

REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado
de fecha 2 de Mayo de 2003)

Este Reglamento estructura de manera funcional cada uno de los organismos catastrales, detallando las atribuciones que tienen en lo particular, con el objeto de optimizar el control y valor de los inmuebles ubicados en el Estado.

Define la clasificación de los predios en urbanos, sub-urbanos y rústicos.

Establece el procedimiento para que los propietarios de predios manifiesten ante la dependencia correspondiente de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, la ubicación y superficie de los mismos.

REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado
de fecha 2 de Mayo de 2003)

CONTENIDO

	Pág.
CAPITULO PRIMERO.-	
De la integración y funcionamiento de los organismos catastrales	1
CAPITULO SEGUNDO.-	
De las atribuciones de los organismos catastrales	2
CAPITULO TERCERO.-	
De las operaciones catastrales	5
SECCION PRIMERA.-	
De la delimitación e identificación catastral	5
SECCION SEGUNDA.-	
De la valuación catastral	6
SECCION CUARTA.-	
Del registro y actualización, y del control de las actividades que afecten el padrón catastral	8
TRANSITORIOS	11

REGLAMENTO DE LA LEY DEL CATASTRO

CAPITULO PRIMERO

De la integración y funcionamiento de los organismos catastrales

ARTÍCULO 1o.- Para el efecto de nombrar a los representantes de los propietarios ante la Junta Central Catastral, el Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado convocará por escrito a la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces y al Instituto Mexicano de Valuación de Nuevo León, A.C. para que designen a las personas que deben ser nombradas como Vocales, y a quienes el Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado les extenderá el nombramiento respectivo. En los mismos términos procederán las Tesorerías Municipales, en el caso de las Juntas Municipales.

ARTÍCULO 2o.- Será Presidente de la Junta Central Catastral el Director de Catastro, y de la Junta Municipal Catastral, el Tesorero del Municipio correspondiente o la persona que el mismo designe, el cual deberá ser Ingeniero o Técnico de reconocida competencia; y se procurará que en la representación de las Cámaras o Asociaciones de Propietarios sean comprendidos un Ingeniero o Técnico igualmente capacitado, o bien, dos peritos valuadores.

El Presidente podrá permitir la participación dentro de la Junta a personas distintas a las autorizadas por la Ley del Catastro y el presente Reglamento, previa autorización de los demás integrantes de la misma; estas personas tendrán el carácter de invitados y podrán emitir opiniones técnicas, mas no tendrán derecho a voto.

ARTÍCULO 3°.- Los integrantes de las Juntas Catastrales serán removidos de sus cargos a solicitud de la Institución que los hubiere propuesto o por haber incurrido en alguna de las faltas a que se refiere el artículo 31 de la Ley del Catastro, siempre que la resolución dictada por el Secretario de Finanzas y Tesorero General del Estado o Tesorero Municipal en su caso, sea condenatoria. En ambos casos, corresponderá al suplente asumir el cargo, a menos que este imposibilitado para aceptarlo, en cuyo caso se hará nuevo nombramiento.

ARTÍCULO 4°.- Los miembros de la Juntas Catastrales, al momento de aceptar ser parte de éstas, se comprometen a asistir puntualmente a las sesiones ordinarias y extraordinarias a que se convoquen. Las sesiones se celebrarán con la

asistencia de por lo menos cuatro miembros, y las resoluciones se tomarán por mayoría. Todos y cada uno de ellos tendrán voz y voto y el Presidente de la Junta, además del voto ordinario, como miembro de la misma, tendrá voto de calidad en caso de empate en las decisiones.

ARTÍCULO 5°.- Las sesiones de las Juntas podrán ser.

- I.- Ordinarias: Las que se celebren de manera cotidiana, de acuerdo a la periodicidad establecida en cada Junta Catastral. En la primera sesión del año las Juntas deberán establecer las fechas en que serán celebradas las sesiones ordinarias correspondientes a dicho año; y
- II.- Extraordinarias: Aquellas a las que se convoque para el desahogo de algún asunto urgente. Éstas podrán ser convocadas por el Presidente de la Junta o por el cincuenta por ciento más uno de los miembros de la Junta con derecho a voto, a través del Secretario de la misma.

ARTÍCULO 6°.- Las sesiones ordinarias y extraordinarias serán presididas por el Presidente de la Junta, quien establecerá previamente el orden del día, haciéndolo del conocimiento de los demás miembros con una anticipación de por lo menos 24 horas antes de la celebración de la sesión. Estas sesiones, en el caso de las Juntas Municipales, podrán efectuarse en el Municipio respectivo o en las oficinas de la Dirección de Catastro, previa comunicación a la mencionada Autoridad. Tratándose de las sesiones de la Junta Central, las sesiones se realizarán en las oficinas de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 7°.- De cada sesión, ya sea ordinaria o extraordinaria se levantará el acta correspondiente, misma que será firmada por los miembros participantes en la misma. En caso de ausencia del titular, los suplentes firmarán y actuarán en calidad de propietarios, acorde a lo dispuesto en el Artículo 6° de la Ley del Catastro del Estado.

Los asuntos podrán votarse por unanimidad o por mayoría, debiendo asentarlos en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 8°.- El Presidente de la Junta será el representante legal de la misma, por lo que será quien represente al organismo ante cualquier autoridad, trámite, recurso, medio de defensa o impugnación que se promueva en contra de los acuerdos tomados en la misma.

CAPITULO SEGUNDO

De las atribuciones de los organismos catastrales

ARTÍCULO 9°.- La Junta Municipal Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- A solicitud de la Tesorería Municipal, emitirá opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el municipio correspondiente. Para este efecto, solicitará los informes y recabará los datos que estime necesarios de la Dirección de Catastro, Municipios, oficinas públicas y particulares, de los vecinos y demás habitantes de la zona en revisión;
- II.- Resolverá sobre las inconformidades presentadas por los contribuyentes sobre los valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 19 de la Ley del Catastro;
- III.- Determinará los valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán para la valuación de fraccionamientos, nuevas urbanizaciones y condominios horizontales, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 23 de la Ley del Catastro;
- IV.- Asentará en un libro de actas que estará a cargo del Secretario, todos los acuerdos o resoluciones de los asuntos que haya conocido en sus sesiones, comunicándolos en un plazo no mayor de 15 días naturales a la Dirección de Catastro a efecto de llevar a cabo las modificaciones de valor determinadas y a los interesados a través de la Tesorería Municipal, en el mismo plazo; y
- V.- Tratándose de nuevos valores catastrales o modificaciones a los valores existentes, deberá remitirlos a más tardar la segunda quincena de septiembre del año calendario a la Tesorería Municipal, para que ésta a su vez los presente al R. Ayuntamiento y posteriormente al Congreso del Estado, en los términos establecidos en el Artículo 20 de la Ley del Catastro.

ARTÍCULO 10.- En el ejercicio de las facultades contenidas en los Artículos 19 y 23 de la Ley del Catastro, con respecto a los valores unitarios de terreno y construcción, la Junta Central Catastral y la Junta Municipal Catastral,

deberán considerar los criterios de valuación fijados por la Junta Central Catastral, en los términos del artículo 5° de la Ley del Catastro y plasmados en el Manual de Valuación Catastral emitida para tal efecto. Igual disposición deberá aplicarse para los estudios de valores que se presenten ante el Ayuntamiento para su revisión y aprobación.

ARTÍCULO 11.- La Junta Central Catastral tendrá las siguientes atribuciones:

- I.- Las señaladas en el Artículo 9° de este Reglamento, en caso de que en algún municipio no se integre la Junta Municipal Catastral;
- II.- Revisión y resolución de las inconformidades sobre valores emitidos por la Junta Municipal Catastral, en casos de evidente controversia, según lo señalado en el artículo 19 de la Ley del Catastro, lo cual será a instancia del particular, debiendo presentar, además de la resolución de la Junta Municipal Catastral, los elementos de prueba que requiera la Junta Central Catastral; y
- III.- Emisión de los criterios de valuación a utilizar en la Junta Municipal Catastral y en la misma Junta Central Catastral.

ARTÍCULO 12.- Corresponde a la Dirección de Catastro, además de lo mencionado en el artículo 9° de la Ley del Catastro, las siguientes funciones:

- I.- Recepción y revisión de los documentos y planos que infieran en la modificación de la base de datos del Padrón Catastral como son: Escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Avisos de Enajenación, Títulos de propiedad, Planos de construcción, Planos de Fraccionamientos, Condominios, Relotificaciones, Subdivisiones, Fusiones, Rectificaciones de medidas de terreno, Cambios de domicilio, entre otros;
- II.- Modificación del Padrón Catastral, efectuando altas, bajas y cambios en los expedientes catastrales;
- III.- Certificación de documentos existentes en el Archivo de la Dirección, así como de la información contenida en el Padrón Catastral;
- IV.- Actualización de la cartografía catastral en coordinación con los Municipios, con base en los planos y documentos presentados por los

particulares, Dependencias Estatales y Municipales y/o a los levantamientos directos o aerofotogramétricos efectuados a instancia de los Municipios o del Estado.

ARTÍCULO 13.- Corresponde a los Municipios, a través de su Dependencia competente, además de lo mencionado en el artículo 6° de la Ley del Catastro, las siguientes funciones:

- I.- Recepción y revisión de las inconformidades sobre valor catastral, presentadas por los particulares, determinando si es necesario sean analizadas por la Junta Municipal Catastral o Junta Central Catastral, en cuyo caso les deberá informar sobre los requisitos mencionados en el Artículo 19 de la Ley del Catastro;
- II.- Recepción y revisión de las solicitudes de modificación de fecha de cargo para el cobro de impuesto predial, en el caso de registro de construcciones;
- III.- Levantamiento de construcciones en caso de inconformidad por parte del particular sobre la superficie de construcción registrada o de revisiones masivas efectuadas por la autoridad municipal;
- IV.- Recepción y autorización de solicitudes de la tarifa única especial según lo señalado en los artículos 21 bis 9 y 21 bis 10 de la Ley de Hacienda para los Municipios; y
- V.- Actualización de la cartografía catastral en coordinación con el Estado, con base en los planos y documentos presentados por los particulares, Dependencias Estatales y Municipales y/o a los levantamientos directos o aerofotogramétricos efectuados a instancia de los Municipios o el Estado.

CAPITULO TERCERO

De las operaciones catastrales

SECCION PRIMERA

De la delimitación e identificación catastral

ARTÍCULO 14.- Todo predio definido conforme a las disposiciones de la

Ley del Catastro y al presente Reglamento, se inscribirá en el Padrón Catastral del Estado.

ARTÍCULO 15.- Los predios se clasificarán en urbanos y rústicos, definiéndose estos conceptos de acuerdo con lo establecido en la Ley del Catastro.

ARTÍCULO 16.- Los Municipios del Estado se dividirán en Regiones Catastrales. Tratándose de predios urbanos las Regiones se dividirán en manzanas y éstas en lotes. Si se trata de predios rústicos, las regiones se dividirán en lotes. Las regiones, manzanas y lotes se numerarán progresivamente.

Los predios se identificarán con los expedientes respectivos, los cuales serán numerados haciendo referencia a los datos antes señalados. El expediente catastral estará formado por 10 dígitos, de los cuales, los primeros 2 corresponden a la clave del municipio, los siguientes 2 al número de región catastral, los 3 siguientes al número de la manzana y los últimos 3 dígitos al número del lote.

Cuando una manzana sea dividida en dos o más partes, una de ellas figurará con el número de origen, y la otra u otras se designarán con el número o números siguientes al más alto que figure en ese momento en la región en que se ubique.

Cuando un predio sea dividido en 2 o más partes, uno de ellos conservará el número de su designación original y a las otras partes se les asignará el progresivo siguiente al último número de los predios de la manzana correspondiente. En caso de que dos o más predios se fusionaren se utilizará el número más bajo para designar el predio que se obtenga en virtud de la fusión.

La misma práctica se seguirá en las zonas rústicas, numerando progresivamente los predios que conforman la región catastral.

SECCION SEGUNDA

De la valuación catastral

ARTÍCULO 17.- Tratándose de predios ubicados en zona urbana, se recabarán previamente los datos relativos al uso o aplicación de cada uno de los predios de acuerdo con su ubicación, infraestructura de servicios, su entorno urbano y si lo hubiera, el factor de riesgo. Así mismo se recabará información sobre las últimas transacciones de compraventa realizadas en la zona o calle que se desee

determinar su valor, ya sea que se revisen los valores de operación consignados en las notas de pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o analizando el comportamiento del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 18.- En las áreas rústicas la determinación de los valores unitarios de terreno se hará sobre una clasificación agronómica de la tierra y su situación topográfica, teniendo en cuenta además del rendimiento anual, el objeto al que se dedique, ya sea agrícola, ganadera o forestal. Para efectos de valuación se clasificará en riego rodado, riego bombeado, temporal de primera, temporal de segunda, agostadero de primera, agostadero de segunda, monte, cerril accesible, cerril inaccesible y erial.

ARTÍCULO 19.- Para determinar los valores aplicables a las edificaciones o construcciones, se tomarán como base los distintos materiales utilizados en techos, muros, pisos, acabados interiores y exteriores, equipamiento y uso de la construcción entre otros. Considerando los anteriores elementos y la zona en que se ubican, se les determina un valor por m² y se les clasifica como de primera, segunda y tercera. Cuando se trate de silos y tanques de almacenamiento, la unidad será el metro cúbico. Entendiéndose como construcción de:

PRIMERA: Aquella que cuente con acabados de lujo o primera y que se ubique en una zona de alta plusvalía.

SEGUNDA: Aquella que cuente con acabados de tipo medio, ubicada principalmente en fraccionamientos de tipo interés social, considerándose su valor como un 70% del valor de Primera.

TERCERA: Autoconstrucción, fraccionamientos o colonias de tipo popular, considerándose su valor como un 50% del valor de Primera.

ARTÍCULO 20.- Para la valuación de los predios, además de los valores unitarios de suelo y construcción, se considerarán tablas de demérito y compensaciones, las cuales serán determinadas dentro de los criterios de valuación emitidos por la Junta Central Catastral, en las que se especificarán los deméritos o premios que deben sufrir los valores unitarios, cuando los predios por exceso o por defecto no estén comprendidos dentro del lote tipo, considerándose éste hasta de 25 metros de profundidad, además de los deméritos motivados por características muy específicas e inusuales de los predios, tales como torres de alta tensión, pendientes pronunciadas, entre otros elementos. Para efectos de la aplicación de los

coeficientes de demérito de valor a que se refiere el artículo 17 de la Ley del Catastro, la profundidad del predio se medirá en metros lineales.

ARTÍCULO 21.- En la misma forma establecida para los terrenos en el artículo anterior, se formularán tablas de demérito y compensaciones que deberán aplicarse a los valores unitarios de construcción o edificación.

ARTÍCULO 22.- La Dirección de Catastro, según los establece el Artículo 23 de la Ley de Catastro, remitirá a la Junta Municipal Catastral o en su caso a la Junta Central Catastral, los planos de los nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos en regímenes en condominio, en las cuales se requiera determinar el valor unitario de terreno o las edificaciones que no estén comprendidas dentro de la tabla existente, a fin de establecer un nuevo tipo y el valor unitario que le corresponda. Dichos organismos emitirán su opinión en un plazo máximo de 15 días naturales, de la fecha en que reciba los referidos documentos.

ARTÍCULO 23.- Los valores unitarios de terrenos y construcciones, así como las tablas de deméritos y compensaciones, deberán ser remitidos a la Dirección de Catastro, por los Municipios o Juntas Municipales correspondientes o Junta Central Catastral, según sea el caso, para los efectos conducentes.

ARTÍCULO 24.- La Dirección de Catastro en coordinación con los municipios hará constar en los planos de cada región catastral los valores unitarios de terreno que hayan sido aprobados por el H. Congreso del Estado o a los que se les hubieren aplicado los procedimientos previstos en los artículos 19, 19 Bis y 23 de la Ley del Catastro.

SECCION CUARTA

Del registro y actualización, y del control de las actividades que afecten el padrón catastral.

ARTÍCULO 25.- Los propietarios de los predios urbanos y rústicos, están obligados a manifestarlos ante la Dirección de Catastro, en las formas impresas que esta misma establezca, o con los documentos necesarios para la determinación de los datos del propietario, la ubicación del predio, medidas y área del terreno o construcción a registrar.

La posesión de predios sólo podrá ser inscrita en el padrón catastral en

caso de que la misma haya sido declarada por la autoridad judicial competente, en los términos del proceso legal que corresponda.

ARTÍCULO 26.- El Padrón catastral podrá ser objeto de altas, bajas y cambios, dependiendo del tipo de documentos presentados:

- I.- ALTAS: Nuevos registros en el padrón resultantes de la inscripción de un nuevo fraccionamiento o régimen en condominio, de la división de un predio o del registro de predios omisos;
- II.- BAJAS: Cancelación de registros en el Padrón, debido al desglose de la totalidad de su superficie en lotes, a la fusión de predios o al existir duplicidad de registros, así como otras irregularidades debidamente acreditadas; y
- III.- CAMBIOS: Modificaciones en los datos registrados en el Padrón Catastral de acuerdo con documentos presentados por los particulares y autoridades diversas, como son escrituras, avisos de enajenación, planos de construcción, rectificación de medidas de terreno, cambio de domicilio, entre otras.

ARTÍCULO 27.- En los casos de nuevos fraccionamientos, regímenes en condominio, relotificaciones y subdivisiones, el Registrador Público de la Propiedad procederá a realizar la inscripción correspondiente hasta recibir la aprobación por parte de la Dirección de Catastro. Previa a su presentación en la Dirección de Catastro los citados trámites deberán haber sido autorizados por la autoridad competente en la materia.

ARTÍCULO 28.- Con objeto de llevar el registro de traslado de dominio de los predios, el Registro Público de la Propiedad, los Notarios Públicos, Jueces, y demás fedatarios que por disposición de Ley tengan funciones notariales, deberán dar aviso de las transacciones en que hubieren intervenido, según se señala en el Artículo 29 de la Ley del Catastro, en los avisos informativos de valor catastral expedidos por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, a través de la Dirección de Catastro.

ARTÍCULO 29.- Los Contribuyentes, en el caso de nuevas construcciones, deberán proporcionar a la Dirección de Catastro, los planos o croquis que sirvan de base para la cuantificación y clasificación de éstas, así como los documentos necesarios que acrediten la autorización del uso del suelo por la

autoridad competente, en los casos requeridos, y los datos del propietario.

Las nuevas construcciones darán lugar al pago del impuesto predial después del lapso que para su conclusión fije la Dirección de Catastro y el cual no será superior a un año. En el caso de que pasado este término no estuviere concluida la construcción, los contribuyentes podrán solicitar a las autoridades municipales correspondientes, la prórroga para el pago mencionado, la que se otorgará si procediere, previa la inspección conducente.

En los casos en que la construcción permanente sea de un propietario y el terreno de otro, el avalúo se hará a nombre del propietario del terreno, pero corresponderá a la Dirección de Catastro clasificar los cargos para fines del pago del impuesto, según los datos de la notificación correspondiente.

La inscripción de edificaciones a nombre de persona distinta del propietario del terreno, sólo procederá en caso de que el interesado cuente con autorización por escrito otorgada por aquél.

ARTÍCULO 30.- Los predios que por falta de manifestaciones de los propietarios o poseedores no estén inscritos en el Padrón Catastral, quedarán bajo la jurisdicción de la Dirección de Catastro, la que al efecto estará investida de la autoridad suficiente para investigar, por los medios legales, sobre tal omisión. Todas las Oficinas Públicas del Estado deberán proporcionar a dicha Dirección los datos de auxilio que solicite en el ejercicio de su encargo.

Todos los gastos ocasionados con motivo de las investigaciones practicadas, así como las multas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 32 de la Ley, serán pagados por el infractor, haciéndose efectivos, en su caso, por medio del procedimiento administrativo de ejecución.

ARTÍCULO 31.- Los propietarios cuyos predios gocen de alguna exención total o parcial o régimen especial en materia de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, tiene obligación no obstante tal circunstancia, de presentar las manifestaciones que solicite la Dirección de Catastro, acompañadas de la documentación que acredite el citado beneficio.

ARTÍCULO 32.- Los trámites a presentar en la Dirección de Catastro que tengan por objeto modificar el Padrón Catastral deberán ser presentados en la forma y con los documentos que ésta requiera, a fin de acreditar los cambios solicitados.

ARTÍCULO 33.- En Los registros catastrales se harán figurar por lo menos los datos que enseguida se mencionan:

- a) Número de expediente catastral;
- b) Nombre del propietario;
- c) Domicilio del propietario;
- d) Ubicación del predio;
- e) Colindancias del predio;
- f) Medidas y superficie de terreno;
- g) Forma de terreno: regular o irregular;
- h) Clasificación de terreno: urbano o rústico;
- i) Tipo de terreno: riego temporal, agostadero, entre otros;
- j) Valor unitario de terreno;
- k) Área y tipo de construcción;
- l) Valor unitario de construcción;
- m) Otro tipo de mejoras;
- n) Valor total del predio.

ARTÍCULO 34.- Recibidas las declaraciones de los propietarios o poseedores de los predios Urbanos y Rústicos, como lo previenen los artículos anteriores, la Dirección de Catastro procederá a formular los Avalúos de cada predio, para cuyo efecto cotejará los datos contenidos en éstas con los existentes en el Padrón Catastral y aplicará los valores unitarios aprobados conforme a lo mencionado en los artículos 19, 19bis y 23 de la Ley del Catastro, con el propósito de obtener el valor catastral de cada predio. Así mismo se reservará el derecho de inspeccionar lo declarado por el propietario o poseedor del predio cuando lo considere conveniente.

ARTÍCULO 35.- Con el propósito de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 33 de la Ley del Catastro, será necesario que a la solicitud de justipreciación de rentas se anexen los siguientes documentos: Ficha Técnica en la forma proporcionada por la Dirección de Catastro, Croquis de ubicación, Copia del

último contrato de arrendamiento, Reporte fotográfico del inmueble, fotos interiores y exteriores y los demás documentos que se consideren necesarios según el tipo de justipreciación a realizar.

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

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga el Reglamento de la Ley del Catastro, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de Junio de 1964.