogramétrico (sic) de las manzanas de cada municipio.
- V Cálculo global de las áreas de las manzanas e individual de cada predio y de las construcciones que haya en ellos.
- VI Determinar de los lotes tipo, valores unitarios de la tierra y de las construcciones.
- VII Avalúo de la tierra y de las construcciones correspondientes a cada predio.
- VIII Inscripción definitiva de los registros catastrales con las características indicadas en la Ley de la Materia.

ARTICULO 14.- La práctica de estas operaciones se sujetará a los instructivos y modalidades que establezca la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado.

ARTICULO 15.- Los signos convencionales y demás características de la cartografía en general lo fijarán los instructivos, de manera de que en todo caso pueda identificarse cualquier predio, ya sea urbano o rústico.

ARTICULO 16.- Las tolerancias para los errores en las mediciones topográficas, en los dibujos resultantes de estas mediciones y en los cálculos de todo género, serán fijados por los instructivos de acuerdo a la aproximación y procedimientos seguidos en los levantamientos, dibujos y cálculos.

ARTICULO 17.- Las aceptaciones de los planos prediales ya sean rústicos o urbanos enviados por los interesados u oficinas públicas, se hará a juicio de la Unidad de Catastro y siempre que contengan cuando menos las siguientes anotaciones: Escala a que esté hecho el plano, orientación magnética, superficie total de sus construcciones (sic) y la parte no construida, así como las mediciones de las colindancias.

ARTICULO 18.- El plano de conjunto de cada población, deberá contener los siguientes datos: Nombre de la población y municipio a que pertenezca, nombre de las calles, signos convencionales para identificar los edificios públicos, jardines, iglesias, vías de comunicación, ríos y demás detalles topográficos que lo ameriten.

CAPITULO V

VALUACION Y REVALUACION CATASTRAL

ARTICULO 19.- La valuación en particular de los predios comprendidos en las zonas urbanas, será practicada por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado o sus unidades facultadas, aplicando a cada uno de los valores unitarios, tomando en cuenta los méritos y deméritos que se señalen en el instructivo de valuación.

ARTICULO 20.- Para los efectos del avalúo, se considerarán como predios regulares, los terrenos que presenten forma cuadrangular, con ángulos que no difieran mas de 20 grados del ángulo recto, asimismo son regulares los predios en paucoupe situados en esquina o de forma triangular con dos o tres frentes a la calle.

ARTICULO 21.- Los predios con frente a dos o más calles, se valorarán descomponiéndolos en cuadriláteros, por medio de las líneas paralelas a esos frentes, comenzando por el que da a la calle de mayor valor unitario y la distancia de la profundidad del lote tipo correspondiente.

Cada cuadrilátero se valorará con su valor unitario, tomando en cuenta los coeficientes de demérito.

ARTICULO 22.- Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominará mérito, este aumento afectará únicamente a la parte por esquina del predio, comprendido dentro de la superficie limitada por los frentes y normales de éstos que se tracen a una distancia de 15 metros de intersección o en los extremos de estos frentes si no alcanza esta dimensión.

ARTICULO 23.- Para el cálculo del mérito en las esquinas en paucoupe, la distancia de 15 metros se considerará desde la intersección de la prolongación de sus frentes.

ARTICULO 24.- El incremento por esquina se determinará multiplicando la superficie señalada por el artículo 22 de este reglamento, por el promedio de los valores unitarios fijados a las calles que formen la esquina y por el 20, 15, o 10% según se trate de esquina comercial de primer orden, esquina comercial de segundo orden, o esquina no comercial, respectivamente.

ARTICULO 25.- Se considera esquina comercial de primer orden, la que está situada en las calles en que las construcciones estén acondicionadas o destinadas en su mayor parte a comercios. También se considerará esquina de primer orden, en las que existan comercios de importancia aún en el caso de que las demás construcciones no estén destinadas a comercio.

ARTICULO 26.- Son esquinas comerciales de segundo orden, las de las calles en las que algunas de sus construcciones estén acondicionadas o destinadas a comercios.

ARTICULO 27.- Son esquinas no comerciales, las de las calles en que sus edificios no estén dedicados al comercio sino para habitación u otros usos.

ARTICULO 28.- Los predios rústicos de propiedad privada se valuarán por hectárea, tomando en cuenta las características que se describen en el artículo 14 de la Ley de Catastro.

ARTICULO 29.- Los terrenos accidentados o de difícil (sic) acceso sufrirán un demérito, el que será determinado por la secretaría de Finanzas en base al instructivo de valuación correspondiente.

ARTICULO 30.- Los terrenos laborables en estado baldío se valuarán en la misma proporción de los predios vecinos que estén en explotación.

ARTICULO 31.- En los casos en que no existan valores aprobados, los predios urbanos edificados, se valuarán de acuerdo a lo siguiente:

- I Calculando el costo del terreno.
- II Calculando el costo de la construcción.
- III Aplicando los méritos y deméritos correspondientes.

ARTICULO 32.- Los predios en construcción, se valuarán en el estado en que se encuentren transcurridos seis meses de haberse iniciado la construcción. Terminado este lapso de tiempo el propietario deberá manifestarlo oportunamente a la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado o a sus Unidades facultadas, para proceder al avalúo de lo que para entonces se encuentre construido y en uso. Este primer avalúo tendrá el carácter de provisional.

Durante los primeros seis meses de construcción, el predio será considerado como predio no construido.

ARTICULO 33.- El valor fijado a un predio en construcción después de seis meses de iniciada ésta, subsistirá durante el segundo semestre pero si dentro de este segundo semestre no se concluye la obra, se valuarán de nuevo las áreas.

Cuando esté totalmente terminada la construcción, se formulará un avalúo definitivo.

ARTICULO 34.- En caso de que el predio tenga terreno en distintas secciones de diferente valor, se tomará en cuenta uno y otro promediándolos ponderadamente para determinar su valor.

ARTICULO 35.- Una vez fijado el valor catastral de los predios en particular, se inscribirán estos en los padrones que llevará la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, los cuales serán:

- I Por orden alfabético de apellidos de propietarios o poseedores.
- II Por número de cuenta.
- III Por ubicación.

ARTICULO 36.- Se llevará un padrón por cada distrito fiscal y por municipio.

ARTICULO 37.- Los padrones catastrales contendrán los siguientes datos:

- I Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II Número de cuenta con que se paga el impuesto predial.
- III Clave catastral.
- IV Superficie de terreno y construcción.
- V Linderos y dimensiones.
- VI Ubicación y nombre del predio en su caso.
- VII Base catastral.
- VIII Impuesto predial base.
- IX Rezagos del impuesto predial.

ARTICULO 38.- La clave catastral se llevará conforme a las siguientes anotaciones:

- I Una cifra compuesta por catorce dígitos, según el orden siguiente:
 - a) Dos al Distrito Fiscal.
 - b) Tres al Municipio.
 - c) Dos a la Agencia Municipal.
 - d) Dos al sector.
 - e) Tres a la manzana.
 - f) Dos al lote.

ARTICULO 39.- Los planos, índices, registros, padrones y documentación en general deberán estar autorizados por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado.

CAPITULO VI

DE LAS OBLIGACIONES

ARTICULO 40.- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, así como las autoridades que intervengan en la modificación del dominio de un predio, están obligados a utilizar los formatos establecidos por la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, y sus modalidades serán:

- I Traslación de dominio: Serán requisitados y presentados por el fedatario correspondiente conteniendo los siguientes datos:
 - a) Del enajenante.
 - b) Del adquirente .
 - c) Generales del inmueble.
 - d) De la fracción restante en caso de ventas parciales.
 - e) Autorización del fedatario.

- II Manifestación de rectificaciones de valor espontáneo: Serán requisitadas por la Unidad de Catastro y/o Recaudaciones de Rentas de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, las cuales deberán contener los siguientes datos:
 - a) Del o los propietarios.
 - b) De localización del inmueble.
 - c) Firma del propietario o representante legal.
 - d) Croquis de localización del inmueble.

- III Manifestación de construcciones nuevas: serán requisitadas por la Unidad de Catastro y/o Recaudaciones de Rentas de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, las cuales deberán contener los siguientes datos:
- a) Del o los propietarios.
 - b) De la localización del inmueble.
 - c) De la construcción.
 - d) Firma del propietario o representante legal.
- IV Manifestación de construcción en terrenos ejidales, comunales o lotes comprados en abonos: Serán requisitadas por la Oficina de Catastro y/o Recaudaciones de Rentas de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, las cuales deberán contener los siguientes datos:
- a) Del poseedor del inmueble.
 - b) De la construcción.
 - c) Firma del manifestante.
 - d) Se anexarán dos copias del documento que acredite la posesión del inmueble debidamente autorizado.

Las que se refieren a rectificaciones de medidas, vendrán acompañadas de datos y planos firmados por el interesado que las aclare y justifique a juicio de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, conteniendo las anotaciones a que se refiere el artículo 17 de este reglamento.

Si la rectificación de medidas revela superficie excedente de la inscrita en los registros catastrales mayor a un 20%, este excedente se considerará como superficie oculta a la acción fiscal y por lo tanto, sujeta a las anotaciones que establezcan las leyes en la materia.

ARTICULO 41.- Las manifestaciones de cualquier índole, además de expresar claramente su objeto, deberán contener siempre los siguientes datos generales:

- I Número de cuenta con que paga el impuesto predial la parte enajenante, el recibo deberá presentarse anexo al manifiesto y al corriente en el impuesto respectivo .
- II Nombre y domicilio fiscal del enajenante, propietario o poseedor del predio.
- III Ubicación del predio.
- IV Superficie del terreno y construcción.
- V Medidas y colindancias.

CAPITULO VII

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 42.- Los plazos para presentar los avisos o solicitudes a que se refiere el artículo 41 de este reglamento, será el que señale la Ley de Catastro y su extemporaneidad u omisión dará motivo a la aplicación de sanciones previstas en el Código Fiscal del Estado.

ARTICULO 43.- Los propietarios de bienes ocultos que se detecten durante los procesos de catastración serán sujetos a las sanciones que señalen las leyes en la materia.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a este reglamento.

ARTICULO SEGUNDO.- Este reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

El presente reglamento fue publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 39 del 29 de septiembre de 1990.