



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXX A:202/3/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., martes 27 de diciembre del 2005
No. 126

SECRETARIA DE FINANZAS

SUMARIO:

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL TITULO QUINTO DEL CODIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MEXICO Y MUNICIPIOS, DENOMINADO "DEL CATASTRO".

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE MODIFICA EL MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MEXICO.

"2005. AÑO DE VASCO DE QUIROGA: HUMANISTA UNIVERSAL"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE FINANZAS

ENRIQUE PEÑA NIETO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 77 FRACCIONES IV Y XXXV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 7 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO;
Y

CONSIDERANDO

Que uno de los propósitos de la presente administración es dar continuidad a la actualización y modernización integral del marco jurídico, administrativo e institucional que rigen las acciones del poder público, para ello se requieren ordenamientos y disposiciones modernos, actuales, acordes a la realidad social, a partir de las cuales, se pueda responder con eficacia y eficiencia a las demandas de la población en la entidad.

Que es responsabilidad y obligación de todos los mexicanos, así como una exigencia constitucional, contribuir para los gastos públicos de manera proporcional y equitativa en los términos que dispongan las leyes, así mismo el artículo 36 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como obligación de los ciudadanos de la entidad el inscribirse en el catastro de la municipalidad para manifestar sus propiedades, y de esta manera contribuir para el gasto y sostenimiento de los servicios públicos y el cumplimiento de los programas de carácter social.

Que los municipios como instituciones, están investidos de personalidad jurídica y facultados para manejar su patrimonio conforme a las leyes que al efecto se establezcan, administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, como es el impuesto predial, que constituye una de sus principales fuentes de ingresos propios y que para poderse materializar se requiere de una permanente coordinación con la entidad para tener información actualizada en materia catastral.

Que la actividad catastral en el Estado de México, se entiende como el conjunto de acciones que permite integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en el padrón catastral del Estado, realizadas con apego a este Reglamento, y que se desarrolla conjuntamente por el Ejecutivo del Estado y por los ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto por el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Que de conformidad con las disposiciones constitucionales y estatales en la materia, la emisión de la normatividad, políticas, lineamientos, asesoría y capacitación corresponde al Ejecutivo del Estado, a través del Instituto de Información Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) y la administración y desarrollo de las actividades catastrales que deben ser realizadas por los ayuntamientos en su ámbito de competencia.

Que el desarrollo de la información e investigación catastral se rige por los Sistemas y Servicios Nacionales y Estatales de Estadística y de Información Geográfica, en cumplimiento de los objetivos de integrar los inventarios inmobiliarios en las respectivas jurisdicciones territoriales de los municipios del Estado, mediante la instrumentación de programas de trabajo para una adecuada ejecución de las actividades catastrales, lo que permite proveer a las autoridades fiscales municipales de las bases para la determinación equitativa, proporcional y justa de las obligaciones tributarias sobre la propiedad inmobiliaria a los ciudadanos mexicanos.

Que mediante acuerdo del Ejecutivo del Estado, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 7 de enero de 2004, fue expedido el Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, denominado "Del Catastro", con el propósito de regular las funciones y actividades en materia de catastro, para dar continuidad al cumplimiento de lo que disponen los ordenamientos federales y estatales en esta materia.

Que para la actualización y modernización permanente de las disposiciones catastrales, los representantes municipales de las regiones hacendarias en el Estado, el Instituto de Información Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) y el Instituto Hacendario del Estado de México (IHAEM), a través de la Comisión Temática en Materia Catastral, llevaron a cabo la revisión y el análisis de los ordenamientos jurídicos que norman el catastro y en su caso la aprobación de las propuestas de reformas y adiciones consideradas procedentes al presente Reglamento.

Que se otorga la certeza y seguridad jurídica a los ciudadanos del Estado, ya que el contenido de las reformas y adiciones al Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, denominado "Del Catastro", establecen una vinculación y congruencia técnica con las propuestas formuladas para actualizar dicho Código.

Que las modificaciones al presente Reglamento, permitirán facilitar la operación catastral en los ayuntamientos, mediante la mejora de la sistemática jurídica y la adición de diversos artículos que contemplan los siguientes aspectos:

- Inclusión de diversos conceptos y disposiciones del Libro Décimo Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, recientemente expedido y que aboga la Ley de Información Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.
- Establecer las definiciones de las tipologías de construcción, que a propuesta de varias autoridades catastrales se consideró necesario incluir en la Tabla de Valores Unitarios.
- Considerar la existencia de riesgos geológicos e hidrometeorológicos para la delimitación de áreas homogéneas y para la actualización de los valores unitarios de suelo aplicables en esas zonas de riesgo.
- En materia de valuación catastral, se modifica el parámetro del frente mínimo de los inmuebles a 3.50 metros lineales debido a las recientes autorizaciones de conjuntos urbanos de Desarrollo Urbano y Vivienda; así mismo se modifica el término "último mantenimiento" por el de "última remodelación" para efectos de determinar el factor de edad de las edificaciones.
- Modificación de los plazos para informar a los ayuntamientos y al Colegio de Notarios sobre los registros de especialistas en valuación inmobiliaria realizados en el Instituto y aquellos que se encuentren sancionados.
- Otorgar a los ayuntamientos la facultad de revisión y validación de los avalúos que practiquen los especialistas en valuación inmobiliaria y cuando identifiquen inconsistencias graves en los datos o resultados de los dictámenes, lo harán saber al IGECEM para que en su caso, se apliquen las sanciones que correspondan.
- Modificaciones de la regulación de los requisitos que deben cumplir los especialistas en valuación inmobiliaria para su registro o renovación, así como de las sanciones aplicables, derivado de las experiencias adquiridas durante el primer año de participación de estos profesionistas.

Que con fundamento en las anteriores consideraciones, es necesario modificar el Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, denominado "Del Catastro", a efecto de continuar cumpliendo y observando las disposiciones aplicables en materia de catastro, en beneficio de los habitantes del Estado.

En merito de lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, DENOMINADO "DEL CATASTRO"

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos: 2 en sus fracciones VI y XII; 5 en su segundo párrafo; 8 primer párrafo y fracciones I, II, III, IV y V; 10; 46 primer párrafo; 50; 53; 60 primer y segundo párrafos de la fracción I; 61 fracción I en sus párrafos segundo, tercero y cuarto; 68 fracción III y segundo párrafo; 69 fracción VI; 73; 76; 78; 79; 80 fracciones VII y VIII, y 82 fracciones I y II; se adiciona un segundo párrafo al 27; las fracciones III y IV al 43; la

fracción IV al 44 y las tipologías de construcción EC4 y EL3 al 48 del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios Denominado "Del Catastro", para quedar en los siguientes términos:

Artículo 2.- ...

I. a V. ...

VI. LIGECM.- Al Libro Décimo Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, denominado "De la Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México".

VII. a XI. ...

XII. Valuación Catastral.- A la actividad catastral que se refiere a la determinación del valor catastral de los inmuebles, aplicando estrictamente las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y las normas, lineamientos y procedimientos establecidos en este Reglamento y el Manual Catastral.

Artículo 5.- ...

I. a VII. ...

Las políticas, lineamientos, formatos y procedimientos a que se sujetará el desarrollo de las acciones enunciadas, se establecen en el Manual Catastral, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

Artículo 8.- Además de las acciones que les sean instruidas por el Director General del IGECEM y las funciones establecidas en el LIGECM y en otras disposiciones jurídicas aplicables en materia de catastro, los delegados regionales tendrán a su cargo las siguientes:

- I. Aplicar las normas, procedimientos, metodologías y criterios establecidos para la ejecución de los programas que se establezcan para la captación, recopilación, revisión, integración y procesamiento de la información geográfica catastral y estadística catastral;
- II. Proporcionar asesoría y capacitación al personal de las unidades administrativas municipales encargadas del desarrollo de las actividades en materia catastral, y diagnosticar la aplicación de la normatividad en el desarrollo de los procesos técnicos y administrativos a su cargo;
- III. Captar, recopilar, revisar, integrar y procesar los datos, documentos, informes, propuestas y respaldos en medios electrónicos de almacenamiento generados por los municipios en materia catastral, conforme a los requerimientos y en los términos establecidos en el LIGECM, este Reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- IV. Operar, controlar y resguardar adecuadamente el acervo de información geográfica catastral y estadística catastral en el centro de consulta ubicado en la Delegación a su cargo;
- V. Participar en las reuniones que en materia catastral, se promuevan en los ámbitos de Gobierno Federal, Estatal y Municipal, cuando el IGECEM así lo convenga, en el ámbito de su competencia;

VI. a VIII. ...

Artículo 10.- El IGECEM enviará a los ayuntamientos copias de los avalúos que se realicen conforme al artículo anterior y de los documentos que acredite la propiedad, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su expedición o fecha de recepción, a efecto de actualizar el padrón catastral municipal.

Artículo 27.- ...

Los cambios, bajas y reasignaciones de claves catastrales se realizarán conforme a las políticas y procedimientos que para tal efecto se establecen en el Manual Catastral.

Artículo 43.-

I. a II. ...

- III. Considerar la existencia de los riesgos geológicos e hidrometeorológicos, en los casos y conforme a las políticas y procedimientos que al efecto se establezcan en el Manual Catastral;
- IV. Los planos de los polígonos que delimiten los regímenes de propiedad ejidal y comunal, de conformidad con los registros de autoridad competente.

Artículo 44.- ...

I. a III. ...

IV. La existencia de los riesgos geológicos e hidrometeorológicos, en los casos y conforme a las políticas y procedimientos que al efecto se establecen en el Manual Catastral.

Artículo 46.- Las bandas de valor se identifican por un código integrado por tres caracteres numéricos, que deberán asignarse consecutivamente a partir del número 300.

...

...

Artículo 48.- ...

USO:	ESPECIAL	E
CLASE:	BARDA	C
CATEGORÍA:	MUY ALTA (PERFIL METÁLICO)	4

Estructura básica: Cimiento de mampostería o zapatas corridas, muro a media altura de tabique, block o piedra labrada aparente, castillos y cadenas de concreto armado.

Instalaciones: No tiene.

Acabados: Aparente o aplanado en dos caras con mortero cemento arena, castillos y cadenas aparentes, sellador o pintura de buena calidad.

Herrería: Elementos modulares de hierro forjado o tubulares y estructurales de fierro colado, varios calibres, terminado en esmalte.

Cerrajería y vidriería: No tiene

Muebles: No tiene.

Carpintería: No tiene.

Instalaciones especiales: No tiene.

USO:	ESPECIAL	E
CLASE:	PAVIMENTO	L
CATEGORÍA:	ALTO (ESPECIAL O SIMILAR)	3

Estructura básica: Pavimento es el conjunto de capas de material seleccionado que reciben en forma directa las cargas del tránsito y las transmiten a los estratos inferiores en forma disipada, proporcionando una superficie de rodamiento; se compone de: sub-base: impide que el agua de las terracerías ascienda por capilaridad y evitar que el pavimento sea absorbido por la sub-rasante. Deberá transmitir en forma adecuada los esfuerzos a las terracerías. Base: es la capa que recibe la mayor parte de los esfuerzos producidos por los vehículos y los transmite en forma adecuada a las capas inferiores; la carpeta de concreto hidráulico es la parte superior del pavimento rígido que proporciona la superficie de rodamiento. Es elaborada con material pétreo seleccionado y cemento Portland dependiendo del tipo de pavimento que se va a construir, se requieren las siguientes características en los materiales que componen el concreto: cemento. Son recomendables los tipos I y II, con contenidos significativos de silicato tricálcico, módulo de finura alto y composición química uniforme. Grava de alta resistencia mecánica, estructura geológica sana, bajo nivel de absorción, buena adherencia, de tamaño pequeño y densidad elevada. Arena bien graduada, con poco contenido de material fino plástico y módulo de finura controlado. Agua: Requiere estar dentro de las normas establecidas. Aditivos: Es recomendable emplear alguno o una combinación de los aditivos químicos: superfluidificantes y retardantes; otros materiales como son las fibras de polipropileno, fibras de acero, las fibras metálicas fibercon acero que se utilizan para el refuerzo de concreto hidráulico, y para sustituir el acero de refuerzo convencional en pisos y pavimentos lo refuerzan proporcionándole una gran resistencia al agrietamiento, fragmentación, astillado y desgaste por abrasión, así como una mayor resistencia a las fuerzas de tensión y de flexión. Generalmente se presenta en centros comerciales e industrias.

Instalaciones: Sanitaria: Instalación para línea de desagüe, incluye trazo, excavación, cama de asiento, red de tubo de albañal y registros con brocal y rejillas. Eléctrica: Instalación con acometidas a salidas de iluminación, podrá incluir instalaciones adicionales o accesorios como centros de carga, tableros, cajas de conexión, canalizaciones, alimentadores, contactos y autobalastos con aditivos metálicos.

Acabados: Martelinado. Endurecido, se modifica con martelina. Cepillado. Se cepilla la superficie antes de que fragüe. Si el cepillado es superficial, se utiliza un retardante devastado. Lavado. Se lava la superficie con un chorro de

agua para exponer el agregado grueso; proporcionamiento de fibercon; aplicaciones cantidad kg./m3; pavimentos de concreto para carreteras de 60 a 78 kg./m3.

Muebles: No tiene.

Carpintería: No tiene.

Instalaciones especiales: Para suministro y distribución de energía eléctrica.

Artículo 50.- Los ayuntamientos deberán elaborar las propuestas de modificación, actualización o creación de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, durante todo el ejercicio fiscal, apegándose a lo dispuesto en los artículos 195, 196, 196 Bis y 198 Bis del Código, así como en este Reglamento y el Manual Catastral y solicitar al IGCEM la revisión técnica de las propuestas y de los soportes técnicos que sustenten las actualizaciones, a efecto de garantizar la homogeneidad y la congruencia técnica de la información catastral en el estado

Artículo 53.- El IGCEM enviará a los ayuntamientos los expedientes integrados por los catálogos de movimientos de valores unitarios de suelo, de valores de calle, de manzanas, de claves y nombres de calle (nomenclatura) y mediante oficio la opinión técnica correspondiente, durante los primeros siete días del mes de septiembre de cada año, a efecto de que los Ayuntamientos integren el proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aplicables en su respectiva jurisdicción territorial.

Artículo 60.- ...

- I. El factor de frente (FFe) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles cuya longitud de frente sea menor a 3.50 metros lineales, y será el resultado de dividir la longitud del frente del predio de que se trate entre la constante equivalente a la longitud de frente mínima establecida en los ordenamientos jurídicos aplicables en esta materia, conforme a la siguiente fórmula:

$$FFe = Fe / 3.50$$

...

Tratándose de inmuebles cuya longitud de frente sea mayor de 3.50 metros lineales, se aplicará 1.00 como factor de frente.

...

Artículo 61.- ...

I. ...

Para determinar el factor de edad de la construcción se requiere conocer además del periodo transcurrido desde la construcción inicial o última remodelación realizada, el número de años de vida económica o vida útil de la edificación, que es variable dependiendo de la tipología de construcción que corresponda al inmueble de que se trate, asimismo el coeficiente de demérito anual es variable y está en función de los mismos elementos, como se indica en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN										AÑOS DE VIDA ÚTIL	COEFICIENTE DE DEMÉRITO ANUAL
HA1	HA2	HA3	EB1	ED1	EG1	EL1				16	0.02667
IA1	IA2	IA3	IF1	EC2	ED2	EG2	EE1	EF2	EL2	20	0.02000
HB1	HB2	HB3	HC1	HC2	HC3	CA1	CA2	CA3	IB1	40	0.01000
IB2	IB3	IG2	II1	IJ2	IK3	QA1	QA2	QE1	EA1		
EA2	EC3	EC4	EH3	EI1	EJ2	IK3	EL3				
HD1	HD2	HD3	CB1	CB2	CB3	IC1	IC2	IC3	IH3	60	0.00667
IL1	QB3	QC1	QC2	QC3	QE2	QF1	QF2	QG3	QH1		
QH2	QH3	QJ1	QK2	EH4	EK3	EK4					
HE1	HE2	HE3	CC1	CC2	CC3	ID1	ID2	ID3	IH4	70	0.00571
IM2	QI1	QI2	QI3								

HF1	HF2	HF3	HG1	HG2	HG3	CD1	CD2	CD3	CE1	80	0.00500
CE2	CE3	QL1	QL2	QL3							

Donde:

- FEC ...
- ACI = Número de años de la edificación desde la construcción inicial o última remodelación realizada.
- CDA ...

En caso de que el número de años de la edificación desde la construcción inicial o última remodelación realizada, sea mayor al número de años de vida económica o vida útil que le corresponde atendiendo a la tipología asignada, se aplicará 0.60 como factor de edad de la construcción.

II. a III. ...

Artículo 68.- ...

I. a II. ...

III. Documento que acredite el grado académico de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria, o constancia que acredite que se encuentra estudiando, en este último caso, el IGECEM expedirá un registro condicionado.

IV. a X. ...

El IGECEM expedirá por una sola ocasión el registro condicionado, con vigencia máxima de seis meses, siempre y cuando el aspirante cumpla con lo que establece la fracción X de este artículo.

Artículo 69.- ...

I. a V. ...

VI. Documento que acredite el grado académico de especialidad o maestría en valuación inmobiliaria.

Artículo 73.- El IGECEM publicará anualmente en la "Gaceta del Gobierno" dentro de los primeros 15 días de cada año, el padrón de especialistas en valuación inmobiliaria con registro vigente; así mismo, informará trimestralmente durante los primeros 15 días de los meses de abril, julio y octubre, a los ayuntamientos y al Colegio de Notarios, los registros realizados durante el trimestre, así como los nombres de los especialistas que se encuentren sancionados y el periodo de la sanción.

Artículo 76.- Los especialistas en valuación inmobiliaria registrados, podrán en cualquier tiempo, solicitar al IGECEM o al Ayuntamiento la información sobre valores unitarios de suelo y construcciones u otros elementos estrictamente técnicos que requieran para el desempeño de sus funciones, debiendo acreditar el interés jurídico del propietario o poseedor del inmueble. El IGECEM sólo dará contestación a las consultas que le formulen sobre situaciones reales y concretas.

Artículo 78.- Los especialistas en valuación inmobiliaria están obligados a proporcionar al IGECEM, copia de los avalúos catastrales que realicen, que deberán contener los datos técnicos requeridos para actualizar el registro alfanumérico, en un plazo no mayor a diez días hábiles contados a partir de la fecha de su emisión.

El IGECEM revisará semestralmente mediante selección aleatoria, los avalúos que practiquen los especialistas en valuación inmobiliaria, a efecto de verificar que fueron elaborados conforme a las políticas, normas, formatos, papelería, metodología y procedimientos establecidos en este Reglamento y en el Manual Catastral y los remitirá a los respectivos ayuntamientos para su revisión, validación y en su caso, la actualización del padrón catastral municipal.

La citada selección aleatoria se realizará con un intervalo de confianza de 95% y un error máximo permitido de 5%, por lo que el tamaño de la muestra se determinará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{(Z)^2 N}{(Z)^2 + \frac{Ne^2}{\pi(1-\pi)}}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

Z = Nivel de confianza (1.96 valor en tablas)

N = Tamaño de la población

$\pi = \frac{\text{Número de avalúos entregados en tiempo}}{\text{Número total de avalúos}}$

e = Error máximo permitido

Cuando el Ayuntamiento detecte alguna inconsistencia considerada como grave, lo informará al IGECEM dentro de los cinco días siguientes contados a partir de la fecha de recepción, a efecto de que se determine lo conducente.

Artículo 79.- Los avalúos catastrales que practiquen los especialistas en valuación inmobiliaria registrados, tendrán vigencia durante el año calendario correspondiente a la fecha de su emisión.

Artículo 80.- ...

I. a VI. ...

VII. Emitir un avalúo con alteraciones, omisiones o deficiencias y su resultado presenta notables diferencias respecto al valor base obtenido en las revisiones realizadas por el IGECEM o el Ayuntamiento;

VIII. Divulgar información confidencial o reservada en términos del LIGECEM;

...

Artículo 82.- ...

I. Apercibimiento por escrito, cuando su conducta se apegue a la indicada en las fracciones I, II y IV del artículo 80 de este Reglamento;

II. Suspensión temporal durante un periodo de tres meses, cuando su conducta se apegue a la indicada en la fracción III del artículo 80 de este Reglamento;

III. a V. ...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día primero de enero del año dos mil seis.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MÉXICO**

**LIC. ENRIQUE PEÑA NIETO
(RUBRICA).**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**DR. VÍCTOR HUMBERTO BENÍTEZ TREVIÑO
(RUBRICA).**

ENRIQUE PEÑA NIETO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 77 FRACCIÓN XXXV DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 7 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO; Y

CONSIDERANDO

Que la presente administración se propone modernizar y actualizar de manera permanente e integral el marco jurídico que norma la actuación de gobierno, a efecto de cumplir cabalmente con sus atribuciones legales, en un marco de respeto absoluto a las instituciones y al estado de derecho, lo que permitirá otorgar justicia, equidad y certidumbre jurídica al desarrollo de las funciones administrativas a cargo de los servidores públicos estatales y municipales, con el enfoque de satisfacer las necesidades y demandas de la población mexiquense, sin perder de vista la multiplicidad de sus condiciones socioeconómicas y políticas.

Que de conformidad con las disposiciones constitucionales y estatales en materia de catastro, la emisión de la normatividad, políticas, lineamientos, asesoría y capacitación corresponde al Ejecutivo del Estado, a través del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) y la administración y desarrollo de las actividades catastrales a los ayuntamientos.

Que el desarrollo de la información e investigación catastral se rige por los Sistemas y Servicios Nacionales y Estatales de Estadística y de Información Geográfica, en cumplimiento de los objetivos de integrar los inventarios inmobiliarios en las respectivas jurisdicciones territoriales de los municipios del Estado, mediante la instrumentación de programas de trabajo para una adecuada ejecución de las actividades catastrales que se llevan a cabo en los ayuntamientos, lo que permite proveer a las autoridades fiscales municipales las bases para la determinación equitativa, proporcional y justa de las obligaciones tributarias sobre la propiedad inmobiliaria de los ciudadanos de la entidad.

Que mediante acuerdo del Ejecutivo del Estado, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 3 de enero de 2005, fue expedido el Manual Catastral del Estado de México, para efecto de establecer las políticas, lineamientos y procedimientos para el desarrollo de las diversas actividades operativas en materia de catastro, y de esta manera apoyar a las autoridades catastrales municipales a dar cumplimiento pleno a lo dispuesto en los ordenamientos federales y estatales en la materia.

Que después de un año de vigencia del Manual Catastral y derivado de su permanente consulta y aplicación, las autoridades catastrales municipales observaron la necesidad de adecuar y agregar algunas políticas, lineamientos o procedimientos para mejorar y hacer más expedita la atención al público usuario y el desarrollo de las actividades a su encargo.

Que para atender las necesidades de adecuar lo establecido en el Manual Catastral, las autoridades catastrales municipales, el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) en coordinación con el Instituto Hacendario del Estado de México (IHAEM), integraron la Comisión Temática en Materia Catastral con el propósito de revisar y analizar las políticas, lineamientos o procedimientos establecidos en dicho ordenamiento, mismas que en su momento fueron consideradas procedentes.

Que dicha Comisión Temática en Materia Catastral se integró con servidores públicos municipales de las siete regiones hacendarias del Estado, participando representantes de los municipios de: Apaxco, Atizapán de Zaragoza, Atlacomulco, Axapusco, Coacalco de Berriozábal, Cocotitlán, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Chiautla, Chicoloapan, Ecatepec de Morelos, Jilotzingo, Jocotitlán, Lerma, Malinalco, Melchor Ocampo, Metepec, Morelos, Otumba, Otzoloapan, Santo Tomás, Tejupilco, Tenancingo, Teoloyucan, Teotihuacan, Tianguistenco, Toluca, Valle de Chalco Solidaridad y Zacazonapan, quienes se reunieron para analizar los diversos apartados que conforman el Manual Catastral del Estado de México, los cuales fueron consensuados y votados favorablemente.

Que dicho documento otorga certeza y seguridad jurídica a los ciudadanos de Estado, ya que el contenido de las modificaciones y adiciones propuestas al Manual Catastral establecen plena vinculación y congruencia técnica con las disposiciones del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios denominado "Del Catastro" y su Reglamento.

Que las propuestas de modificación y adición al Manual Catastral, permitirán eficientar la atención al público, y en general, mejorar la administración y operación catastral en los ayuntamientos, mediante la inclusión de adiciones y adecuaciones a la redacción y contenido de los diversos apartados que lo conforman, principalmente respecto a lo siguiente:

- Se adicionan diversos apartados del Libro Décimo Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, recientemente expedido, en sustitución de la Ley de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.
- Se incorporan y ajustan algunos apartados con respecto al marco jurídico de la actividad catastral.
- Se relacionan de manera específica los servicios catastrales que presta el municipio, a efecto de otorgar claridad a los usuarios en la materia.
- Se incorpora la inmatriculación administrativa como documento para acreditar la propiedad o posesión del inmueble para integrarse al expediente respecto a la prestación de varios servicios.
- Se incorporan los apartados que establecen los lineamientos técnicos y jurídicos para la reasignación y bajas de claves catastrales.
- Se adiciona como requisito para la práctica de levantamientos topográficos catastrales, la presentación del último recibo de pago del Impuesto Predial.
- Se clarifica el procedimiento para la práctica de levantamientos topográficos catastrales, cuando los colindantes fueron notificados en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y alguno de ellos o todos, no se presentan el día de la diligencia.
- Se establece que los resultados de la determinación aritmética de los factores de mérito o demérito para el terreno, se obtendrán con cinco cifras decimales y se modifican las cifras contenidas en los ejemplos vigentes.
- En materia de valuación catastral, se modifica el parámetro del frente mínimo de los inmuebles a 3.50 metros lineales y se redefine la metodología para determinar el área inscrita de un predio, lo que permitirá demeritar en menores niveles el valor catastral de los inmuebles.
- Se clarifica la redacción de los métodos directo e indirecto para elaborar las propuestas de actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones.
- Se mejora la redacción en los procedimientos para la subdivisión de áreas homogéneas que propician la creación de una nueva área, asimismo se incorpora el procedimiento para la reclasificación.
- Se acota que para los casos de áreas homogéneas que cuenten con menos de 50 predios o estén clasificadas como de equipamiento o especiales, para efecto de integrar las propuestas de actualización de los valores unitarios de suelo, no se requerirá de los soportes técnicos documentales respecto a operaciones comerciales efectuadas o en oferta.
- Para efecto de integrar los expedientes de las propuestas de actualización de las tablas de valores unitarios, por tipo de movimiento, se simplifica notablemente la presentación sobre los formatos que se deben requisitar y los soportes técnicos a presentar.
- Se mejoran algunos aspectos del apartado relativo al procedimiento de homologación de valores unitarios de suelo incorporándose un nuevo apartado para establecer el de homologación de valores unitarios de construcción.

Que con fundamento en las anteriores consideraciones, es necesario adecuar el Manual Catastral del Estado de México, a efecto de mejorar sustancialmente la prestación de servicios y la generación de los productos que se elaboran en las áreas estatales y municipales de catastro, mediante la observancia de las disposiciones aplicables en la materia, en beneficio de los habitantes del Estado de México.

En mérito de lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE MODIFICA
EL MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman, adicionan y derogan diversos apartados, políticas, lineamientos y procedimientos del Manual Catastral del Estado de México, para quedar en los siguientes términos:

CONTENIDO

PRESENTACIÓN

- I. ...
- II. **Asignación, baja y reasignación de clave catastral**
...
- III. a IV. ...
- V.
 - V.1. a V.4. ...
 - V.5. **Procedimiento de homologación de valores unitarios de suelo.**
 - V.6. **Procedimiento de homologación de valores unitarios de construcción.**
- VI. a VIII. ...

PRESENTACIÓN

En términos de lo dispuesto, en lo conducente, por el Libro Décimo Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, por el Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios denominado "Del Catastro", y por el Reglamento de Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios; el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM), autoridad estatal en la materia, establece en el presente Manual las políticas y lineamientos generales, así como los procedimientos técnicos y de índole administrativo a los que deberá atender la generación de información, investigación y el desarrollo de la actividad catastral en el territorio del estado, que desde 1998 fue transferida del Estado a los Ayuntamientos que conforman la entidad.

...

Los ayuntamientos como autoridades operativas en materia de información e investigación catastral, tienen las facultades y obligaciones que los ordenamientos jurídicos aplicables les confieren, es por ello que el IGCEM, considerando la evolución y modernización de las herramientas para procesar la información, mediante la expedición del presente Manual actualiza las políticas, lineamientos y procedimientos que regulan las actividades operativas en materia de catastro.

...

...

...

...

Los ordenamientos jurídicos que norman y facultan el marco de actuación de los Gobiernos Estatal y Municipal en el desarrollo de las actividades en materia catastral, son los siguientes:

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- Código Administrativo del Estado de México, Libro Décimo Cuarto, "De la Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México".
- Código Civil para el Estado de México.
- Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- Ley de Responsabilidades de de los Servidores Públicos del Estado de México y Municipios.

- Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.
- Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios Denominado "Del Catastro".
- Manual Catastral del Estado de México.
- Manual de Normatividad Geográfica.
- Planes Municipales de Desarrollo Urbano.
- Bando Municipales.

En el ámbito federal:

- Ley Agraria.
- Reglamento de la Ley Agraria.

I. ATENCIÓN AL PÚBLICO Y CONTROL DE GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES Y CONSTANCIAS

I.1. OBJETIVO

Proporcionar al personal que interviene en estas actividades catastrales, las bases técnicas administrativas necesarias para llevar a cabo, de manera ordenada, la prestación y la emisión de certificaciones y constancias de documentos relacionadas con la información que obra en los archivos documentales y en el Padrón Catastral; asimismo, proporcionar los conocimientos necesarios que les permita orientar y asesorar a las personas físicas y morales sobre los trámites y requisitos que deberán cumplir para acceder a cualquier servicio o producto en materia catastral en los dos ámbitos de gobierno.

I.2. MARCO JURÍDICO

...

Artículos 5 fracción I, 21, 22 y 23 del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

1.3. POLÍTICAS GENERALES

ACG001 a ACG005.- ...

ACGC006.- Para el otorgamiento de productos, certificaciones o constancias de identificación catastral, invariablemente deberán cubrir los siguientes requisitos:

- Formato de solicitud requisitada.
- Identificación oficial del solicitante, quien deberá acreditar el interés jurídico.
- Pago correspondiente por el servicio o producto solicitado.

ACG007 a ACG008.- ...

ACGC009.- En caso de que la autoridad catastral cuente con cartografía en medios digitales, la certificación de plano manzanero se plasmará dentro del formato que contenga la representación gráfica del inmueble de que se trate, que deberá contener las medidas y colindancias, superficie, orientación y el nombre de las vialidades que en su caso colinden con el inmueble; y la tira marginal deberá ilustrar la imagen institucional, el croquis con la ubicación dentro de la manzana a la que pertenezca, clave catastral, la leyenda de la certificación, número de recibo del pago del servicio, fecha de la expedición, nombre, firma y cargo de los responsables de la elaboración y autorización; y sello del área catastral.

ACGC010.-...

ACGC011.- Cuando en la recepción de la documentación proporcionada por el solicitante se detecte que es insuficiente o presente alguna incongruencia o inconsistencia, que impida la expedición de la certificación o constancia requerida, no se recibirá el trámite, informándole al solicitante los motivos correspondientes. Una vez recibido el trámite, y fuesen detectadas alguna omisión o inconsistencia, se emitirá un comunicado oficial en un plazo no mayor a siete días naturales, exponiendo las razones por las cuales no es posible emitir el documento o plano solicitado.

ACG012 a ACG013.- ...

ACGC014. Los servicios catastrales que presta el Ayuntamiento son:

- Inscripción de inmuebles en el padrón catastral
- Registro de altas y modificaciones de construcciones.
- Actualización del padrón catastral derivada de subdivisión, fusión, lotificación, relotificación, conjuntos urbanos y modificación de linderos, previa autorización emitida por la autoridad competente.
- Actualización al padrón catastral derivada de cambios técnicos y administrativos.
- Asignación, baja y reasignación de clave catastral.
- Certificación de clave, valor catastral y plano manzanero.
- Constancia de identificación catastral.
- Verificación de linderos.
- Levantamiento topográfico catastral.

I. 4. PROCEDIMIENTO

1. a 7. ...

II. ASIGNACIÓN, BAJA Y REASIGNACIÓN DE CLAVE CATASTRAL

II.1. OBJETIVO

Proporcionar a los servidores públicos responsables de la actividad catastral en los ayuntamientos, las normas, lineamientos técnicos y jurídicos para la asignación, baja y reasignación de claves catastrales, lo que les permitirá identificar, inscribir y registrar los inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial; e integrar, controlar y actualizar de manera homogénea el inventario analítico de la propiedad raíz del Municipio y por agregación el padrón catastral del Estado.

II.2. MARCO JURIDICO

...

...

II.3. POLÍTICAS GENERALES

ACC001.- La asignación, reasignación y baja de claves catastrales es responsabilidad de la autoridad catastral municipal, quien deberá limitar el ejercicio de esta función a predios ubicados dentro de su jurisdicción territorial y conforme a los procedimientos establecidos en el presente manual.

ACC002.- La clave catastral es única, irrepetible y permanente en toda la entidad y no deberá modificarse, salvo en los casos previstos para la reasignación.

ACC003.- ...

- Testimonio notarial.
- Contrato privado de compra-venta, cesión o donación.
- Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.
- Manifestación de adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles, autorizada por autoridad fiscal respectiva y el recibo de pago correspondiente.
- Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social.
- Cédula de contratación de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra o del Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS).
- Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales.
- Inmatriculación administrativa.

ACC004.- ...

- Ortofoto escala 1:10,000 (con delimitación de zonas catastrales).
- Gráficos generales escala 1:5,000.
- Amplificación fotográfica escala 1:2,500.
- Plano catastral escala 1:1,000 y 1:500 (carpeta manzanera).
- Registro alfanumérico del Sistema de Gestión Catastral.
- Catálogo de manzanas del Sistema de Gestión Catastral.
- Planos de conjuntos urbanos y de lotificación o relotificación en su caso.
- Planos de condominios, plano de sembrado, reglamento, memoria, en su caso.
- Planos de subdivisiones, fusiones o afectaciones en su caso.
- Gráficos con la delimitación de áreas homogéneas.

ACC005.- Las causas por las que se podrá dar de baja una clave catastral son las siguientes:

- Fusión de predios.
- Afectación total del inmueble por la ejecución de obras públicas.
- Alta de una manzana debido a la saturación de predios de la manzana origen.
- Cuando la clave original es incorrecta respecto de la ubicación física del inmueble.

Para el caso de inmuebles por los que se han efectuado pagos de Impuesto Predial, adquisición de inmuebles u otros derechos, que por alguna de las razones antes señaladas se tienen que dar de baja, las claves catastrales originales quedarán inhabilitadas para su reutilización por un periodo de 5 años, para no confundir la contabilidad de los gravámenes.

ACC006.- La reasignación de claves catastrales procederá en los siguientes casos:

- Cuando el inmueble se localice en una manzana que ha sido saturada en el número de claves permitidas (más de 99).

- Cuando el inmueble se localice en una manzana que se subdividió por la apertura de una vialidad.
- Cuando el inmueble se encuentra en una manzana que es necesario subdividir por la ampliación o creación de una o varias áreas homogéneas nuevas.
- Cuando la clave registrada no corresponda a la localización física del inmueble.

En todo caso, la reasignación de clave deberá hacerse del conocimiento del propietario o poseedor del inmueble, mediante notificación o comunicado oficial.

II.4. PROCEDIMIENTO

a). a g). ...

III. LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS CATASTRALES

III.1. OBJETIVO

...

III.2. MARCO JURÍDICO

...

Artículos 8 fracción VIII, 17, 21, 22 fracción V y 37 del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

III.3. POLÍTICAS GENERALES

LT001.- ...

- El formato de "Solicitud de levantamiento topográfico catastral" debidamente requisitado.
- El formato de "Relación de colindantes", con los domicilios correspondientes dentro del territorio del Estado de México, a efecto de realizar el trámite de notificación.
- Original y copia del documento que acredite la propiedad o posesión que puede ser cualesquiera de los siguientes:
 - Testimonio notarial (Escritura Pública).
 - Contrato privado de compra-venta, cesión o donación.
 - Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.
 - Manifestación de adquisición de inmuebles u otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles autorizada por la autoridad respectiva y el recibo de pago correspondiente.
 - Acta de entrega cuando se trate de inmuebles de interés social.
 - Cédula de contratación que emita la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) o el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS).
 - Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales.
 - Inmatriculación Administrativa.
- Certificación de clave catastral, emitida por autoridad competente.
- Croquis de localización del inmueble.
- Presentar copia de la identificación personal oficial o del autorizado mediante.

- Carta poder o representación legal para realizar el trámite.
- Último recibo de pago del Impuesto Predial.
- Pago del servicio conforme a la tarifa vigente.

LT002.- a LT005.- ...

LT006.- ...

Los alcances administrativos son:

- Aclarar las medidas de las colindancias, tomando como base la documentación correspondiente y el resultado de las medidas que arroje el levantamiento.
- Proporcionar a la ciudadanía y dependencias públicas y privadas un servicio confiable para los fines a que haya lugar.
- Actualizar la cartografía catastral.
- Dar certidumbre al propietario en cuanto a las colindancias y superficie del predio.

...

LT007.- ...

LT008.- ...

También deberá verificar que la clave catastral del predio sea la correcta, en caso contrario o cuando no cuente con ella, la autoridad catastral municipal deberá asignar la clave catastral definitiva y en su caso emitir la certificación correspondiente y remitir el expediente para el subsecuente proceso catastral.

LT009.- a LT017.- ...

LT018.- Cuando los colindantes hubiesen sido notificados en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y alguno de ellos o todos no se presentasen, se deberá reprogramar la diligencia, y si se diera el caso que nuevamente no asistieran los colindantes, se reprogramará por tercera ocasión y en caso de no presentarse nuevamente, se procederá a elaborar el acta circunstanciada en la que se hará mención de este hecho de la siguiente manera: "El C., colindante de la orientación, no se encuentra presente, no obstante haber sido notificado conforme a derecho", y se atenderá la diligencia del levantamiento topográfico con la presencia del solicitante, debiendo firmar el acta con la participación de dos testigos de asistencia.

LT019.- a LT030.- ...

III.4. PROCEDIMIENTO ...

III.4.1. a III.4.3. ...

IV. VALUACIÓN CATASTRAL

IV.1. a IV.2. ...

IV.3. POLÍTICAS GENERALES

VCI001.-...

VCI002.- El Valor del terreno se obtiene por el producto de la superficie del predio, el valor unitario de suelo aplicable de acuerdo con el área homogénea o banda de valor en donde se localiza el inmueble y los factores de mérito o de demérito que sean aplicables, conforme a la siguiente expresión:

VCI003.-...

IV.4. PROCEDIMIENTO

IV.4.1. VALUACIÓN CATASTRAL DEL TERRENO

PRIMERO.- a SEGUNDO.-...

TERCERO.- Obtener las dimensiones del lote base correspondiente al área homogénea donde se ubica el inmueble, que representa al prototipo de cualquier área homogénea, definido por la siguiente expresión:

...

CUARTO.- Identificar en las tablas de valores unitarios de suelo aprobadas por la Legislatura las dimensiones del lote base y compararlas con las dimensiones del inmueble en estudio, para definir los factores de demérito por fondo y por área, en su caso aplicables.

QUINTO.- a SEXTO.-...

IV.4.1.1. FACTORES DE MERITO O DE DEMÉRITO PARA EL TERRENO

Para efectos de la determinación aritmética de los factores de mérito o demérito para el terreno, en todo caso los resultados de las fórmulas aplicables se obtendrán con cinco cifras decimales.

1. FACTOR DE FRENTE (FFe)

El factor de frente es el índice que califica un terreno, considerando su dimensión de la colindancia con la calle de su ubicación, demeritándolo cuando su longitud sea menor a 3.50 m y se determina aplicando la siguiente expresión:

$$FFe = Fe / 3.50$$

Procedimiento:

1. Obtener la longitud del frente (Fe) del terreno expresada en metros lineales.
2. Obtener el factor de frente (FFe) correspondiente, dividiendo la longitud del frente del predio (Fe) entre la longitud de frente mínima (3.50 m).

Para todo inmueble cuya longitud de frente sea mayor a 3.50 m. se aplicará como factor de frente 1.00000.

Para todo inmueble cuya longitud del frente varíe de 0.01 m hasta 1.75 m se aplicará como factor de frente 0.50000.

En ningún caso, el factor de frente aplicable podrá ser inferior a 0.50000.

EJEMPLOS:

De:	0.01	m	a	1.75 m	Factor	0.50000
De:	1.80	m			Factor	0.51428
De:	2.00	m			Factor	0.57143
De:	2.25	m			Factor	0.64285
De:	2.42	m			Factor	0.69143
De:	2.50	m			Factor	0.71428
De:	2.90	m			Factor	0.82857
De:	3.00	m			Factor	0.85714
De:	3.50	m	en	adelante	Factor	1.00000

2. FACTOR DE FONDO (FFo)

El factor de fondo es el índice que califica a un terreno cuando la longitud del fondo, expresada en metros lineales, considerado como la medida perpendicular trazada a partir del frente, hasta el punto más alejado del predio, presenta

una dimensión mayor a la del fondo base correspondiente al área homogénea de ubicación del inmueble de que se trate, y se determina aplicando la siguiente expresión:

EJEMPLOS:

Datos: Fondo del lote: 45.73 m.l. Fondo base: 35.00 m.l.

Fórmula: $FFo = 0.60 + ((FoB / Fo) \times 0.40)$
 $FFo = 0.60 + ((35.00 / 45.73) \times 0.40)$
 $FFo = 0.60 + 0.765 \times 0.40$
 $FFo = 0.60 + 0.30614$
 $FFo = 0.90614$

Datos: Fondo del lote: 63.35 m.l. Fondo base: 20.00 m.l.

Fórmula: $FFo = 0.60 + ((FoB / Fo) \times 0.40)$
 $FFo = 0.60 + ((20.00 / 63.35) \times 0.40)$
 $FFo = 0.60 + 0.316 \times 0.40$
 $FFo = 0.60 + 0.12623$
 $FFo = 0.72623$

3. FACTOR DE IRREGULARIDAD (FI)**EJEMPLOS:**

Datos: Superficie del terreno: 465.00 m² Área inscrita: 403.50 m²

Fórmula: $FI = 0.50 + ((AI / 2) / SP)$
 $FI = 0.50 + ((403.50 / 2) / 465.00)$
 $FI = 0.50 + 201.75 / 465.00$
 $FI = 0.50 + 0.43387$
 $FI = 0.93387$

Datos: Superficie del terreno: 551.70 m² Área inscrita: 473.60 m²

Fórmula: $FI = 0.50 + ((AI / 2) / SP)$
 $FI = 0.50 + ((473.60 / 2) / 551.70)$
 $FI = 0.50 + 236.80 / 551.70$
 $FI = 0.50 + 0.42921$
 $FI = 0.92921$

Datos: Superficie del terreno: 829.45 m² Área inscrita: 509.30 m²

Fórmula: $FI = 0.50 + ((AI / 2) / SP)$
 $FI = 0.50 + ((509.30 / 2) / 829.45)$
 $FI = 0.50 + 254.65 / 829.45$
 $FI = 0.50 + 0.30701$
 $FI = 0.80701$

Datos: Superficie del terreno: 3,728.45 m² Área inscrita: 74.55 m²

Fórmula: $FI = 0.50 + ((AI / 2) / SP)$
 $FI = 0.50 + ((74.55 / 2) / 3,728.45)$
 $FI = 0.50 + 37.28 / 3,728.45$
 $FI = 0.50 + 0.00999$
 $FI = 0.50999$

4. FACTOR DE ÁREA (FA)

El factor de área demerita a un inmueble cuando su superficie es mayor a la del área base del área homogénea de ubicación del inmueble de que se trate, y se determina mediante la siguiente expresión:

EJEMPLOS:

Datos: Superficie del terreno: 805.50 m² Área base: 900.00 m²

Fórmula: $FA = 0.70 + ((AB / SP) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + ((900.00 / 805.50) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + 1.117 \times 0.30$
 $FA = 0.70 + 0.335$
 $FA = 1.03538 = 1.00000$

Datos: Superficie del terreno: 215.00 m² Área base: 750.00 m²

Fórmula: $FA = 0.70 + ((AB / SP) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + ((750.00 / 215.00) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + 3.488 \times 0.30$
 $FA = 0.70 + 1.046$
 $FA = 1.74651 = 1.00000$

Datos: Superficie del terreno: 4,826.74 m² Área base: 1,000.00 m²

Fórmula: $FA = 0.70 + ((AB / SP) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + ((1,000.00 / 4,826.74) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + 0.207 \times 0.30$
 $FA = 0.70 + 0.06215$
 $FA = 0.76215$

Datos: Superficie del terreno: 197,418.55 m² Área base: 10,000.00 m²

Fórmula: $FA = 0.70 + ((AB / SP) \times 0.30)$
 $FA = 0.70 + (10,000.00 / 197,418.55) \times 0.30$
 $FA = 0.70 + 0.0507 \times 0.30$
 $FA = 0.70 + 0.01519$
 $FA = 0.71519$

5. FACTOR DE TOPOGRAFIA (FT)**EJEMPLOS:**

Datos: Fondo del inmueble: 56.87 m.l. Altura: 3.48 m.l.

Fórmula: $FT = 1.00 - ((H / 2) / Fo)$
 $FT = 1.00 - ((3.48 / 2) / 56.87)$
 $FT = 1.00 - 1.74 / 56.83$
 $FT = 1.00 - 0.03059$
 $FT = 0.96941$

Datos: Fondo del inmueble: 23.42 m.l. Altura: 4.50 m.l.

Fórmula: $FT = 1.00 - ((H / 2) / Fo)$
 $FT = 1.00 - ((4.50 / 2) / 23.42)$
 $FT = 1.00 - 2.25 / 23.42$
 $FT = 1.00 - 0.09607$
 $FT = 0.90393$

Datos: Fondo del inmueble: 80.00 m.l. Altura: 3.30 m.l.

Fórmula: $FT = 1.00 - ((H / 2) / Fo)$
 $FT = 1.00 - ((3.30 / 2) / 80.00)$
 $FT = 1.00 - 1.65 / 80.00$
 $FT = 1.00 - 0.02062$
 $FT = 0.97938$

Datos: Fondo del inmueble: 22.90 m.l. Altura: 6.55 m.l.

Fórmula: $FT = 1.00 - ((H / 2) / Fo)$
 $FT = 1.00 - ((6.55 / 2) / 22.90)$
 $FT = 1.00 - 3.275 / 22.90$
 $FT = 1.00 - 0.14301$
 $FT = 0.85699$

6. ...

IV.4.1.2. GRÁFICOS DE TERRENOS

...

1. GEOMETRÍA

...

1.a. a 1.b. ...

2. FRENTE DE UN PREDIO

La longitud del frente de un predio es el dato que determina la aplicación del factor de frente, cuando es menor a 3.50 metros lineales, y se define como la distancia expresada en metros lineales, de la colindancia con la viabilidad de acceso. Normalmente se trata de líneas rectas aunque en algunos casos se presentan líneas curvas o bien una combinación de rectas y curvas.

Cuando un inmueble presente más de un frente, se considerará como tal en forma oficial como su principal acceso, en caso contrario, tomar como frente el que se tenga asentado en el sistema de información catastral.

...

EJEMPLOS

...

3. FONDO DE UN PREDIO

La longitud del fondo de un predio es el dato que determina la aplicación del factor de fondo, cuando es mayor a la registrada como fondo base del área homogénea de ubicación y se define como la distancia expresada en metros lineales trazada a partir del frente en forma perpendicular al punto más alejado del mismo,

...

...

Cuando se presente un predio en esquina, el fondo del mismo será la perpendicular trazada a partir del frente de la calle donde tenga su acceso principal, hasta el punto más alejado.

Cuando se trate de un predio que contenga dos frentes no contiguos en forma paralela o casi paralela, o más de dos frentes no contiguos, el fondo del mismo será la perpendicular trazada a partir del frente de la calle donde tenga su acceso principal, hasta el punto más alejado.

Cuando se trate de un predio que cuente con más de dos frentes no contiguos a más de dos calles, el fondo del mismo se considerará como la distancia trazada en forma perpendicular a partir del frente de la calle donde presente

su acceso principal al punto mas alejado del mismo. En caso que el predio presente acceso reglamentado en más de una calle, se tomará como fondo del mismo, el registrado en el sistema de gestión catastral.

EJEMPLOS

...

4. ÁREA INSCRITA DE UN PREDIO

El área inscrita de un predio, constituye un dato necesario para determinar el factor de irregularidad y se define como la máxima superficie determinada en forma de uno o máximo dos rectángulos, trazados a partir del frente o de cualquiera de los lados, considerando siempre puntos interiores o colindantes del lote.

En caso de que los inmuebles tengan forma de paralelogramos regulares, el área inscrita deberá corresponder al área total del predio.

Cuando algún predio presente forma irregular, el área inscrita calculada no deberá comprender la totalidad de su superficie, esta se dividirá en dos o más fracciones; una y hasta dos regulares en forma de rectángulos cuya suma se denominará área inscrita y el resto de las fracciones se denominarán áreas no regulares.

EJEMPLOS

...

5. TOPOGRAFÍA DE UN PREDIO

5.a. a 5.b. ...

6. POSICIÓN DE UN PREDIO DENTRO DE LA MANZANA

...

IV.4.2. VALUACIÓN CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

...

PRIMERO.- a QUINTO.-...

IV.4.2.1. FACTORES DE MERITO Y DE DEMÉRITO PARA LA CONSTRUCCIÓN

1. FACTOR DE EDAD (FEC)

...

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN										AÑOS DE VIDA ÚTIL	COEFICIENTE DE DEMÉRITO ANUAL
HA1	HA2	HA3	EB1	ED1	EG1	EL1				15	0.02667
IA1	IA2	IA3	IF1	EC2	ED2	EG2	EE1	EF2	EL2	20	0.02000
HB1	HB2	HB3	HC1	HC2	HC3	CA1	CA2	CA3	IB1	40	0.01000
IB2	IB3	IG2	II1	IJ2	IK3	QA1	QA2	QE1	EA1		
EA2	EC3	EC4	EH3	EI1	EJ2	IK3	EL3				
HD1	HD2	HD3	CB1	CB2	CB3	IC1	IC2	IC3	IH3	60	0.00667
IL1	QB3	QC1	QC2	QC3	QE2	QF1	QF2	QG3	QH1		
QH2	QH3	QJ1	QK2	EH4	EK3	EK4					

HE1	HE2	HE3	CC1	CC2	CC3	ID1	ID2	ID3	IH4	70	0.00571
IM2	QI1	QI2	QI3								
HF1	HF2	HF3	HG1	HG2	HG3	CD1	CD2	CD3	CE1	80	0.00500
CE2	CE3	QL1	QL2	QL3							

2. FACTOR DE GRADO DE CONSERVACIÓN (FGC)

...

3. FACTOR DE NÚMERO DE NIVELES (FN)

...

EJEMPLOS:

Datos: NUMERO DE NIVELES: 4

Fórmula: $FN = 1.00 + ((NN - 2) \times 0.002)$
 $FN = 1.00 + ((4 - 2) \times 0.002)$
 $FN = 1.00 + 2 \times 0.002$
 $FN = 1.00 + 0.004$
 $FN = 1.00400$

Datos: NUMERO DE NIVELES: 9

Fórmula: $FN = 1.00 + ((NN - 2) \times 0.002)$
 $FN = 1.00 + ((9 - 2) \times 0.002)$
 $FN = 1.00 + 7 \times 0.002$
 $FN = 1.00 + 0.014$
 $FN = 1.01400$

Datos: NUMERO DE NIVELES: 23

Fórmula: $FN = 1.00 + ((NN - 2) \times 0.002)$
 $FN = 1.00 + (23 - 2) \times 0.002$
 $FN = 1.00 + 21 \times 0.002$
 $FN = 1.00 + 0.042$
 $FN = 1.04200$

Para determinar el valor catastral en un edificio, si este está constituido por diferentes bloques asociados a diferentes tipologías (usos, clases y categorías), se deberá aplicar el valor unitario de construcción que a cada unidad le corresponda de conformidad con la tabla aprobada y para efectos de premiar a cada unidad del edificio en estudio por el factor de número de niveles, se aplicará a todas las unidades el factor determinado para la totalidad de niveles existentes, conforme a la fórmula general establecida.

...

IV.4.3. VALUACIÓN CATASTRAL DE CONDOMINIOS

IV.4.3.1. DEFINICIONES

...

...

IV.4.3.2. MODALIDADES DE CONDOMINIOS

...

Por su estructura, los inmuebles en condominio se constituyen en tres modalidades: horizontal, vertical o mixto.

IV.4.3.3. DOCUMENTACIÓN SOPORTE

1. a 10. ...

IV.4.3.4. VALUACIÓN CATASTRAL DE UNIDADES CONDOMINALES

1 a 4. ...

5. EJEMPLOS:

DATOS GENERALES

ANÁLISIS DE SUPERFICIES

DESGLOSE DE CONSTRUCCIONES COMUNES

SUPERFICIES DE TERRENO PARA CADA UNIDAD

SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN PARA CADA UNIDAD

La construcción privativa es asignable a todas las unidades condominales del condominio mixto; y a partir del cuadro "Desglose de Construcciones Comunes", para determinar las superficies de construcción común para cada unidad se multiplicará la correspondiente superficie de la construcción o instalación común, por el indiviso asignado a cada unidad, conforme se indica en el siguiente cuadro:

VALORES CATASTRALES DE TERRENO PARA CADA UNIDAD

VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN PRIVATIVA PARA CADA UNIDAD

VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIONES COMUNES PARA CADA UNIDAD

Existen dos formas de calcular el valor catastral de cada una de las construcciones comunes que corresponde a cada unidad condominal; la primera, a partir del cuadro "Desglose de Construcciones Comunes", se multiplicará el valor

total de cada construcción común por el indiviso que corresponde a cada unidad, como se ilustra en el cuadro siguiente:

...

La segunda forma, a partir del cuadro de "Superficies de Construcción para Cada Unidad", se multiplicarán las de construcciones comunes por el valor unitario de cada construcción común calculada en el cuadro "Desglose de Construcciones Comunes". La variación en los resultados es mínima, debido fundamentalmente al redondeo de las superficies calculadas mediante el indiviso de cada unidad condominal.

VALORES CATASTRALES TOTALES PARA CADA UNIDAD

...

V. ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS, BANDAS DE VALOR, VALORES UNITARIOS DE SUELO Y VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

V.1. a V.2. ...

V.3. POLÍTICAS GENERALES

VUSYC001.- a VUSYC014.-...

VUSYC015.- ...

Método Directo: Determinación del valor catastral unitario de construcción de cada uno de los prototipos, mediante el cálculo del costo de ejecución para cada una de las tipologías aprobadas por la Legislatura del Estado, considerando los insumos que requiere cada tipología.

Método Indirecto: Determinación del valor catastral unitario de construcción de cada uno de los prototipos, mediante la consulta de los precios publicados en revistas especializadas, referidas a cada una de las tipologías aprobadas por la Legislatura del Estado, o bien, mediante la opinión por escrito de expertos en la materia.

VUSYC016.-...

V.4. PROCEDIMIENTO

1. a 2. ...

3. ...

a). a b). ...

c). Cuando en parte de la superficie del polígono que conforma el área homogénea de origen se detecte o se autorice un cambio en el uso de suelo o se modifique el nivel socioeconómico de la población y en consecuencia el valor unitario de suelo se incrementa en una diferencia proporcional mayor o igual a un 25% respecto del valor vigente en el área de origen.

d). Cuando en parte de la superficie del polígono que conforma el área homogénea de origen, se presentan fenómenos geológicos o hidrometeorológicos que sean reconocidos por la autoridad competente y que inhiban el crecimiento o decrementsen los valores unitarios de suelo, como los casos que en el terreno se presenten una o varias de las siguientes características:

- Fracturas o grietas.
- Hundimientos.
- Remoción de suelo en masa.
- Cavernas.

- Minas de materiales pétreos.
- Zonas de inundación o pantanosas.
- Escurrimientos acuíferos naturales superficiales.

4. ...

4Bis. Procede la reclasificación de un área homogénea, en sus códigos de uso o nivel de jerarquización, cuando en la totalidad del polígono que la conforma se observen cambios tangibles en sus características predominantes que le dieron origen, principalmente respecto al uso del suelo, régimen de propiedad, índice sociológico de su población, densidad de construcción o en la existencia, calidad y disponibilidad de servicios públicos, infraestructura o equipamiento.

5. ...

- a). Para áreas homogéneas con hasta 500 predios inscritos, el número de soportes documentales que deberán acompañar a la propuesta, será como mínimo de 5 (cinco) operaciones comerciales efectuadas o en oferta.
- b). Para áreas homogéneas con 501 y hasta 1,500 predios inscritos, el número de soportes documentales que deberán acompañar a la propuesta, será como mínimo de 10 (diez) operaciones comerciales efectuadas o en oferta.
- c). Para áreas homogéneas con más de 1,500 predios inscritos, el número de soportes documentales que deberán acompañar a la propuesta, será como mínimo el equivalente al 1% del número de predios existentes, de operaciones comerciales efectuadas o en oferta.

En los casos de áreas homogéneas que cuenten con menos de 50 predios o correspondan a clasificaciones de equipamiento o especiales no se requerirá de los soportes documentales antes enunciados.

6. a 13. ...

14. Para la asignación del lote base por área homogénea, se determinarán el área, frente y fondo bases, mediante el siguiente procedimiento:
 - a). Cuando el área homogénea en estudio se integre por una sola manzana, se debe considerar la información de las superficies de terreno de por lo menos el 50% de los predios que la conforman con posición intermedia, el área base será la superficie que con mayor frecuencia se presente en los predios considerados. Se procederá de igual manera para el frente base y fondo base.

b). ...

...

15. a 21. ...

22. Los tipos de movimientos para actualizar los catálogos de valores unitarios de suelo (áreas homogéneas), de valores de calle (bandas de valor), de manzanas y de calles, pueden ser altas, bajas y cambios, y se codificarán en los formatos correspondientes como tipo de movimiento a, b y c respectivamente.

Para efecto de integrar los expedientes de las propuestas que en cada caso corresponda, se deberán requisitar los formatos y presentar los soportes técnicos que se requieren, conforme se indica en la siguiente simbología y cuadros por tipo de movimiento:

En los tres tipos de movimientos, es decir, altas, bajas y cambios, los formatos y soportes técnicos, según se requieran, tienen la siguiente simbología:

FORMATOS:

1. Propuesta de valores unitarios de suelo, áreas homogéneas y bandas de valor.
2. Manifestación de área homogénea urbana o rústica, según el caso.

3. Movimientos al catálogo de valores unitarios de suelo (áreas homogéneas).
4. Movimientos al catálogo de manzanas.
5. Movimientos al catálogo de valores de calle (bandas de valor).
6. Movimientos al catálogo de calles.
7. Muestreo de operaciones comerciales.

SOPORTES TÉCNICOS:

8. Estudio para la determinación del lote base.
9. Planos digitalizados u ortofotos.
10. Fotografías.

22.1. Para los movimientos de altas (a):

Altas	Formatos							Soportes técnicos		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. De área homogénea por subdivisión o nuevos desarrollos	▲	▲	▲	●	●	●	▲	▲	▲	▲
2. De bandas de valor por existir elementos que la justifiquen, por cambio de zona catastral o por ampliación de la longitud de la banda	▲				▲	●	▲		▲	▲
3. De manzanas por subdivisión, cambio de clave, cambio de zona catastral, nuevos desarrollos, existencia en gráfico y omisión en el catálogo	▲			▲	●	●			▲	●
4. De calles por apertura de vialidades, nuevos desarrollos, cambio de zona catastral o existencia en gráfico y están omitidas en el catálogo	▲				▲				▲	●

▲.- Obligatorio. ●.- Opcional, se presentará sólo cuando el movimiento lo amerite.

22.2. Para los movimientos de bajas (b)

Bajas	Formatos							Soportes técnicos		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. De área homogénea por fusión	▲	▲	▲	▲	●	●	▲		▲	▲
2. De bandas de valor por no existir elementos que la justifiquen, por cambio de zona catastral	▲			▲	▲	●	●		▲	▲
3. De manzanas por fusión, cambio de clave, cambio de zona catastral, existe en gráfico y/o en el catálogo y físicamente no existe.	▲			▲	●	●	▲		▲	
4. De calles por clausura de calles o inexistencia en el municipio.	▲					▲	▲		▲	

▲.- Obligatorio. ●.- Opcional, se presentará sólo cuando el movimiento lo amerite.

22.3. Para los movimientos de cambios (c)

Cambios	Formatos							Soportes técnicos		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. De área homogénea respecto a cambio de valor o reclasificación del área	▲	▲	▲				▲	•	•	▲
2. De área homogénea respecto de cambio de nombre o lote base	▲	▲	▲					▲		
3. De bandas de valor por cambio de valor	▲				▲		▲			▲
4. De bandas de valor por cambio nombre de calle, cambio de tipo de vialidad, cambio de código de calle y cambio de área homogénea	▲				▲	•			▲	
5. De manzanas por cambio de área homogénea	▲			▲	•				▲	▲
6. De manzanas por cambio de tipología predominante de construcción	▲			▲						▲
7. De calles por cambio de nombre de calle y cambio de tipo de vialidad	▲					▲			▲	

▲.- Obligatorio. •.- Opcional, se presentará sólo cuando el movimiento lo amerite.

23. Los formatos para la integración de las propuestas de actualización de los valores unitarios de suelo son los siguientes:

Propuesta de Valores Unitarios de Suelo, de Áreas Homogéneas y Bandas de Valor.- ...

Manifestación de Área Homogénea Urbana.- ...

Manifestación de Área Homogénea Rústica.- Registra las características y atributos que definen al área homogénea, el formato diseñado por el municipio, deberá contener la información y el orden siguiente:

1. Municipio.
2. Localidad.
3. Colonia.
4. Denominación del área.
5. Código.
6. Número del área.
7. Clasificación.
8. Régimen de propiedad.
9. Motivo de la manifestación.
10. Tipo de movimiento.
11. Características del área homogénea.
12. Cultivos en la región y vegetación predominante.
13. Crianza de especies en la región.
14. Especies forestales.
15. Características del suelo.
16. Configuración topográfica.
17. Tipos de vías de comunicación en la región.
18. Poblados importantes y su distancia en relación al área homogénea.
19. Lote tipo.
20. Firma de la autoridad catastral.

Movimientos al Catálogo de Valores Unitarios de Suelo (áreas homogéneas).-...

Movimientos al Catálogo de Manzanas.- ...

Muestreo de Operaciones Comerciales. ...

Movimientos al Catálogo de Calles.- ...

Movimientos al Catálogo de Valores de Calle (bandas de valor).- ...

24. a 25. ...

V.5. PROCEDIMIENTO DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

1 a 2. ...

3. ...

...

Obtenido el factor de homologación de cada uno de los inmuebles de la muestra, se deberá aplicar de forma directa al valor del terreno, obtenido mediante el método residual, en su caso, y se llegará al valor comparable de terreno mediante la siguiente expresión:

...

4. ...

5. Calculado el valor por metro cuadrado de cada uno de los inmuebles de la muestra, se procede a calcular la media de los mismos a partir de la siguiente expresión:

$$\mu = \frac{\text{Suma de todos los valores de los inmuebles de la muestra}}{\text{Número de inmuebles de la muestra}}$$

Donde μ = media

6. ...

7. ...

El valor homologado, será el que sirva de referencia para actualizar el valor unitario del área homogénea en estudio, el cual deberá ser presentado al IGCEM con la propuesta relativa del área homogénea que corresponda.

En los casos en los que existan bandas de valor en un área homogénea en la que se actualizó el valor unitario de suelo mediante la aplicación del procedimiento anterior, el valor unitario de la banda deberá actualizarse aplicando la variación porcentual resultado de la actualización del valor del área homogénea.

V.6. PROCEDIMIENTO DE HOMOLOGACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

1. Para la actualización de los valores unitarios de construcción mediante cualquiera de los métodos directo o indirecto, se deberá utilizar información actualizada y contemporánea, es decir, sin exceder de tres meses de diferencia en las fechas de edición o publicación, aun cuando provenga de diversas fuentes como son los presupuestos para aplicar el método directo o los catálogos de precios en publicaciones especializadas o documentos que contengan las opiniones de especialistas en la materia, para el caso de aplicar el indirecto.
2. Para efectos de calcular los valores unitarios, deberán agruparse los datos que corresponden a tipologías que por uso, clase y categoría guardan similitud en su destino, diseño de espacios y estructura, a las que se denominarán de línea, que son las habitacionales, comerciales, naves industriales, equipamiento escuelas, equipamiento hospitales y equipamiento hoteles.

3. Por separado, se estudiarán las tipologías complementarias y especiales como son las albercas, bardas, canchas, cobertizos, elevadores, silos, cisternas, tanques elevados, estacionamientos y pavimentos, entre otros.
4. Independientemente del método empleado, sea el directo o indirecto, para actualizar los valores unitarios de construcción se considerarán los siguientes procesos:
 - Recopilación de información de diversas fuentes, relacionando la fecha del estudio, descripción de la edificación, precio unitario, costos indirectos, utilidad del constructor y localización geográfica de la fuente analizada.
 - Clasificación y calificación de los datos recopilados, estableciendo la analogía con la tipología constructiva aprobada vigente.
 - Determinar un costo unitario de referencia, eliminando del precio el importe de los costos indirectos y de la utilidad del constructor.
 - Proporcionarle un peso específico al costo unitario, atendiendo a la diferencia de las características descritas por la fuente respecto a las de la tipología aprobada, incrementándolo o disminuyéndolo según corresponda.
 - Pasar el costo a tiempo presente y trasladar a la localidad destino, el costo de la localidad origen citada en la fuente.
 - Obtener el valor unitario ajustado, multiplicándolo por un factor de sobre costo que atenderá a la clase y categoría que corresponda.
 - Obtener la tendencia media mediante el uso de la estadística en su aplicación de correlación y la grafica de la curva correspondiente para las tipologías de línea y en los casos de las tipologías complementarias y especiales, se determinará el promedio de los valores unitarios de las muestras obtenidas.
 - Integrar la tabla de los valores unitarios catastrales que corresponden a cada una de las tipologías aprobadas por la Legislatura.

VI. a VIII. ...

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Publíquese el presente Acuerdo en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día primero de enero del año dos mil seis.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil cinco.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MÉXICO

LIC. ENRIQUE PEÑA NIETO
(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

DR. VÍCTOR HUMBERTO BENÍTEZ TREVIÑO
(RUBRICA).