



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Director Técnico: M. en D. José Octavio Tinajero Zenil

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130

Tomo CXCI

A:202/3/001/02

Número de ejemplares impresos: 500

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 5 de enero de 2011

No. 4

SUMARIO:

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSOS ARTICULOS DEL 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 REFORMAN DIVERSAS POLITICAS GENERALES, DEFINICIONES Y PROCEDIMIENTOS TECNICOS DEL MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MEXICO.

"2011. AÑO DEL CAUDILLO VICENTE GUERRERO"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

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 2, 7 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO; Y

CONSIDERANDO

Que el Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011, establece dentro de sus cimientos para la seguridad integral, que se requiere de una administración pública con mayor capacidad de respuesta para la instrumentación de planes y programas de gobierno, que permitan profundizar en las funciones del Estado hacia los municipios, y promover la reorganización administrativa regional y el mejoramiento de las disposiciones legales.

Que el desarrollo y complejidad de la actividad financiera alcanzada por los municipios del Estado, plantea la necesidad de adecuar el marco jurídico de la administración y operación de la información catastral, para que constituya un instrumento de respuesta eficaz, eficiente y congruente a las exigencias y demandas de los ciudadanos de la entidad.

Que el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGCEM) es un organismo público descentralizado estatal que cuenta con las facultades

para emitir la normatividad, políticas, lineamientos y procedimientos en materia catastral, así como para proporcionar asesoría, capacitación y asistencia técnica al personal de los municipios.

Que a los ayuntamientos de la entidad corresponde la administración, operación y desarrollo del catastro, acciones que deben ser realizadas en su ámbito de competencia y de conformidad con las disposiciones constitucionales y estatales en la materia.

Que en cumplimiento del objetivo de integrar los inventarios inmobiliarios en las respectivas jurisdicciones territoriales de los municipios del Estado, los sistemas y servicios nacionales y estatales de estadística y de información geográfica, regulan el desarrollo de la información e investigación catastral en la entidad, mediante la instrumentación de programas de trabajo para una adecuada ejecución de las actividades catastrales, a efecto de proveer a las autoridades fiscales municipales de la base gravable para la determinación equitativa, proporcional y justa de las obligaciones tributarias sobre la propiedad y posesión inmobiliaria a cargo de los ciudadanos mexicanos.

Que el IGECEM en coordinación con el Instituto Hacendario del Estado de México (IHAEM), con la finalidad de actualizar y modernizar el marco jurídico en materia catastral, conformaron la Comisión Temática en Materia Catastral en la que participan los representantes municipales de las siete regiones hacendarias en el Estado y la Procuraduría Fiscal, llevando a cabo seis reuniones ordinarias, a efecto de realizar trabajos de revisión y estudio de los ordenamientos que regulan al catastro en la entidad, presentando reformas, adiciones y derogaciones al presente Reglamento, procediéndose a su análisis, discusión y aprobación.

Que la citada Comisión se integró con servidores públicos municipales de las siete regiones hacendarias del Estado, participando los titulares de las unidades administrativas catastrales de los municipios de Atlautla, Chalco, Ixtapaluca, Nezahualcóyotl, Tenango del Aire, Tepetlaoxtoc, Texcoco y Tlalmanalco por la Región Oriente; Apaxco, Hueyopxtla, Jaltenco, Nextlalpan, Temascalapa y Zumpango por la Región Noreste; Coyotepec, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Huehuetoca, Huixquilucan, Isidro Fabela, Naucalpan de Juárez, Teoloyucan, Tepetzotlán y Tultitlán por la Región Valle de México; Ixtapan del Oro, Santo Tomás, Tejupilco, Valle de Bravo y Zacazonapan por la Región Sur; Acambay, Jilotepec y Timilpan por la Región Norte; Rayón, San Antonio la Isla, Tenango del Valle, Tonatico y Villa Guerrero por la Región Valle de Toluca Sur; así como Almoloya de Juárez, Calimaya, Lerma, Metepec, Toluca, Villa Victoria y Zinacantepec por la Región Valle de Toluca Centro, quienes se reunieron para analizar las disposiciones contenidas en el Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios denominado "Del Catastro".

Que en el marco de esa Comisión Temática en Materia Catastral, se han analizado las propuestas de reformas, adiciones y derogaciones a diversas disposiciones del Reglamento del Título Quinto, mismas que han sido consensuadas, votadas y validadas, tanto en el Seno de la

Comisión de Coordinación y Participación Catastral del Estado de México como en la referida, siempre procurando se mantenga la vinculación y congruencia técnica con las actualizaciones realizadas al Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para mejorar considerablemente la atención al público usuario, otorgando certeza jurídica a los ciudadanos de la entidad y en general, avanzar en la administración y operación catastral en los ayuntamientos.

Que en la XXVIII Sesión Ordinaria del Consejo Directivo del IGECEM celebrada el 3 de diciembre del año en curso, las propuestas de reformas y adiciones al Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, denominado "Del Catastro" para el ejercicio fiscal del año 2011, fueron analizadas y aprobadas mediante el acuerdo emitido número IGE/028 ORD/007.

Que las modificaciones al presente Reglamento tienen como objetivo mejorar y desarrollar las disposiciones jurídicas de los diversos ordenamientos que regulan la materia catastral, las cuales permitirán facilitar la administración y operación del catastro en los ayuntamientos, mediante la adecuación de los siguientes aspectos:

- Actualizar el supuesto jurídico de algunos artículos a efecto de precisar que la autoridad competente para detectar aquellas características predominantes de un área homogénea para efectos de identificación y valuación catastral, así como para elaborar las propuestas de actualización de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, mismas que remiran al IGECEM para su revisión técnica, es el servidor público designado como titular del área de "catastro municipal".
- Incorporar un factor para la valuación catastral de terreno, consistente en demeritar a aquellos inmuebles que por alguna razón sufren restricción de algún uso o usufructo;
- Mejorar la redacción de diversas disposiciones para una mejor interpretación y certeza jurídica.

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

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, DENOMINADO "DEL CATASTRO", CONFORME A LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **reforman** los artículos 8 en su fracción III; 10 en su segundo párrafo; 16 en su fracción V; 17 en su fracción I; 29 fracción II inciso A) en su numeral 5; 34 en su fracción V inciso g); 43 en su fracción II; 49 en su segundo párrafo; 50; 51 en su primer párrafo; 54; 55 en su primer párrafo y su fracción II; 56 en su segundo párrafo; 59 en la fórmula y simbología; 60 en su primer párrafo; 76; 78 en su tercer párrafo; y 80 en su fracción VII; y se

adicionan los artículos 29 en su fracción II inciso A) con el numeral I; 34 en su fracción V con el inciso h); y 60 con la fracción VII; todos del Reglamento de referencia para quedar como sigue:

Artículo 8.- ...

I. a II. ...

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 LIGCEM, el Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, este Reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones jurídicas aplicables.

IV. a VIII. ...

Artículo 10.- ...

Cuando el catastro municipal identifique diferencias en los datos técnicos contenidos en los avalúos catastrales, contra los que físicamente presenta el inmueble, podrán solicitar al IGCEM la revisión del estudio, así como los elementos y documentos que sirvieron de base para su elaboración.

Artículo 16.- ...

I. a IV. ...

V. Propuestas de modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones con los soportes documentales y formatos que sustenten las actualizaciones propuestas.

VI. a VIII. ...

Artículo 17.- ...

...

I.- Solicitud por escrito o en el formato establecido.

II. a VIII. ...

...

...

...

...

...

...

Artículo 29.- ...

I. ...

II. ...

A. ...

1. Delimitación municipal.
2. a 4. ...
5. Delimitación y código de manzanas.
6. a 7. ...

B. ...

Artículo 34.- ...

I. a IV. ...

V. ...

a. a f. ...

- g. Afectación por hechos geológicos o hidrometeorológicos o antropogénicos.**
- h. Restricción de aprovechamiento del terreno.**

Artículo 43.- ...

I. ...

II. Cada área homogénea deberá tener solo un uso del suelo, con excepción de aquellos asentamientos que por la naturaleza del desarrollo de la población y por las características predominantes que la identifican, exista una mezcla de usos del suelo que el catastro municipal considere permanente e indivisible, en estos casos, para efectos de identificación y valuación catastral, se deberá asignar el uso que proporcionalmente sea predominante.

III. a IV. ...

Artículo 49.- ...

I. a III. ...

En los tres casos, el catastro municipal deberá sustentar las actualizaciones propuestas, con los correspondientes informes, expedientes y soportes técnicos que las justifiquen.

Artículo 50.- El catastro municipal deberá elaborar las propuestas de modificación o actualización 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 IGECEM la revisión y opinión 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 51.- El IGECEM recibirá las propuestas formuladas por el catastro municipal en cualquier momento durante los primeros seis meses de cada año y revisará su integración y los soportes técnicos que sustenten los movimientos a las bases de datos de los registros gráfico y alfanumérico del padrón catastral municipal.

...

Artículo 54.- Los Ayuntamientos durante el periodo comprendido entre la fecha de recepción de la opinión técnica emitida por el IGECEM y 15 de octubre de cada año, deberán someter para validación de su cabildo el proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y una vez aprobado por éstos en sesión de cabildo, integrarán la iniciativa municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal correspondiente, que deberá contener además, la certificación del acuerdo contenido en el acta de la sesión en la que se valide el proyecto referido.

Artículo 55.- Una vez validado el proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones por el Ayuntamiento en sesión de cabildo, se integrará la iniciativa municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal correspondiente, que deberá contener los siguientes documentos:

I. ...

II. Certificación del acuerdo contenido en el acta de la sesión de cabildo en la que se valida el proyecto.

III. a IV. ...

Artículo 56.- ...

Una vez publicadas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, el catastro municipal deberá revisar que la totalidad de las propuestas presentadas a la Legislatura del Estado, se encuentren en los términos planteados, emitiendo un comunicado oficial al IGECEM, en un plazo que no exceda de quince días hábiles a partir de la fecha de publicación, para

informarle del resultado de la revisión, y en su caso, solicitar se tramite la fe de erratas que corresponda.

Artículo 59.- ...

...

$$\text{VCT} = \text{SP} ((\text{VUS} (\text{FFe} \times \text{FFo} \times \text{FI} \times \text{FA} \times \text{FT} \times \text{FP} \times \text{FR})))$$

Donde:

...

...

...

...

...

...

...

...

...

FR = Factor de restricción.

...

Artículo 60.- Los factores de mérito o demérito a que se refiere el artículo anterior y el 199 del Código, aplicables para efectos de la valuación catastral del terreno, respecto del frente, del fondo, de irregularidad, de área, de topografía, de posición dentro de la manzana y de restricción, se definen y determinan como sigue:

I. a VI. ...

VII. El factor de restricción (**FR**) demerita el valor catastral de aquellos inmuebles que parte de su superficie presenta un impedimento, limitación ó reducción impuesta por autoridad competente, que disminuye las posibilidades de aprovechamiento óptimo de la superficie total del predio.

Para calcular este factor es necesario ubicar previamente el inmueble para comprobar que contiene una superficie denominada área de restricción; la cual deberá ser delimitada y dictaminada por la autoridad en la materia.

Definida la superficie determinada como área de restricción del predio en estudio, ésta se le restará a su superficie total, resultando el área aprovechable (**AA**).

En los casos de inmuebles que presenten superficies de restricción que los divida en dos o más fracciones, el área aprovechable (**AA**), será la suma de las fracciones libres de restricciones, misma que en todo caso deberá ser inferior a la superficie total del predio.

El factor aplicable se obtiene al sumar a la constante 0.50, el resultado de dividir entre 2, la superficie determinada como área aprovechable y al resultado dividirlo entre la superficie total del inmueble de que se trate, conforme a la siguiente fórmula:

$$FR = 0.50 + ((AA / 2) / SP)$$

Donde:

FR = Factor de restricción.

AA = Área aprovechable del inmueble.

SP = Superficie total de terreno del inmueble de que se trate.

A los inmuebles localizados en posición interior, se aplicará 1.00 para los factores de frente, de fondo, de irregularidad, de área, de topografía y de restricción.

Cuando la superficie total de un inmueble se localice en área de restricción, no tiene área aprovechable, por lo que se aplicará 0.50 como factor de restricción.

Para efectos de la valuación catastral, en ningún caso el factor total de demérito aplicable al terreno podrá ser inferior a 0.50, aún cuando así resulte el producto de los factores de mérito o de demérito establecidos en este artículo.

Artículo 76.- Los especialistas en valuación inmobiliaria registrados, podrán en cualquier tiempo, solicitar al IGCEM o al catastro municipal 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 IGCEM sólo dará contestación a las consultas que le formulen sobre situaciones reales y concretas.

Artículo 78.- ...

...

Cuando el catastro municipal detecte alguna inconsistencia en cualquiera de los aspectos indicados en el párrafo anterior que sea considerada como grave, lo informará al IGCEM dentro de los cinco días siguientes contados a partir de la fecha de recepción, a efecto de que se determine lo conducente.

...

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 catastro municipal.

VIII. a IX. ...

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 de 2011.

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

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MEXICO**

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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA NAVA
(RUBRICA).**

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 2, 7 Y 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MÉXICO; Y

CONSIDERANDO

Que el cimiento II del Plan de Desarrollo del Estado de México 2005-2011 denominado "Reforma Administrativa para un Gobierno Transparente y Eficiente", establece como objetivo fortalecer y desarrollar una administración pública moderna, que impulse el desarrollo y garantice la estabilidad institucional del Estado y de sus municipios.

Que el desarrollo y complejidad de la actividad financiera alcanzada por los municipios del Estado, plantea la necesidad de adecuar el marco jurídico de la administración y operación de la información catastral, para que constituya un instrumento de respuesta eficaz, eficiente y congruente a las exigencias y demandas de los ciudadanos de la entidad.

Que el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) es el organismo auxiliar estatal con facultades para emitir la normatividad, políticas, lineamientos y procedimientos en materia catastral; así como proporcionar asesoría, capacitación y asistencia técnica al personal de los municipios.

Que a los ayuntamientos de la entidad corresponde la administración, operación y desarrollo del catastro, acciones que deben ser realizadas en su ámbito de competencia y de conformidad con las disposiciones constitucionales y estatales en la materia.

Que en cumplimiento del objetivo de integrar los inventarios inmobiliarios en las respectivas jurisdicciones territoriales de los municipios del Estado, los sistemas y servicios nacionales y estatales de estadística y de información geográfica, regulan el desarrollo de la información e investigación catastral en la entidad, mediante la instrumentación de programas de trabajo para una adecuada ejecución de las actividades catastrales, a efecto de proveer a las autoridades fiscales municipales de la base gravable para la determinación equitativa, proporcional y justa de las obligaciones tributarias sobre la propiedad y posesión inmobiliaria a cargo de los ciudadanos mexiquenses.

Que el IGECEM en coordinación con el Instituto Hacendario del Estado de México (IHAEM), con la finalidad de actualizar y modernizar el marco jurídico en materia catastral, conformaron la Comisión Temática en Materia Catastral en la que participan los representantes municipales de las siete regiones hacendarias en el Estado y la Procuraduría Fiscal, llevando a cabo seis reuniones ordinarias, a efecto de realizar trabajos de revisión y estudio de los ordenamientos que regulan al catastro en la entidad, presentando diversas reformas, adiciones y derogaciones al Manual Catastral del Estado de México, procediéndose a su análisis, discusión y aprobación.

Que la citada Comisión se integró con 44 servidores públicos municipales de las siete regiones hacendarias del Estado, participando los titulares de las unidades administrativas catastrales de los municipios de Atlautla, Chalco, Ixtapaluca, Nezahualcóyotl, Tenango del Aire, Tepetlaoxtoc, Texcoco y Tlalmanalco por la Región Oriente; Apaxco, Hueypoxtla, Jaltenco, Nextlalpan, Temascalapa y Zumpango por la Región Noreste; Coyotepec, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Huehuetoca, Huixquilucan, Isidro Fabela, Naucalpan de Juárez, Teoloyucan, Tepotzotlán y Tultitlán por la Región Valle de México; Ixtapan del Oro, Santo Tomás, Tejupilco, Valle de Bravo y Zacazonapan por la Región Sur; Acambay, Jilotepec y Timilpan por la Región Norte; Rayón, San Antonio la Isla, Tenango del Valle, Tonatico y Villa Guerrero por la Región Valle de Toluca Sur; así como Almoloya de Juárez, Calimaya, Lerma, Metepec, Toluca, Villa Victoria y Zinacantepec por la Región Valle de Toluca Centro, quienes se reunieron para analizar las

políticas generales y procedimientos establecidos en los diversos apartados que conforman el Manual Catastral del Estado de México.

Que en el marco de esa Comisión Temática en Materia Catastral, se han analizado las propuestas de reformas, adiciones y derogaciones a diversas políticas generales, definiciones o procedimientos en la mayoría de los apartados que conforman el Manual Catastral del Estado de México, mismas que han sido consensuadas, votadas y validadas tanto en el Seno de la Comisión de Coordinación y Participación Catastral del Estado de México, como en la referida Comisión Temática, siempre procurando se mantenga la vinculación y congruencia técnica con las actualizaciones realizadas al Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para mejorar considerablemente la atención al público usuario, otorgando certeza jurídica a los ciudadanos de la entidad y en general, avanzar en la administración y operación catastral en los ayuntamientos.

Que en la XXVIII Sesión Ordinaria del Consejo Directivo del IGECEM celebrada el 3 de diciembre del año en curso, las propuestas de reformas, adiciones y derogaciones a diversas políticas generales, definiciones o procedimientos del Manual Catastral del Estado de México para el ejercicio 2011, fueron analizadas y aprobadas mediante el acuerdo emitido número IGE/028 ORD/008.

Que la mejora de las disposiciones jurídicas de los diversos ordenamientos que regulan la materia catastral, permitirá facilitar la administración y operación del catastro en los ayuntamientos, por ello, las modificaciones al presente Manual tienen como objetivo mejorar y desarrollar los siguientes aspectos:

- Se homologa el supuesto que prevé cuales son los documentos que se deben presentar ante la autoridad catastral para acreditar la propiedad o posesión del inmueble, relativo al "título certificado o cesión de derechos agrarios, parcelarios o comunes, así como sentencia emitida por el tribunal agrario", con la reforma realizada al Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, a efecto de actualizar el marco jurídico en materia catastral.
- Se complementa el término clave catastral.
- Se incorpora un nuevo supuesto para dar de alta una nueva zona y manzana catastrales.
- Se aclara el concepto de "acceso principal" para efecto de obtener el valor de terreno en banda de valor conforme a las Tablas de Valores Unitarios aprobadas por la Legislatura del Estado, con la finalidad de que éste deba ser determinado por la autoridad competente, y no dejarse a criterio del propietario o de la autoridad catastral.
- Se incorpora un factor para la valuación catastral del terreno, así como su respectivo procedimiento y formula correspondiente para su cálculo, que se refiere a demeritar

aqueellos inmuebles que por alguna razón sufren una restricción de algún uso o usufructo; a efecto de mantener congruencia con las reformas realizadas a las disposiciones que conforman la normatividad catastral; y

- Se mejora la redacción de diversas disposiciones para una mejor interpretación y certeza jurídica.

Que con fundamento en las anteriores consideraciones y con el propósito de mejorar sustancialmente la prestación de servicios y la generación de los productos que se elaboran en las áreas estatales y municipales de catastro, es necesario realizar diversas reformas y adiciones a diversas políticas generales, definiciones o procedimientos contenidos en el Manual Catastral del Estado de México, en beneficio de los habitantes de nuestra entidad.

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

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS POLÍTICAS GENERALES, DEFINICIONES Y PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS DEL MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, PARA QUEDAR EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

I. ...

I.1. a I.2. ...

I.3. ...

ACGC001 a ACGC006.- ...

ACGC007.- ...

- ...

○ ...

○ ...

○ ...

○ ...

○ ...

○ ...

- Título, certificado o cesión de derechos agrarios, parcelarios o comunes, así como sentencia emitida por el tribunal agrario.

○ ...

• ...

• ...

ACGC008 a ACGC009.- ...

ACGC010.- Cuando por algún motivo el predio del que se solicita la certificación o constancia, no se encuentre inscrito en el Padrón Catastral o su información no esté actualizada, el solicitante deberá presentar ante la autoridad catastral municipal, los requisitos establecidos y en su caso, los estudios técnicos que le sean requeridos para su inscripción o actualización en el Padrón Catastral municipal correspondiente.

ACGC011 a ACGC013.- ...

ACGC014.- ...

• ...

• ...

• ...

• ...

• ...

• Certificaciones de clave catastral, clave y valor catastral y plano manzanero.

• ...

• ...

• ...

ACGC015.- En los casos de solicitudes de cualquier servicio catastral, relacionado con inmuebles que presenten algún litigio entre particulares notificados formalmente por la autoridad jurisdiccional o documentado por alguna de las partes ante la autoridad catastral, mediante la presentación de la copia certificada del acuerdo correspondiente, o de la sentencia emitida por la autoridad jurisdiccional; la unidad administrativa catastral suspenderá la prestación del servicio solicitado, hasta en tanto la instancia competente resuelva en definitiva la controversia.

II. ...

II.1. a II.2. ...

II.3. ...

ACC001 a ACC004.- ...

ACC005.- ...

- ...

- ...

- ...

- ...

- Cuando se presente alguna modificación de límites municipales o creación de municipios.

ACC006.- ...

- ...

- ...

- Cuando el inmueble se encuentra en una manzana que es necesario subdividir por la modificación o actualización de una o varias áreas homogéneas.

- ...

- ...

II.4. ...

...

a). ...

b). ...

Es la delimitación del territorio del municipio para efectos de administración y control catastral, en polígonos cerrados y continuos que agrupan a todas las manzanas catastrales que existen en el municipio, en función de límites físicos como son vialidades, accidentes topográficos, ríos y barrancas, se identifica con un código numérico de dos dígitos dentro del rango del 01 al 99 y está representada por el cuarto y quinto caracteres de la clave catastral.

Ejemplo:

Municipio	Código municipal	Zona catastral
...

Se deberá dar de alta una nueva zona catastral en los siguientes casos:

- Cuando una zona catastral rebase el límite de 999 manzanas.
- Cuando se presente alguna modificación de límites municipales o creación de municipios.

c). ...

...

Ejemplo:

Municipio	Código municipal	Zona catastral	Manzana catastral
...

Se deberá dar de alta una nueva manzana catastral en los siguientes casos:

- Cuando una manzana catastral rebase el límite de 99 predios.
- Cuando se presente alguna modificación de límites municipales o creación de municipios.

III. ...

III. 1. a III. 2. ...

III. 3. ...

LT001 a LT029.- ...

LT030.- La solicitudes de rectificación de levantamientos topográficos catastrales deberán presentarse por escrito dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción del plano correspondiente; cuando se acredite que las causas son imputables a la autoridad catastral, se deberá emitir la respuesta sin costo alguno y en un término máximo de 15 días hábiles; en caso contrario, los costos por los trabajos adicionales que ocasione la atención del servicio requerido, serán cubiertos por el usuario con base en la tarifa vigente.

IV. ...

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

IV.3. ...

VCI001.- ...

VCI002.- ...

$$VCT = SP (VUS (FFe \times FFo \times FI \times FA \times FT \times FP \times FR))$$

Donde:

...

...

...

...

...

...

...

...

...

FR = Factor de demérito respecto a la restricción.

VCI003 a VCI004.- ...

IV.4. ...

IV.4.1 ...

...

PRIMERO: ...

SEGUNDO: Obtener de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo aprobadas por la Legislatura, atendiendo al área homogénea o banda de valor donde se ubica el inmueble, el valor unitario de suelo que le corresponda, verificando que la zona y manzana catastrales estén contenidas en las tablas. En caso que el predio se localice en una banda de valor, obtener el valor unitario de suelo en función de la zona y manzana catastrales y de la calle que le corresponde. Si un predio se ubica en esquina y para las dos calles se presentan bandas de valor, para efectos de aplicación del valor unitario del suelo, se tomará el valor que corresponda a su acceso principal, el cual deberá ser asignado mediante licencia de alineamiento y número oficial, emitida por la autoridad competente.

TERCERO: ...

CUARTO: ...

1. a 4. ...

5. ...

$$VCT = SP (VUS (FFe \times FFo \times FI \times FA \times FT \times FP \times FR))$$

Donde:

...
...
...
...
...
...
...
...
...
...

FR = Factor en demérito respecto a la restricción de aprovechamiento del terreno.

IV.4.1.1. ...

...

1. a 5. ...

6. ...

...

...

La aplicación del factor de posición interior, excluye la de los factores por frente, fondo, irregularidad, área, topografía y restricción; es decir, estos serán igual a 1.00000.

7. FACTOR DE RESTRICCIÓN (FR)

El factor de restricción es el índice que determina el demérito aplicable al valor catastral de aquellos inmuebles que se localizan total o parcialmente en áreas que presentan un

impedimento, limitación o reducción determinada por autoridad competente, que disminuye la posibilidad de aprovechamiento óptimo de la superficie total del predio.

Las superficies restringidas son aquellas determinadas por las autoridades competentes de carácter federal, estatal o municipal, en las colindancias con ríos; arroyos; fallas geológicas; líneas de conducción de energía eléctrica; derechos de vía; ductos, vías férreas, entre otros.

Para calcular este factor es necesario ubicar el inmueble y definir previamente si se encuentra total o parcialmente dentro de la superficie denominada área de restricción delimitada y dictaminada mediante documento oficial emitido por la autoridad competente en la materia; una vez conocida la superficie determinada como área de restricción del predio en estudio, ésta se le restará a su superficie total, resultando el área aprovechable **(AA)**.

En los casos de inmuebles que presenten superficies de restricción que los divida en dos o más fracciones, el área aprovechable **(AA)**, será la suma de las fracciones libres de restricciones, misma que en todo caso deberá ser inferior a la superficie total del predio.

El factor de restricción se determina aplicando la siguiente expresión:

$$FR = 0.50 + ((AA / 2) / SP)$$

Donde:

- FR** = Factor de restricción.
AA = Área aprovechable del inmueble.
SP = Superficie total de terreno del inmueble de que se trate.

Procedimiento:

1. El usuario deberá presentar ante la autoridad catastral municipal el documento oficial emitido por la autoridad competente en la materia, mediante el que delimita y dictamina la superficie denominada área de restricción, a efecto de conocer si se trata de una restricción total o parcial del inmueble.
2. Determinar el área aprovechable **(AA)** del predio en estudio, restando de la superficie total del predio, la superficie determinada como área de restricción.
3. En los casos de inmuebles que presenten una superficie de restricción que los divida en dos o más fracciones, el área aprovechable **(AA)**, será la suma de las fracciones libres de restricciones, misma que en todo caso deberá ser inferior a la superficie total del predio.
4. Cuando la superficie total de un inmueble se localice en área de restricción, no tiene área aprovechable, por lo que se aplicará 0.50 como factor de restricción.

5. El factor aplicable se obtiene al sumar a la constante 0.50, el resultado de dividir entre 2 la superficie determinada como área aprovechable, y al resultado dividirlo entre la superficie total del inmueble de que se trate, conforme a la siguiente fórmula:

$$FR = 0.50 + ((AA / 2) / SP)$$

Donde:

- FR** = Factor de restricción.
AA = Área aprovechable del inmueble.
SP = Superficie total de terreno del inmueble de que se trate.

EJEMPLOS:

Datos: Superficie del terreno: 465.00 m²
 Área aprovechable: 306.00 m²

Fórmula: $FR = 0.50 + ((AA / 2) / SP)$
 $FR = 0.50 + ((306.00 / 2) / 465.00)$
 $FR = 0.50 + 153.00 / 465.00$
 $FR = 0.50 + 0.32903$
 $FR = 0.82903$

Datos: Superficie del terreno: 854.40 m²
 Área aprovechable: 166.00 m²

Fórmula: $FR = 0.50 + ((AA / 2) / SP)$
 $FR = 0.50 + ((166.00 / 2) / 854.40)$
 $FR = 0.50 + 83.00 / 854.40$
 $FR = 0.50 + 0.09714$
 $FR = 0.59714$

IV.4.1.2. ...

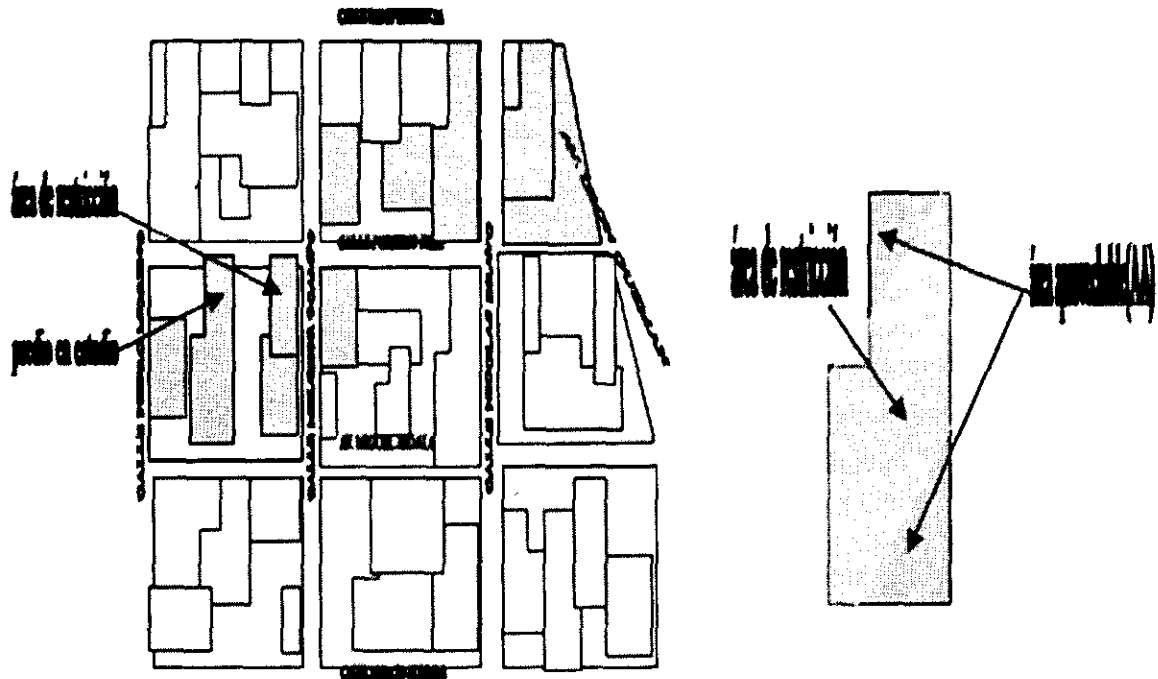
...

I. a 6. ...

7. ÁREA APROVECHABLE (AA)

Se determina restando a la superficie total del predio de que se trate, la superficie delimitada como área de restricción.

EJEMPLOS:



V. ...

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

V.3. ...

VUSYC001.- La revisión y delimitación de las áreas homogéneas existentes en el territorio municipal, para efectos de modificación o actualización, se realizarán en concordancia con el ordenamiento y crecimiento urbano que se observe; por ello la unidad administrativa municipal de catastro, deberá formular su programa de trabajo interno, cuyo cronograma comprenda el periodo entre el primero de julio del año en curso y el treinta de junio del siguiente año, debiendo obligadamente considerar, la información aprobada, contenida en los siguientes planes:

a) a d) ...

VUSYC002.- ...

VUSYC003.- El análisis de la información vigente respecto de la delimitación de áreas homogéneas y bandas de valor, así como de los correspondientes valores unitarios de suelo, se realizará con apoyo en la fotointerpretación, comparando las áreas homogéneas integradas y las posibles modificaciones o actualizaciones que en su caso reflejan las ortofotos, planos de línea y estudios de campo.

VUSYC004 a VUSYC016.- ...

V.4. PROCEDIMIENTO

I. ...

2. La delimitación de las áreas homogéneas, se basará adicionalmente en el uso y nivel de jerarquización, en la información levantada en campo referente a su localización en el contexto urbano y rural, régimen jurídico de la propiedad, uso del suelo, nivel socioeconómico de la población, existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento, aspectos que con el paso del tiempo suelen generar cambios en sus características y por ende en su delimitación, lo que abre la posibilidad de determinar subdivisiones o fusiones de áreas homogéneas.

3. a 25. ...

VI. ...

VI.1. a VI.3. ...

VI.4. ...

VI.4.1. ...

I. a I0. ...

II. ...

Concepto/Elemento Gráfico	Nombre de layer	Representación	Tipo /Línea/Texto/ Ashurado	Dimensión			Color/ No.
				Ancho de línea (mm)	Altura de texto (unidades de dibujo)	Inclinación del texto (" ")	
...

Concepto/Elemento Gráfico	Nombre de layer	Representación	Tipo /Línea/Texto/ Ashurado	Dimensión			Color/ No.
				Ancho de línea (mm)	Altura de texto (unidades de dibujo)	Inclinación del texto ("")	
...
...
Acotación de lindero de predio (2)		0.75	...	...
...
...
...
...
...
(1) a (5) ...							

Concepto/Elemento Gráfico	Nombre de layer	Representación	Tipo /Línea/Texto/ Ashurado	Dimensión			Color/ No.
				Ancho de línea (mm)	Altura de texto (unidades de dibujo)	Inclinación del texto ("")	
CONSTRUCCIONES HABITACIONALES, COMERCIALES E INDUSTRIALES COMPLEMENTARIAS							
...
Área de construcción		0.70		...
...
...
Número de niveles (4)		0.70		...
...
Texto sótano o mezanine (6)		0.70		...

...
...
En construcción (9)	...	...	...		0.70		...
...
...
Volumen de cisternas (12)	...	...	...	...	0.70		...
...
Volumen de tanque (14)	...	...	...		0.70		...
...
(1) Scale 0.5							
(2) Scale 0.3							
(3) Scale 0.5							
(4) a (14) ...							

Concepto/Elemento Gráfico	Nombre de layer	Representación	Tipo /Línea/Texto/ Ashurado	Dimensión			Color/ No.
				Ancho de línea (mm)	Altura de texto (unidades de dibujo)	Inclinación del texto (° ' ")	
CONSTRUCCIONES EQUIPAMIENTO							
...
...
...
...
...
...
Edificios públicos (1)
Iglesias (2)
Panteones (3)
(1) Scale 0.5							
(2) Scale 0.5							
(3) Scale 0.5							

Concepto/Elemento Gráfico	Nombre de layer	Representación	Tipo /Línea/Texto/ Ashurado	Dimensión			Color/ No.
				Ancho de línea (mm)	Altura de texto (unidades de dibujo)	Inclinación del texto (° ' ")	
CONSTRUCCIONES ESPECIALES							
...
...
Texto de barda de malla ciclónica (1)		0.7		...
...
Texto de barda de tabique (2)		0.7		...
...
Texto de cancha deportiva (3)		0.7		...
...
Pavimento concreto (4)
...
Pavimento empedrado (6)
Pavimento adoquin (7)
(1) a (3) ...							
(4) Requiere que se formen polígonos. Scale 0.02							
(5) ...							
(6) Requiere que se formen polígonos. Scale. 0.2							
(7) Requiere que se formen polígonos. Scale. 0.2							

...

...

VII. ...

VII. 1 a VII. 2. ...

VII.3. ...

ARA00 I a ARA005.- ...

ARA006.- Para que la información de los inmuebles pueda ser incorporada al registro alfanumérico del inventario analítico, se deben actualizar, en lo que corresponda, los catálogos operativos del Sistema de Información Catastral que permiten la aplicación del modelo de valuación catastral, siendo estos:

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

ARA007.- ...

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 once.

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

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MEXICO**

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

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**LIC. LUIS ENRIQUE MIRANDA NAVA
(RUBRICA).**