

CESAR CAMACHO QUIROZ, GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE LA FRACCION IV DEL ARTICULO 77 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO Y CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO SEPTIMO TRANSITORIO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MEXICO; Y

C O N S I D E R A N D O

Que la Ley de Catastro del Estado de México, publicada en la “Gaceta del Gobierno” el 11 de diciembre de 1997, ordena en su artículo séptimo transitorio que el Ejecutivo del Estado expedirá el reglamento de la misma.

Que el citado ordenamiento contiene disposiciones cuya aplicación hace necesario precisar, entre otras: el órgano que expedirá la normatividad técnica y administrativa, para regular la actividad catastral que en el ámbito de sus atribuciones realicen los ayuntamientos, la información que debe de contener el inventario analítico de inmuebles, en mínimos de datos que han de anotarse en la manifestación catastral para el registro o actualización de los inmuebles y las posibles causas de incumplimiento de las autoridades catastrales a la ley de referencia.

Que el desarrollo de las materias señaladas en el párrafo anterior, permitirá a las autoridades estatales y municipales en el ámbito de sus respectivas atribuciones y a los particulares, contar con la información precisa y oportuna para cumplir cabalmente con las previsiones contenidas en la Ley de Catastro del Estado de México.

Que en virtud de lo anterior, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MÉXICO

CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones del presente ordenamiento son de orden público e interés general y reglamentan la Ley de Catastro del Estado de México.

Artículo 2.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

Ley, a la Ley de Catastro del Estado de México.

Reglamento, al presente ordenamiento.

Instituto, al Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.

Ayuntamiento, a los ayuntamientos de la entidad.

Artículo 3.- La actividad catastral a que se refiere la Ley y este Reglamento, se realizará en forma programada y de conformidad con las políticas, estrategias, prioridades y restricciones establecidas por el Consejo Directivo del Instituto, en coordinación con los Ayuntamientos.

Artículo 4.- Corresponden al Instituto y al Ayuntamiento las atribuciones, facultades y despacho de los asuntos que expresamente les encomiendan la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPITULO SEGUNDO DEL EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES EN MATERIA CATASTRAL

Artículo 5.- El Ayuntamiento ejercerá sus atribuciones, facultades y despacho de asuntos a través de la unidad administrativa que designe, la que se coordinará con el Instituto para realizar su actividad catastral, sujetándose a las normas técnicas y administrativas que éste emita.

Artículo 6.- El Instituto emitirá la normatividad técnica para la actualización e integración de las Tablas de Valor y del inventario analítico de inmuebles; la práctica de avalúos, apeos y deslindes, rectificación y aclaración de linderos; la integración de la información técnica de los límites del Estado o de sus municipios; y la que considere necesaria para el cumplimiento de la Ley.

Artículo 7.- El Instituto expedirá la normatividad administrativa y los manuales de operación para los formatos, procedimientos y políticas catastrales.

Los formatos autorizados tendrán el carácter de formas oficiales.

Artículo 8.- Los programas, procedimientos y formatos de carácter técnico o administrativo que establezca el Ayuntamiento y que no estén considerados en la normatividad general, deberán ser autorizados previamente por el Instituto.

Artículo 9.- La normatividad que emita el Instituto, sea de carácter técnico o administrativa, deberá publicarse en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

CAPITULO TERCERO DE LA INSCRIPCION Y ACTUALIZACION CATASTRAL

Artículo 10.- Los inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, deberán inscribirse en el inventario analítico de inmuebles a que se refiere la Ley.

Artículo 11.- El inventario analítico de inmuebles, se integra por el registro alfanumérico y el registro gráfico.

I. El registro alfanumérico deberá contener:

A. Datos del inmueble:

- a) Clave catastral.
- b) Nombre del propietario o poseedor.
- c) Ubicación.
- d) Superficie de terreno.
- e) Superficie de construcción.
- f) Uso de suelo y destino.
- g) Reserva o provisión.
- h) Régimen jurídico de la tenencia de la tierra.
- i) Características de las construcciones.
- j) Valor catastral.

B. Catálogos operativos:

- a) Localidades.
- b) Colonias.
- c) Valores unitarios de suelo.
- d) Valores unitarios de construcción.
- e) Valores de calles o bandas de valor.

- f) Manzanas.
- g) Calles.

II. El registro gráfico deberá contener:

- a) Fotografía aérea.
- b) Planos catastrales en escalas 1:5000, 1:1000 y 1:500.
- c) Documentos de control geodésico y topográfico.
- d) Planos que integran los planes de desarrollo urbano aprobados por la Legislatura.
- e) Ortofotos.

Artículo 12.- Para la inscripción de un inmueble en el inventario analítico, la autoridad catastral asignará de manera gratuita la clave catastral, conforme a la estructura determinada en la Ley.

Artículo 13.- La clave catastral se inscribirá tanto en el registro alfanumérico, como en el gráfico y en su asignación no se permitirán duplicidades.

Artículo 14.- El trámite de inscripción o actualización de inmuebles ante la autoridad catastral, lo podrá realizar:

- I. El propietario, poseedor o representante legal acreditado;
- II. Los notarios y corredores públicos legalmente acreditados; y
- III. La autoridad catastral, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas.

Artículo 15.- Para el registro o actualización de un inmueble, en la manifestación catastral respectiva, deberá acompañarse el documento que acredite la propiedad o posesión, mismo que podrá consistir en:

- I. Testimonio notarial;
- II. Contrato privado de compraventa;
- III. Sentencia de la autoridad judicial;
- IV. Recibo de pago del impuesto sobre traslación de dominio;
- V. Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social;
- VI. Cédula de contratación de la Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra o de la Comisión de Regulación del Suelo del Estado de México; o
- VII. Título o certificado de derechos agrarios o comunales.

Artículo 16.- La manifestación catastral contendrá los siguientes datos:

- I. Clave catastral del inmueble;
- II. Nombre del propietario o poseedor;
- III. Ubicación del inmueble;
- IV. Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- V. Superficie del terreno;

- VI. Superficie de la construcción;
- VII. En caso de condominio, superficies comunes de terreno y construcción, así como el indiviso;
- VIII. Uso y destino;
- IX. Reserva o provisión;
- X. Régimen jurídico de la propiedad o posesión;
- XI. Valor de terreno, construcción y valor total catastral, fiscal o de avalúo;
- XII. Fecha de elaboración;
- XIII. Nombre y firma del propietario, poseedor o representante legal; y
- XIV. Nombre, firma y sello de la autoridad catastral.

Artículo 17.- Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados fuera de las áreas urbanas de interés catastral, para cumplir con la obligación de manifestar el valor catastral de sus inmuebles, podrán optar por:

- I. Manifestar el valor fiscal con que se encuentren registrados, para el efecto del pago del impuesto predial;
- II. Solicitar al Instituto la práctica del avalúo; o
- III. Practicar avalúo comercial.

En los casos previstos en las fracciones I y III, la valuación estará sujeta a la verificación que realice la autoridad catastral.

Artículo 18.- El formato de manifestación catastral autorizado por el Instituto, se utilizará para realizar los trámites de inscripción y actualización en el inventario analítico de inmuebles.

Artículo 19.- El Ayuntamiento enviará al Instituto la información que requiera para integrar y actualizar el inventario analítico de inmuebles, dentro de los 5 días naturales siguientes al mes de que se informe, tratándose de la información del registro alfanumérico, y dentro de los 30 días naturales siguientes, en el caso del registro gráfico, conforme al procedimiento técnico aprobado por el Instituto.

Artículo 20.- Para mantener actualizada la información catastral del Estado de México, el Ayuntamiento proporcionará al Instituto la información gráfica y alfanumérica siguiente:

I. Información gráfica de:

- a) Ortofoto.
- b) Planos catastrales.

II. Información alfanumérica de:

A. Catálogos de:

- a) Localidades.
- b) Colonias.
- c) Valores unitarios de suelo.
- d) Valores unitarios de construcción.

- e) Valores de calle o bandas de valor.
- f) Calles.
- g) Manzanas.

B. Archivos de:

- a) Predios.
- b) Propiedades.
- c) Unidades constructivas.
- d) Copropietarios.
- e) Movimientos o histórico.

III. Propuestas para actualizar las Tablas de Valor.

Artículo 21.- El Instituto conservará bajo su guarda y custodia los archivos de la información catastral del Estado, los que estarán a disposición de los interesados para su consulta.

Artículo 22.- La inscripción catastral de un inmueble prevalecerá, independientemente de quien ostente la propiedad o posesión.

Artículo 23.- La autoridad catastral sólo podrá expedir certificaciones o constancias de los documentos y datos que obren en sus archivos.

Artículo 24.- Son causas de incumplimiento de la Ley, por parte de las autoridades catastrales:

- I. No respetar la estructura de la clave catastral,
- II. Asignar la clave catastral de manera distinta a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley;
- III. Asignar claves catastrales, sin incorporarlas al registro gráfico y alfanumérico;
- IV. Duplicar claves catastrales;
- V. Utilizar procedimientos y formatos distintos a los autorizados por el Instituto;
- VI. Expedir certificaciones o constancias con información diferente a la registrada en el inventario analítico;
- VII. Determinar, modificar o aplicar valores unitarios de suelo o de construcción, sin cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 24 de la Ley;
- VIII. Obstaculizar o impedir la presentación de manifestaciones catastrales;
- IX. Exigir documentos distintos a los mencionados en el artículo 15 de este Reglamento;
- X. Omitir las obligaciones que les impone el artículo 13 de la Ley; y
- XI. Realizar cualquier acción u omisión que contravenga las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

Artículo 25.- El Instituto verificará el cumplimiento de la normatividad técnica y administrativa, así como de los manuales de operación para los formatos, procedimientos y políticas catastrales y determinará, en su caso, las medidas necesarias para su regularización.

CAPITULO CUARTO DE LA VALUACION CATASTRAL

Artículo 26.- Corresponde al Ayuntamiento, con el apoyo técnico del Instituto, definir o actualizar sus áreas urbanas de interés catastral, con base en los planes:

- I. Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo;
- II. Nacional de Desarrollo Urbano;
- III. Estatal de Desarrollo Urbano;
- IV. Urbano de Zona Conurbada;
- V. De centros de población estratégicos;
- VI. De centros de población;
- VII. Regionales metropolitanos; y
- VIII. Parciales.

Artículo 27.- Para identificar la banda de valor que le corresponde a un inmueble, se considera como acceso principal, el del número oficial.

Cuando un inmueble no tenga asignado número oficial y pueda estar afectado por dos o más bandas de valor, se considerará la de menor valor.

Artículo 28.- El Ayuntamiento para actualizar o proponer la creación de áreas homogéneas, bandas de valor y valores unitarios de suelo, observará los siguientes lineamientos:

- I. Con base en las tablas de valor publicadas y los gráficos correspondientes, verificará si coinciden con las características predominantes del área homogénea;
- II. Cuando de la revisión resulten notables diferencias, el Ayuntamiento realizará una predelimitación, que puede consistir en la subdivisión, fusión, creación o cambio de tipo del área homogénea;
- III. La predelimitación anterior, será sometida por el Ayuntamiento a las investigaciones de mercado inmobiliario, consistentes en determinar las variaciones de valor de un número representativo de operaciones comerciales en esa área, para conocer y proponer los nuevos valores unitarios de suelo;
- IV. Con base en los estudios anteriores, se determinará la consistencia, subdivisión o fusión del área homogénea y/o la existencia de una, varias o ninguna banda de valor;
- V. La propuesta de valores unitarios de suelo, la actualización, creación de áreas homogéneas y bandas de valor, se deberá acompañar del plano o gráfico correspondiente y los formatos que contengan la información solicitada por el Instituto debidamente requisitados; y
- VI. El Ayuntamiento en sesión de cabildo validará el proyecto de Tablas de Valor a que se refiere la fracción IV del artículo 24 de la Ley y remitirá al Instituto copia certificada del acta respectiva.

Artículo 29.- El Instituto practicará avalúos dentro de las áreas urbanas de interés catastral, para determinar el valor de terreno y de la construcción, siempre que existan notables diferencias en las características individualizadas de un inmueble, con relación a las Tablas de Valor publicadas o, en su caso, cuando exista controversia.

Artículo 30.- Los avalúos a que se refieren los artículos 17 fracciones II y III y 29 de este Reglamento, serán practicados por el Instituto o a través de los colegios o asociaciones de profesionistas en materia de valuación inmobiliaria, con los que se convenga y se sujetarán al procedimiento de valuación que señale el Instituto.

Artículo 31.- El Instituto notificará al Ayuntamiento el resultado de los avalúos practicados para que éste actualice el inventario analítico.

Artículo 32.- Las infracciones al presente Reglamento serán sancionadas de conformidad con lo previsto por la Ley.

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

PRIMERO.- Publíquese el presente Reglamento en la "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta del Gobierno".

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintisiete días del mes de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION. EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE MEXICO

**LIC. CESAR CAMACHO QUIROZ
(RUBRICA).**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**LIC. JAIME VAZQUEZ CASTILLO
(RUBRICA).**

APROBACION: 27 de marzo de 1998

PUBLICACION: 22 de abril de 1998

VIGENCIA: 23 de abril de 1998