

CESAR CAMACHO QUIROZ, Gobernador del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NUMERO 43

LA H. "LIII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

DECRETA:

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MÉXICO

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Esta ley tiene por objeto regular la actividad catastral en el territorio del Estado de México y sus disposiciones son de orden público e interés general.

Artículo 2.- Para efectos de esta ley se entiende por:

I. Catastro; al sistema de información territorial del Estado, que tiene como finalidad obtener un inventario analítico de los inmuebles con base en sus características;

II. Actividad catastral; al conjunto de procedimientos y acciones que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico de los inmuebles;

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

Artículo 3.- Son autoridades en materia de catastro:

I. El Instituto;

II. Los ayuntamientos o quienes legalmente los sustituyan.

Artículo 4.- Los actos y resoluciones en materia de catastro serán tramitados en la forma y términos establecidos por esta ley y, en lo conducente, por las disposiciones de los Códigos de Procedimientos Administrativos del Estado de México, Fiscal del Estado de México y Fiscal Municipal del Estado de México.

Artículo 5.- El registro, identificación, localización y control de los inmuebles, se hará mediante la asignación de una clave catastral que consiste en un código alfanumérico de 16 posiciones: las tres primeras identifican al municipio, las dos siguientes a la zona catastral, tres para la manzana, y dos para el lote; cuando se trate de condominios dos posiciones para identificar el edificio y las cuatro siguientes para el número de departamento o local.

La clave catastral deberá corresponder invariablemente a la estructura señalada.

Artículo 6.- Los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado de México deberán inscribirlos ante la autoridad catastral municipal, mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados por el

Instituto, precisando las medidas del terreno y de construcción, su ubicación, uso de suelo y demás datos solicitados, exhibiendo la documentación necesaria para tal efecto.

Artículo 7.- Es obligación de los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado de México, manifestar su valor dentro de los primeros noventa días de cada año, ante la autoridad catastral municipal, mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados por el Instituto.

Artículo 8.- Cuando se adquiera, fusione, divida, subdivida, lotifique, relotifique, fraccione, cambie de uso de suelo un inmueble o se modifique la superficie de terreno cualquiera que sea la causa, se hará del conocimiento de la autoridad municipal catastral en los términos del artículo 6 de este ordenamiento, dentro de los quince días hábiles siguientes, en que la autoridad competente haya otorgado la autorización correspondiente, para el efecto de la asignación o modificación de la clave, actualización de su valor y registro en el sistema de información catastral.

Artículo 9.- Cuando no se presente la manifestación, en los términos establecidos en este ordenamiento, la autoridad catastral municipal, sin perjuicio de la responsabilidad que le resulte al propietario o poseedor del inmueble conforme a la presente ley y otros ordenamientos, notificará al interesado para que dentro del término de quince días hábiles corrija la omisión, y en su defecto, hará la actualización, asignación del valor o el registro del inmueble con los elementos que disponga, en el sistema de información catastral.

Artículo 10.- Las autoridades catastrales expedirán, a costa del interesado, previa solicitud por escrito en la que acredite su interés jurídico o legítimo, las constancias o certificaciones en materia catastral de su competencia.

Artículo 11.- Las autoridades catastrales, a petición de parte interesada o de oficio, podrán practicar trabajos de apeo y deslinde catastrales, y rectificación y aclaración de linderos; los que deberán ejecutarse por personal autorizado, previa identificación y presentación de la orden para realizarlos, en presencia del propietario o poseedor del inmueble o de su representante legal, con la asistencia de los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes o sus representantes legales, quienes deberán ser notificados por lo menos con tres días hábiles de anticipación para que, en su caso, hagan las manifestaciones o ejerzan las acciones que a su derecho convenga. El resultado de los trabajos catastrales antes mencionados y las observaciones de los interesados se harán constar en acta circunstanciada que será firmada por todos los que hubiesen intervenido, a quienes se les entregará copia.

CAPITULO SEGUNDO

De las atribuciones de las autoridades catastrales

Artículo 12.- Además de las facultades que esta ley y otros ordenamientos le confieran en materia catastral, el Instituto tendrá las facultades y obligaciones siguientes:

- I. Establecer los procedimientos técnicos y administrativos en materia catastral y verificar su cumplimiento, en los términos de esta ley;
- II. Autorizar los formatos para las manifestaciones catastrales;
- III. Integrar, conservar y mantener actualizado el inventario catastral del Estado;
- IV. Proponer al Ejecutivo, previa validación de los ayuntamientos, el Proyecto Estatal de Tablas de Valor y, anualmente, las modificaciones correspondientes, que serán sometidas a la consideración de la Legislatura;
- V. Practicar avalúos, apeos y deslindes catastrales, rectificación y aclaración de linderos;

VI. Integrar la información técnica en relación a los límites del Estado, de los municipios, de los centros de población y las localidades, la que se expedirá a petición de la autoridad competente;

VII. Proporcionar asesoría y capacitación en materia catastral a las autoridades municipales catastrales, cuando se lo soliciten;

VIII. Asumir las funciones catastrales de los ayuntamientos, cuando éstos no las cumplan en términos de la presente ley;

IX. Asumir, mediante convenio, las funciones catastrales que los ayuntamientos por falta de capacidad técnica y administrativa, no puedan realizar;

X. Elaborar y someter a la consideración del Ejecutivo del Estado, el reglamento de la presente ley, previa consulta a los ayuntamientos del Estado, en la que podrán presentar propuestas en la materia;

XI. Elaborar y someter a la consideración del Ejecutivo del Estado, los proyectos de convenios que deban celebrarse con los ayuntamientos, en materia catastral.

Artículo 13.- Además de las atribuciones que esta ley y otros ordenamientos les confieran en materia catastral, los ayuntamientos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I. Llevar el registro y control de los inmuebles localizados dentro del territorio municipal;

II. Asignar la clave catastral;

III. Recibir las manifestaciones de los propietarios o poseedores de inmuebles;

IV. Implementar las acciones necesarias para la consolidación, conservación y buen funcionamiento del catastro;

V. Proporcionar al Instituto dentro de los plazos que señala este ordenamiento y su reglamento, las propuestas, reportes, informes y documentos, para integrar, conservar y mantener actualizada la información catastral del Estado;

VI. Elaborar y mantener actualizada la cartografía catastral municipal;

VII. Practicar apeos y deslindes catastrales, a petición de parte;

VIII. Proporcionar la información que soliciten por escrito, otras dependencias oficiales para la ejecución de sus programas;

IX. Proponer la modificación y actualización de las áreas homogéneas y de las bandas de valor;

X. Difundir dentro de su territorio las tablas de valor aprobadas por la Legislatura del Estado;

XI. Aplicar las Tablas de Valor aprobadas por la Legislatura, en la determinación del valor catastral de los inmuebles, en los casos a que se refiere el artículo 9 de este ordenamiento;

XII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal, de las personas físicas o morales, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización de la información catastral del municipio;

XIII. Cumplir con la normatividad y los procedimientos técnicos y administrativos establecidos por el Instituto.

Artículo 14.- El Instituto emitirá la normatividad para la elaboración de la representación gráfica, para la localización e identificación de la tipología de los inmuebles. Los municipios que realicen esta función, enviarán al Instituto una copia de la información para que éste integre y actualice la información catastral del Estado.

CAPITULO TERCERO

Del Sistema de Valuación Catastral

SECCION PRIMERA

De los elementos del sistema

Artículo 15.- El Sistema de Valuación Catastral del Estado de México, tiene como base las características predominantes en una circunscripción territorial y tomará como referencia los valores de mercado del suelo y de la construcción.

Artículo 16.- Para efectos de la presente ley, el área urbana de interés catastral es aquella delimitación territorial, con o sin traza urbana, definida por las autoridades catastrales dentro del territorio de un municipio.

Artículo 17.- Cuando la calidad de los servicios públicos, existencia y disponibilidad de los mismos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento; así como el nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, sean similares dentro de una circunscripción territorial, teniendo consecuentemente valores inmobiliarios semejantes, se constituye en un área homogénea, a la que se le asignará un valor unitario de suelo promedio de los valores inmobiliarios que en ella existan.

Artículo 18.- La delimitación técnica de las áreas homogéneas se realizara a través de límites, como avenidas, calles, caminos, veredas, arroyos y otros elementos distintivos, que permitan establecer claramente los límites de una y otra, de acuerdo con las características mencionadas en el artículo anterior.

Artículo 19.- Dentro del área homogénea pueden existir franjas, denominadas bandas de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles cuyo acceso principal este sobre ella, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia área homogénea.

Artículo 20.- Para determinar una banda de valor se considerarán: las condiciones de los servicios públicos; la circulación peatonal o vehicular; las características de las actividades económicas que se desarrollen; el uso de suelo; la existencia de vialidades de alta velocidad; canales conductores de aguas residuales; panteones; barrancas y otros factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda al área homogénea.

Artículo 21.- El valor unitario de construcción se determina por metro cuadrado.

Artículo 22.- Para efectos de clasificación, los valores unitarios de construcción atienden al uso y la clase.

El uso puede ser: Habitacional, comercial, industrial, de equipamiento y especial; que a su vez, se divide en clases, de acuerdo con el proyecto de la construcción, sistema constructivo, material empleado en la obra básica y sus características de instalación; cuyas definiciones se señalan en las Tablas de Valor y en los criterios de clasificación elaborados y emitidos por el Instituto.

Artículo 23.- Las Tablas de Valor se integran, por valores unitarios de suelo y de construcción.

En la Tabla de Valores Unitarios de Suelo se identifican: El municipio, la zona catastral, el número y tipo de área homogénea, la banda de valor y su vialidad, la manzana y el valor unitario.

En la Tabla de Valores Unitarios de Construcción, se identifica: El uso, la clase y el valor unitario.

Artículo 24.- La actualización de las Tablas de Valor se llevara a cabo por las autoridades catastrales, en los términos siguientes:

I. Los ayuntamientos y, en su caso, el Instituto, con base en la normatividad que emita éste, elaborarán las propuestas para la actualización de áreas homogéneas, bandas de valor y valores unitarios de suelo. Las propuestas realizadas por los ayuntamientos serán enviadas al Instituto;

II. Las propuestas a que se refiere la fracción anterior, que cumplan con lo dispuesto en este ordenamiento y que hayan sido elaboradas de acuerdo con los instructivos y formatos autorizados, serán incorporadas por el Instituto al Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo;

III. El Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo actualizado en términos de las fracciones I y II del presente artículo y la Tabla de Valores Unitarios de Construcción actualizada por el Instituto, se enviarán a los ayuntamientos para su correspondiente validación;

IV. Los ayuntamientos dentro del término de sesenta días naturales a partir de la fecha de recepción del Proyecto de Tablas de Valor actualizado, deberán validarlo y remitirlo al Instituto. Si concluido este término, no lo remitieran, se dará por aceptado y validado;

V. Validado por los ayuntamientos el Proyecto de Tablas de Valor, el Instituto integrará un proyecto estatal, que someterá a la aprobación de su Consejo Directivo a más tardar el último día hábil del mes de julio; y enviará el proyecto al Ejecutivo Estatal, quién someterá la iniciativa correspondiente a la Legislatura del Estado a más tardar en el mes de septiembre, que iniciará su vigencia a partir del mes de enero del siguiente año.

Las propuestas que los ayuntamientos envíen hasta el treinta y uno de marzo de cada año, serán consideradas por el Instituto, para integrar el proyecto estatal de las Tablas de Valor a que se refiere esta ley.

SECCION SEGUNDA

Del procedimiento para la aplicación de la valuación de inmuebles

Artículo 25.- Los propietarios o poseedores de inmuebles para efectos de la aplicación de la valuación catastral, se sujetaran a lo dispuesto por este ordenamiento, a las normas y procedimientos técnicos y administrativos establecidos por el Instituto; los criterios de clasificación y las Tablas de Valor de Suelo y de Construcción aprobadas por la Legislatura y publicadas en la "Gaceta del Gobierno".

Artículo 26.- Con base en los criterios de clasificación, los propietarios o poseedores, ubicarán su inmueble en las Tablas de Valor conforme al área homogénea o banda de valor que le corresponda e identificarán el valor unitario de suelo y el valor unitario de construcción, aplicables a la superficie de terreno y de construcción, si la hubiera, calculando su valor catastral mediante la fórmula siguiente:

$$V_{cat} = V_t + V_c$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

V_{cat} = Valor catastral

Vt = Valor del terreno

Vc = Valor de la construcción

Artículo 27.- El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en la Tabla de Valor de Suelo, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$Vt = St \times Vus$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

Vt = Valor del terreno

St = Superficie del terreno en metros cuadrados.

Vus = Valor unitario del suelo correspondiente al área homogénea o banda de valor donde se ubica el inmueble.

Artículo 28.- El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valor de Construcción, mediante la siguiente fórmula:

$Vc = Sc \times Vuc$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

Vc = Valor total de la construcción

Sc = Superficie de la construcción

Vuc = Valor unitario de la construcción

Artículo 29.- Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad condominial, la valuación deberá hacerse de cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o cualquier otro tipo de locales, considerando la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Artículo 30.- Las autoridades catastrales podrán constatar la veracidad de los datos manifestados, mediante la realización de los estudios técnicos catastrales que sean necesarios.

Artículo 31.- Cuando de las manifestaciones y del resultado de los estudios que realicen las autoridades catastrales, se desprenda que la información no corresponde a lo manifestado por el propietario o poseedor, se harán las correcciones procedentes, notificándose de las mismas al interesado y a la autoridad fiscal competente, dentro del término de quince días hábiles.

CAPITULO CUARTO

De las infracciones y sanciones en materia catastral

Artículo 32.- Son infracciones en materia catastral cometidas por los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado:

- I. Omitir las manifestaciones a que se refieren los artículos 6, 7 y 8 de esta ley;
- II. Manifestar datos falsos del inmueble de que se trate;

III. Dejar de proporcionar la información que requiera la autoridad catastral para la realización de sus actividades en la materia;

IV. Interferir injustificadamente en la realización de los trabajos de valuación, apeo y deslinde, rectificación o aclaración de linderos catastrales.

Artículo 33.- Las infracciones cometidas por los propietarios o poseedores de los inmuebles, serán sancionadas por las autoridades catastrales con una multa de hasta diez veces el salario mínimo diario vigente en el lugar de ubicación del inmueble, sin perjuicio de las sanciones a que se hagan acreedores en términos de otros ordenamientos legales.

Artículo 34.- El incumplimiento de lo dispuesto por la presente ley, por parte de los servidores públicos, se sancionará conforme a lo establecido en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios.

Artículo 35.- Contra los actos y resoluciones administrativos que dicten o ejecuten las autoridades competentes, en la aplicación del presente ordenamiento, los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado que resulten afectados, tendrán la opción de interponer el recurso administrativo de inconformidad ante la propia autoridad o el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Publíquese la presente ley en la "Gaceta del Gobierno".

ARTICULO SEGUNDO.- La presente ley entrará en vigor a partir del 1° de enero de 1998.

ARTICULO TERCERO.- Se abroga la Ley de Catastro del Estado de México, publicada el 27 de diciembre de 1991, en la "Gaceta del Gobierno".

ARTICULO CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan al presente ordenamiento.

ARTICULO QUINTO.- Los propietarios o poseedores de los inmuebles ubicados en el territorio del Estado, contarán con un término de sesenta días hábiles a partir del inicio de la vigencia de esta ley, para inscribirlos ante la autoridad catastral, cuando no lo hayan hecho.

ARTICULO SEXTO.- Los procedimientos y actos administrativos que se encuentren en trámite al entrar en vigor este ordenamiento, se resolverán conforme a las disposiciones legales anteriores.

ARTICULO SEPTIMO.- El Ejecutivo del Estado en un plazo no mayor a noventa días, posteriores al inicio de la vigencia de la presente ley, expedirá el reglamento de la misma.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR DEL ESTADO, HACIENDO QUE SE PUBLIQUE Y SE CUMPLA.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los nueve días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y siete.- Diputado Presidente.- C. José Guadalupe Ruiz Fernández.- Diputados Secretarios.- C. Manuel Bárcena Basurto.- C. Armando Enríquez Flores.- Rúbricas.

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

Toluca. Méx., a 10 de diciembre de 1997.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO DE MEXICO

LIC. CESAR CAMACHO QUIROZ

(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. JAIME VAZQUEZ CASTILLO

(RUBRICA).

APROBACION: 9 de diciembre de 1997

PROMULGACION: 10 de diciembre de 1997

PUBLICACION: 11 de diciembre de 1997

VIGENCIA: 1° de enero de 1998

Arriba 