

LEY DEL CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

P. O. 3 de enero de 1984.

Última Reforma 29 de diciembre de 2000.

LEY DEL CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

EL CIUDADANO LICENCIADO ALEJANDRO CERVANTES DELGADO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, A LOS HABITANTES DEL MISMO HACE SABER,

Que por la Secretaría del H. Congreso Local, se me ha comunicado lo siguiente:

EL HONORABLE QUINCUGESIMO CONGRESO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, TIENE A BIEN EXPEDIR LA SIGUIENTE:

LEY DEL CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

CAPÍTULO I

OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1.- Catastro, es el inventario de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, sus acciones son de orden público e interés social y tiene por objeto: (REFORMADO PRIMER PARRAFO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

- I.- Registrar, controlar y mantener actualizadas las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad raíz comprendida en la jurisdicción territorial de los municipios del Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos, y para dar el apoyo fundamental en la formulación y adecuación de planes municipales de desarrollo urbano, y planes de ordenación de zonas conurbadas.
- II.- Delimitar las zonas y regiones catastrales de los predios urbanos, suburbanos y rústicos. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- III.- Establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales para el control de la propiedad raíz.
- IV.- Determinar los sistemas de valuación masiva que contemplen, terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción, deméritos e incrementos, precisiones y rangos así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente sirva de base para valuar la propiedad raíz.
- V.- Realizar en general, todas las actividades que relacionadas directa o indirectamente con las anteriores, sean necesarias para el cumplimiento de la presente ley.

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

- I.- Predio:

- a) El terreno edificado o sin construcciones cuyos linderos forman un perímetro sin solución de continuidad.
 - b) Cada lote en que se fraccione un terreno con linderos que forman un nuevo perímetro.
 - c) La fracción de un condominio legalmente constituido y su correspondiente parte proporcional de las áreas comunes.
- II.- Predio urbano: el que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada, por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes.
 - III.- Predio rústico: el que está localizado fuera de la zona urbana.
 - IV.- Predio edificado: el que tenga construcciones utilizables.
 - V.- Predio no edificado: el que carece de construcciones utilizables.
 - VI.- Fraccionamiento: es el establecimiento geométrico y su adecuación física sobre el terreno cuya solución ha quedado contemplada y autorizada conforme a las leyes específicas de la materia.
 - VII.- Construcción: las obras de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma.
 - VIII.- Construcciones permanentes: las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de las mismas.
 - IX.- Construcciones provisionales: las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas.
 - X.- Construcciones ruinosas: las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso.
 - XI.- Región catastral: la superficie territorial de índole operativo que determine la autoridad catastral.
 - XII.- Zona catastral: cada una de las superficies que en su conjunto integran una región catastral.
 - XIII.- Zona urbana: la delimitación territorial que cuenta con servicios que permiten asentamientos humanos. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
 - XIV.- Vía pública: las superficies de terreno destinadas a la circulación vehicular ó peatonal.
 - XV.- Manzana la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios, colindante con vías o áreas públicas.
- Clave catastral: identificador codificado que define a una región, zona, manzana y predio.
- XVII.- Valor unitario: el obtenido mediante un sistema de alcance masivo, de tal índole que al aplicarse conforme al reglamento a las superficies tanto de terreno como de construcción, en combinación con los deméritos ó incrementos correspondientes arrojen el valor catastral del terreno y de las construcciones.

- XVIII.-** Valuación: el proceso de obtención del valor catastral.
- XIX.-** Valor catastral: el obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de terreno y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble.
- XX.-** Revaluación: la actualización de los valores catastrales para determinar su presente magnitud originada por alguna de las causas establecidas en esta ley y su reglamento.
- XXI.-** Zona de jardín: el espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato.
- XXII.-** Predio suburbano: el que está localizado en las áreas aledañas a la zona urbana y que son susceptibles de urbanizarse conforme a las disposiciones legales en la materia. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- XXIII.-** Régimen de propiedad: por su régimen las propiedades se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, de tiempo compartido, multipropiedad, ejidal y comunal. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- XXIV.-** Zona suburbana: la delimitación territorial adyacente a la zona urbana susceptible de dotarse de servicios. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- XXV.-** Zona rústica: la delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- XXVI.-** Tiempo compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- XXVII.-** Multipropiedad: el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 3.- Todos los predios urbanos, suburbanos y rústicos catastrados ubicados dentro del territorio del Municipio deberán inscribirse en el Catastro y estar contenidos en los padrones cartográfico, alfabético y numérico. (REFORMADO PRIMER PARRAFO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

- I.-** El padrón cartográfico es el constituido por:
 - a).-** El plano general del municipio.
 - b).-** Planos de las regiones urbanas, suburbanas y rústicas catastradas. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
 - c).-** Los planos de manzana integrados por predios.

- II.-** Los padrones alfabéticos y numéricos deberán estar constituidos por:
- a).-** Clave catastral.
 - b).-** Ubicación del predio, con indicación de calle y número oficial.
 - c).-** Nombre del propietario o poseedor del predio.
 - d).-** Domicilio para oír notificaciones.
 - e).-** Régimen de tenencia.
 - f).-** Calidad de la posesión y en su caso número y fecha del título de propiedad.
 - g).-** Nacionalidad del propietario o poseedor.
 - h).-** Uso y destino de cada predio.
 - i).-** Superficie de terreno y construcciones.
 - j).-** Valor catastral del predio.
 - k).-** Vigencia de la valuación del predio.
 - l).-** Características físicas del inmueble. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
 - m).-** Datos socioeconómicos de la zona catastral. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

Las modificaciones a cualesquiera de las características de los bienes inmuebles, deberán anotarse en los padrones para su actualización. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 4.- El valor catastral de los predios será el obtenido por los procesos establecidos en esta ley, en el Reglamento de Catastro Municipal y en el Manual de Valuación Catastral de los Municipios, el cual a su vez servirá de base para la fijación del impuesto predial. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES DEL CATASTRO

ARTÍCULO 5.- Son autoridades del catastro:

- I.-** El Presidente Municipal.
- II.-** El Tesorero Municipal.
- III.-** El Director o encargado del área de Catastro Municipal. (REFORMADA, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 6.- Son funciones y atribuciones del Director o encargado del área del Catastro. (REFORMADO, PRIMER PARRAFO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

Ordenar y/o participar en las siguientes acciones:

- I.- Integrar los registros catastrales previstos en esta ley y su reglamento.
- II.- Practicar los levantamientos de los diferentes planos catastrales así como todo lo relacionado con los trabajos técnicos sobre la fijación de los límites de la propiedad pública o privada en el territorio del municipio.
- III.- Registrar oportunamente los cambios que se operan en la propiedad y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales.
- IV.- Elaborar y someter a la consideración de las autoridades municipales competentes las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, así como su permanente actualización, los cuales una vez aprobados servirán de base para la valuación y revaluación de la propiedad raíz. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- V.- Auxiliar a los organismos, oficinas o instituciones públicas cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, planificación o elaboración y realización de proyectos específicos del desarrollo estatal, requieran de los datos contenidos en el catastro.
- VI.- Determinar en forma precisa la localización de cada predio mediante su deslinde y mensura y recabar los elementos físicos, jurídicos, económicos, sociales, e históricos que en su caso se requieran.
- VII.- Practicar la valuación y revaluación de los predios en particular, con base en los valores unitarios que se aprueben conforme a la presente Ley y el Reglamento de Catastro Municipal. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- VIII.- Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal, o municipal o de las personas físicas o morales, todos los datos, documentos o informe que sean necesarios para la formación y conservación del catastro.
- IX.- Proponer las reformas necesarias a la legislación catastral tendientes a mejorar el catastro.
- X.- Las demás que señale esta Ley y el Reglamento de Catastro Municipal. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

CAPÍTULO II-BIS

(ADICIONADO CON LOS ARTÍCULOS QUE LO INTEGRAN, P. O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997)

DE LA COORDINACIÓN EN MATERIA DE CATASTRO CON EL GOBIERNO DEL ESTADO

ARTÍCULO 5-BIS.- Los Ayuntamientos de la Entidad con el fin de eficientar sus actividades catastrales para su mejor administración, podrán solicitar cuando lo consideren necesario a la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado apoyo para lo siguiente: (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

- I.- Asesoría y capacitación normativa al personal y funcionarios municipales en materia de catastro e impuesto predial. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- II.- Apoyar a las Direcciones o Areas de Catastro de los municipios en la determinación de los valores unitarios de terreno y construcción para que realicen la valuación y revaluación catastral de la propiedad raíz. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- III.- Unificar los lineamientos de valuación a través del Manual de Valuación Catastral en la Entidad. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- IV.- Ejercer las atribuciones cuando los Municipios celebren convenios con el Gobierno del Estado para la administración del impuesto predial.

CAPÍTULO III

DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

ARTÍCULO 7.- (DEROGADO, P. O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997).

ARTÍCULO 8.- La Tesorería Municipal, por conducto de la Dirección o área del Catastro, está facultada para ejecutar trabajos de: (REFORMADO PRIMER PARRAFO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

- I.- Localización y levantamiento de los predios, incluyendo las operaciones necesarias para determinar sus características, como son: clave catastral, elementos físicos, ubicación, uso, clasificaciones agrológicas y socio-económicas, así como los análisis estadísticos necesarios para los fines multifinalitarios del catastro.
- II.- Formación y conservación de los padrones catastrales.
- III.- Determinar los valores unitarios de terreno y construcción. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- IV.- Valuación y revaluación de predios. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- V.- Deslindes catastrales.
- VI.- Expedición de copias certificadas de planos y documentos relativos a los predios.

ARTÍCULO 9.- Con base en los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcción del predio.

ARTÍCULO 10.- El catastro del municipio se basará en la planificación, medición y avalúo de cada uno de los predios que lo integran auxiliándose en tanto éstos trabajos se ejecutan, con las manifestaciones que conforme a esta ley presenten los contribuyentes.

ARTÍCULO 11.- La Tesorería Municipal por conducto de la Dirección o Area de Catastro y mediante procedimientos que se establezcan en esta Ley, y en el Reglamento de Catastro Municipal, determinarán los valores unitarios para los diferentes tipos de terreno y construcción. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 12.- La localización y levantamiento de predios, comprende las operaciones y trabajos ejecutados mediante sistemas especiales o terrestres, que determinen las características de los mismos y que aportan los elementos necesarios para: su ubicación, uso, valor, situaciones jurídicas y socio-económicas, así como los datos necesarios para los fines específicos y de información del catastro.

ARTÍCULO 13.- Las operaciones catastrales se harán mediante órdenes escritas, al personal autorizado por la Dirección o área del Catastro y se practicarán en días y horas hábiles. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 14.- Si los ocupantes se opusieran a la práctica de las operaciones catastrales, se dejará constancia de este hecho y se dará cuenta inmediata a la Dirección o área del Catastro para los efectos legales que procedan. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 15.- La Dirección o área del Catastro al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior requerirán por escrito a los propietarios y ocupantes del predio para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término de tres días la Dirección o área del Catastro ordenará que asienten los datos catastrales, con los elementos de que se disponga, que serán considerados como tales, hasta que se practique la operación respectiva sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 16.- Si como resultado de la verificación de los datos surgen diferencias entre las superficies de los predios inscritos en el Registro Público de la Propiedad y los que físicamente tenga, se dará origen a una rectificación de dimensiones del predio; mismo que será autorizada por la Dirección o área del Catastro para ser inscrita de acuerdo a los datos reales del predio de que se trate. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

establecido en el artículo 18 de la Ley; y si no se contará con la conformidad de los propietarios de los predios colindantes tomará nota y dejará a salvo sus derechos, para que los ejerzan en los términos de las leyes correspondientes.

ARTÍCULO 17.- La Dirección o área del Catastro, practicará las operaciones de deslinde catastral, en atención a la solicitud de los interesados y al interés propio de esta dependencia, con objeto de ratificar la situación de los linderos de un predio. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 18.- El deslinde catastral se llevará a cabo mediante un acuerdo en el que se especifique la hora y fecha, el cual será notificado a los propietarios o poseedores del predio de que se trate y a los colindantes del mismo, con dos días hábiles de anticipación, pudiendo estos hacer las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores se refieran a predios federales, estatales, municipales o a vías públicas, deberá notificarse al Agente del Ministerio Público Federal, Estatal o a la autoridad municipal correspondiente, para que intervengan en este procedimiento.

La ausencia de los interesados citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de las actuaciones salvo cuando deba intervenir el Ministerio Público.

El resultado de estas operaciones catastrales y en su caso las observaciones de los propietarios o poseedores o de quienes los representen legalmente, se hará constar en acta circunstanciada, que firmará el personal autorizado de la Dirección o área del Catastro, que hubiere intervenido en los trabajos, pudiendo firmar, si lo consideran conveniente los propietarios o poseedores del predio deslindado y de los colindantes, o sus representantes. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

En caso de afectar a predios colindantes y no se llegara a una conformidad plena con sus propietarios o poseedores se hará constar en el acta y se tomará nota dejando a salvo los derechos de los interesados. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 19.- La Dirección o área del Catastro expedirá copias certificadas de los planos y documentos relativos a los predios previo pago de los derechos que determinen la Ley de Ingresos de los Municipios. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

CAPÍTULO IV

DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 20.- La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley, del Reglamento de Catastro Municipal aprobado para tal efecto y del Manual de Valuación Catastral de los Municipios. (REFORMADA P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 20-BIS.- La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral a los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio de conformidad con la presente Ley, el Reglamento de Catastro Municipal aprobado para tal efecto, y el Manual de Valuación Catastral de los Municipios. (ADICIONADO P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 21.- Los valores unitarios de terreno y construcción que sirvan de base para la determinación de los valores catastrales, serán actualizados conforme a las disposiciones de esta Ley y del Reglamento de Catastro Municipal. (REFORMADO P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 22.- Para determinar el valor catastral de cada predio, se aplicarán los valores unitario para el terreno y para los diferentes tipos de construcción que al efecto elabore la Dirección o Area de Catastro Municipal mismos que previamente estarán aprobados y autorizados por el H. Congreso del Estado. (REFORMADO P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 23.- El valor catastral de los predios determinado técnicamente, se convertirá en valor fiscal de los mismos y deberá considerar invariablemente el valor del terreno, el de las construcciones y obras de mejoramiento ó adicionales que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades competentes cuando ocurran las siguientes causas:

- I.- Cuando el Avalúo tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)
- II.- Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones, o ampliaciones de las construcciones ya existentes.
- III.- Cuando parte o la totalidad del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique el régimen de propiedad del predio.
- IV.- Cuando teniendo un avalúo provisional fijado de conformidad con el artículo 24 de esta ley, se le fije el valor catastral técnicamente determinado, aunque no haya transcurrido el período que alude la Fracción I de este artículo.
- V.- Cuando los predios se fusionen o se subdividan, o sea motivo de fraccionamiento ya sea urbano o campestre.

- VI.- Cuando se cambie el régimen de propiedad individual por el de condominio, tiempo compartido y multipropiedad. (REFORMADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- VII.- Cuando se haya cancelado una exención fiscal concedida en los términos de ley.
- VIII.- Cuando por cualquier motivo se modifiquen las características físicas, jurídicas y económicas que afecten su valor.
- IX.- Cuando se cambie de predio rústico a suburbano y de suburbano a urbano. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)
- X.- Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas. (ADICIONADA, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 24.- La Dirección o área del Catastro en los casos en que no se puede determinar técnicamente el valor catastral de un predio o de aquellos originados por la fusión y división de otros, lo fijará provisionalmente con base en los elementos de que disponga. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 25.- Para efectuar el proceso de valuación y revaluación catastral de los predios urbanos deberá partirse del valor unitario por metro cuadrado aplicable, conforme a su localización y en relación con los polos de desarrollo local definidos, o bien a la zona y calle de su ubicación, tomando en consideración las disposiciones que en materia de valuación y revaluación contenga el Reglamento de Catastro Municipal y el Manual de Valuación Catastral de los Municipios. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 26.- Para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 26 BIS.- Para la valuación y revaluación catastral de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable de la zona catastral donde se ubique, por la superficie del terreno y por los factores de demérito o incrementos que correspondan a su ubicación, forma y topografía. (REFORMADO, P. O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997)

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable a cada tipo de edificación por el área construida y por los factores de demérito o incrementos que correspondan a su antigüedad y grado de conservación.

ARTÍCULO 27.- Los valores unitarios de terreno en las zonas rústicas se fijarán por hectáreas, teniendo en cuenta las condiciones agrológicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos o de consumo, las facilidades de las comunicaciones, medios y costo de transporte para los productos y los demás factores que influyan en el valor de ese tipo de terrenos. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 28.- Los valores unitarios de construcción, se determinarán en función de las características de cada uno de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren; y su establecimiento se realizará mediante los cuadros de tipos de edificación o conforme a la implementación matemática de las tablas de clasificaciones constructivas. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 29.- Una vez formuladas las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, se enviarán en calidad de proyecto, por conducto del Presidente Municipal al H. Congreso del Estado para su aprobación y autorización correspondiente. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

Dichas Tablas de Valores Unitarios deberán presentarse para su aprobación, antes del término de cada ejercicio fiscal para su entrada en vigor el siguiente ejercicio. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 30.- Las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción deberán ser del dominio público y surtirán efecto a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en la Gaceta Municipal y en un periódico de mayor circulación en el Municipio; en caso de que alguno de los Ayuntamientos de esta Entidad Federativa no cuente con Gaceta Municipal ni con periódicos locales, su publicación se efectuará únicamente por estrados, que se fijarán en lugares visibles de la Tesorería Municipal y de mayor concurrencia de la población. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 31.- Aprobadas las Tablas de Valores Unitarios, la Dirección o Area de Catastro, procederá a la valuación y revaluación individual de los predios. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 32.- La valuación y revaluación catastral de predios se llevará a cabo por el personal autorizado de la Dirección o Area de Catastro Municipales con base en los lineamientos normativos y procedimientos técnicos establecidos en esta Ley, en el Reglamento de Catastro Municipal y en el Manual de Valuación Catastral de los Municipios. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 33.- La valuación y revaluación catastral en particular de los predios rústicos y urbanos se hará con aplicación específica de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, en la forma en que determine esta Ley, el Reglamento de Catastro Municipal y el Manual de Valuación Catastral de los Municipios. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 34.- Los valores unitarios comprendidos en las Tablas de Valores de Terreno y Construcción serán objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos. Si al término de estos períodos no se expiden nuevas tablas, continuarán rigiendo las vigentes. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 35.- El municipio en coordinación con las dependencias oficiales correspondientes, determinará los perímetros de las zonas urbanas y suburbanas de los núcleos de población que ameriten ese carácter. Las áreas ubicadas fuera de tales perímetros constituirán las zonas rústicas.

ARTÍCULO 36.- En los casos de edificaciones construidas bajo los regímenes de condominio, tiempo compartido o multipropiedad, deberá fijarse valor a cada uno de los departamentos, despachos, o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en la valuación o revaluación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes de conformidad con lo que establece esta Ley, el Reglamento de Catastro Municipal y el Manual de Valuación Catastral de los Municipios. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

En tales casos, cada localidad se empadronará con número de cuenta y clave catastral por separado, para efectos del pago del impuesto predial, en los términos de la Ley respectiva.

CAPÍTULO V

DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES

ARTÍCULO 37.- Todo propietario o poseedor de predios, tiene la obligación de manifestarlo en el primer mes de cada año a la Dirección o Area de Catastro Municipal, en las formas oficiales expedidas al efecto, y deberán anexar los documentos y planos que se indiquen en las mismas. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 37-BIS.- (DEROGADO P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

ARTÍCULO 38.- Los propietarios poseedores u ocupantes de los predios, quedan obligados a proporcionar las facilidades necesarias para permitir el levantamiento de las características físicas del predio, así como practicar deslindes, avalúos y demás labores catastrales.

ARTÍCULO 39.- Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno, deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor a la Dirección o área del Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes a su terminación o modificación. Utilizando para ello las formas oficiales respectivas. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 40.- La Federación, el Estado y los Municipios tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en la presente Ley. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 41.- Las dependencias oficiales, los jueces y notarios públicos o cualesquiera otros funcionarios que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación legal o de tenencia de los bienes inmuebles, están obligados a manifestarlos a la Dirección o Area del Catastro Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles; asimismo, los notarios enviarán en los primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad raíz de que conozcan en el período respectivo. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 41-BIS.- En el caso de que los notarios reciban cantidades de dinero destinados al pago de impuestos y derechos que se causen por las operaciones que ante él se efectúen, relacionadas con la propiedad inmobiliaria, deberán enterarlo ante la Tesorería Municipal en términos y plazos que establecen las Leyes Fiscales. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 41-BIS I.- Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan u otorguen autorizaciones, deberán informar a la Dirección o Area del Catastro Municipal, la terminación de construcciones, la instalación de servicios, la apertura de vías públicas, el cambio de nomenclatura de las calles o la realización de cualquier obra pública o privada que implique la modificación de las características de la propiedad raíz o de sus servicios, en un plazo no mayor de quince días hábiles a partir de la fecha de terminación de dichas obras o servicios o del inicio de su utilización. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 41-BIS II.- Las Entidades de la Administración Pública Federal, así como los organismos auxiliares del Estado y de los Municipios, que realicen actividades relativas a la construcción de obras para el desarrollo urbano y la vivienda, así como la regularización de la tenencia de la tierra, deberán informar a la Dirección o Area de Catastro Municipal, las características de dichas obras, en un término no mayor de quince días hábiles a partir de su inicio y terminación, acompañando los planos y demás documentos relacionados. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 42.- Cuando en las manifestaciones que se hagan a la Dirección o área del Catastro, aparezca que las dimensiones de un predio son diferentes a las expresadas en el título de propiedad, la propia Dirección o área ordenará el deslinde catastral del predio en los términos de los artículos 16 y 18. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 43.- El propietario o poseedor de predios ocultos está obligado a entregar la manifestación de registro y en caso de no hacerlo, en los términos de la misma o los que fije el reglamento, la Dirección o área del Catastro tendrá la facultad de suplirlo mediante investigación directa. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 43-BIS.- Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad o posesión de bienes inmuebles, deberán manifestarlo ante la Dirección o Área de Catastro Municipal, en los plazos establecidos en el Artículo 32 de la Ley de Hacienda Municipal, debiendo acompañar la documentación respectiva. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 44.- Para los efectos de la presente Ley, todos los propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante la Dirección o Área del Catastro Municipal domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. En tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

De igual manera están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado éste. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

Si no lo hicieren se tendrá como legal el que hubieren señalado con anterioridad o el del predio de referencia. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

CAPÍTULO VI

DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

ARTÍCULO 45.- Las personas físicas o morales que hubieren obtenido autorización para fraccionar un terreno, o para establecer un condominio, constituir un sistema de tiempo compartido o multipropiedad, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección o Área de Catastro Municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes en que reciba la autorización, solicitando el deslinde y claves catastrales, debiendo anexar los documentos relativos. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 46.- La autoridad competente deberá comunicar por escrito a la Dirección o Área del Catastro Municipal, las solicitudes de fraccionamientos anexando un juego de copias de los planos presentados dentro de los diez días siguientes a la fecha que los reciba, a fin de que ésta haga las observaciones y objeciones que considere pertinentes dentro de un plazo que no excederá de treinta días. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

Igualmente dicha autoridad deberá comunicar, para los fines a que se refiere el párrafo anterior cualquier modificación que se le solicite a los planos aprobados acompañando los nuevos elementos cartográficos, asimismo, enviará mensualmente a la Dirección o Área del Catastro Municipal, una relación de las licencias que haya otorgado en el período.

ARTÍCULO 47.- La Dirección o Área del Catastro Municipal al tener conocimiento de que la autoridad competente concedió autorización definitiva para fraccionar, establecer condominio o constituir un sistema de tiempo compartido o multipropiedad, hará los trabajos técnicos necesarios y en los treinta días hábiles siguientes, le devolverá los planos aprobados con la clave catastral o número de cuenta correspondiente a cada predio del fraccionamiento, a cada local o a cada departamento del condominio y de tiempo compartido o multipropiedad. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 48.- Los propietarios de fraccionamientos, condominios o del sistema de tiempo compartido y multipropiedad, deberán comunicar a la Dirección o Área del Catastro Municipal, cualquier modificación de los planos aprobados en los quince días hábiles siguientes al hecho, debiendo acompañar un

ejemplar de los planos en que aparezcan las modificaciones a fin de proceder a la actualización de los padrones. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 48-BIS.- Los fraccionadores invariablemente deberán comunicar por escrito a la Dirección o Área del Catastro Municipal, la fecha de iniciación de las obras de urbanización del fraccionamiento respectivo, así como la calendarización de dichas obras, acompañando el plano definitivo debidamente aprobado por la autoridad competente; esta comunicación deberá realizarse dentro del término de los quince días posteriores a la fecha de iniciación de las obras. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 48-BIS I.- Los fraccionadores que omiten cumplir lo dispuesto en el Artículo anterior, están obligados al pago de los derechos por registro catastral de la totalidad del fraccionamiento. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

Si resultaren diferencia de medidas, colindancias o superficies, sin menoscabo de la sanción que corresponda, los fraccionadores deberán pagar los derechos de los predios modificados.

ARTÍCULO 49.- La Dirección de Obras Públicas Municipales, comunicará a la Dirección o Área del Catastro Municipal, la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o edificación del condominio o sistema de tiempo compartido y multipropiedad en su caso, dentro de los quince días hábiles siguientes para que proceda a efectuar las acciones catastrales correspondientes. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 50.- Cubiertos los requisitos técnico-administrativos que deben satisfacerse para la autorización de fraccionamientos, la Tesorería Municipal en coordinación con la Dirección de Obras Públicas Municipales otorgará la autorización para la venta de los lotes.

ARTÍCULO 50-BIS.- Los propietarios de fraccionamiento, condominio o sistema de tiempo compartido y multipropiedad deberán manifestar a la Dirección o Área del Catastro Municipal, la celebración de contratos de compra-venta, de promesa de venta con reserva de dominio o cualquier otro acto transmisor de dominio. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

ARTÍCULO 50-BIS I.- Los propietarios de fraccionamiento, condominio o del sistema de tiempo compartido y multipropiedad no podrán celebrar contratos de compra-venta, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio, en tanto no hayan cumplido con las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento, su reglamento y leyes sobre la materia. (ADICIONADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

Los notarios públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados en el párrafo anterior y de los señalados en el Artículo 53 de la presente Ley, y las autoridades del Registro Público no las inscribirán.

De celebrarse dichos contratos y al transmitirse la posesión de algún predio o condominio, el Ayuntamiento o la Secretaría de Finanzas hará del conocimiento de esa irregularidad a las autoridades correspondientes, para que apliquen a los infractores las sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 51.- La Dirección o área del Catastro, teniendo en su poder los planos autorizados para el fraccionamiento y el acta en que se haga constar la terminación de las obras de urbanización correspondiente, procederá a valorar cada uno de los lotes del fraccionamiento. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 52.- En los casos de fraccionamiento que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, la Dirección o área del Catastro, ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de ello, a efectuar las operaciones catastrales correspondientes con carácter provisional,

comunicando de inmediato a las autoridades correspondientes, a efecto de que estas procedan a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas, en los términos de los ordenamientos relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y cobros omitidos. (REFORMADO PRIMER PARRAFO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

Los notarios y las oficinas del registro público no autorizarán los documentos correspondientes, ni serán inscritos.

ARTÍCULO 53.- En los casos de fraccionamientos que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, la Dirección o Área del Catastro Municipal ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de ello a efectuar las operaciones catastrales correspondientes con carácter provisional, comunicando de inmediato a las autoridades correspondientes, a efecto de que éstas procedan a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas, en los términos de los ordenamientos relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y cobros omitidos. (REFORMADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

CAPÍTULO VII

DE LAS NOTIFICACIONES

ARTÍCULO 54.- La Dirección o Área del Catastro Municipal, notificará a los propietarios, poseedores o a los representantes legales toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquiera otras operaciones catastrales relacionadas con el inmueble, en el predio objeto de la operación en el caso de que esté construido o en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, tratándose de terreno baldío, exceptuando lo que contempla la fracción I del artículo 23 de esta Ley, en cuyo caso la revaluación, determinada con base en las tablas de valores unitarios para terreno y construcción, surtirá todos sus efectos con la simple publicación de dichas tablas de valores, en los términos que señala el artículo 30 de la presente Ley. (REFORMADO, P. O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997)

ARTÍCULO 55.- Las notificaciones a los contribuyentes a que de lugar la aplicación de la presente ley se harán en los términos que señala el Código Fiscal Municipal.

CAPÍTULO VIII

DEL RECURSO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 56.- En caso de inconformidad con el avalúo notificado en los términos establecidos por la presente ley, los contribuyentes podrán inconformarse en los términos que al efecto señale el Código Fiscal Municipal o someterse al procedimiento que al efecto establezca la Ley de Justicia Administrativa y del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 57.- Los avalúos que incluyen construcciones terminadas con anterioridad a éstos y de los cuales el propietario no hubiese dado aviso oportuno a partir de la fecha de su conclusión.

ARTÍCULO 58.- El recurso de inconformidad procederá por:

- I.- Error en la determinación de las medidas del predio que hayan servido para establecer el valor catastral.
- II.- Error en la aplicación de los parámetros valuatorios que sirvieron de base para la determinación del valor catastral.

- III.- Error en la clasificación del tipo de terreno o de construcción de que se trate.
- IV.- Error en el coeficiente de demérito o incremento aplicado en la valuación.
- V.- Falta de aplicación de los coeficientes de demérito o incremento que establezca el instructivo de valuación correspondiente; y
- VI.- Cualquier otro error u omisión que modifique la valuación del predio, y que el contribuyente considere le afecta a sus intereses.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 59.- Las manifestaciones y avisos de los particulares y los notarios públicos que exige esta ley, deberán hacerse en las formas oficiales aprobadas al efecto.

ARTÍCULO 60.- El Director de Obras Públicas del Municipio deberá remitir a la Dirección o área del Catastro, el primer día hábil de cada mes, una relación de las licencias otorgadas durante el mes anterior para nuevas construcciones permanentes, reconstrucciones y ampliaciones de las ya existentes. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 61.- Los propietarios o poseedores de predios están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio para oír notificaciones, a la Dirección o área del Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a que éste se haya efectuado. (REFORMADO PRIMER PARRAFO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

Si no lo hicieran se tendrá como legal el que hubieran señalado con anterioridad o el del predio mismo.

ARTÍCULO 62.- En los casos de predios no registrados en la Dirección o área del Catastro por causa imputable al propietario o poseedor, sujetos del impuesto, deberán practicarse las operaciones catastrales correspondientes de acuerdo con el estado que guardan dichos predios en la fecha de su descubrimiento. (REFORMADO, P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988)

ARTÍCULO 63.- El Tesorero Municipal autorizará los instructivos necesarios para llevar a cabo los trabajos catastrales a que se refiere esta ley.

CAPÍTULO X

DE LOS PERITOS VALUADORES

(DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

ARTÍCULO 64.- (DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

ARTÍCULO 65.- (DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

ARTÍCULO 66.- (DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

ARTÍCULO 67.- (DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

ARTÍCULO 68.- (DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

ARTÍCULO 69.- (DEROGADO, P. O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000).

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

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se abroga la Ley del Impuesto Predial número 41 y se deroga la Ley número 421 de Catastro del Estado de Guerrero.

Dado en el Salón de Sesiones del H. Poder Legislativo a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y tres.

DIPUTADO PRESIDENTE.

PROFRA. ALICIA BUITRON BRUGADA.

DIPUTADO SECRETARIO.

MATEO AGUIRRE LOPEZ.

DIPUTADO SECRETARIO.

TEODORO CALIXTO DIAZ.

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

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo a los treinta y un días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y tres.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.

Profr. y Lic. ALEJANDRO CERVANTES DELGADO.

EL SECRETARIO DE GOBIERNO.

LIC. HUMBERTO SALGADO GOMEZ.

N. DE E. A CONTINUACION SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS QUE REFORMAN A LA PRESENTE LEY.

ARTÍCULO ÚNICO.- La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. P. O. 13 DE NOVIEMBRE DE 1987.

UNICO.- Este Decreto entrará en vigor el día primero de enero de mil novecientos ochenta y nueve. P. O. 30 DE DICIEMBRE DE 1988.

ARTÍCULO ÚNICO.- Este Decreto entrará en vigor el día primero de enero de mil novecientos noventa. P. O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989.

PRIMERO.- Todos los Peritos Valuadores que ejerzan dicha actividad en el ámbito Estatal, tienen noventa días para registrarse ante la Secretaría de Finanzas y Administración de Gobierno del Estado, contados a partir de que entra en vigor el presente Decreto.

SEGUNDO.- Este Decreto empezará a surtir sus efectos al día siguiente de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. P. O. 25 DE DICIEMBRE DE 1990.

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero de mil novecientos noventa y ocho. P. O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997.

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero del año 2000. P. O. 21 DE DICIEMBRE DE 1999.

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero del año 2001. P. O 29 DE DICIEMBRE DEL 2000.