

PODER EJECUTIVO

LIC. JOSÉ REYES BAEZA TERRAZAS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de las facultades que me concede el artículo 93 fracción IV y 97 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua; 1 Fracciones IV y VII, 10 y 11 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 5 fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que en el Plan Estatal de Desarrollo 2004 - 2010 se plantean cinco ejes fundamentales, entre los que se encuentra el relativo al Gobierno y Administración, el cual tiene como línea estratégica, implementar acciones, tales como el proponer cambios legales y administrativos necesarios para el establecimiento de una coordinación hacendaria entre el estado y los municipios, y el poner en marcha mecanismos que ayuden a la detección e incorporación de contribuyentes omisos.

SEGUNDO.- Que en este tenor, desde la expedición de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, se estableció en su artículo quinto, fracción I que corresponde al Ejecutivo del Estado, expedir el reglamento de esta ley con la aprobación de más de la mitad de los municipios y que éstos representen más de la mitad de la población del Estado.

TERCERO.- Que después de un amplio consenso entre diversas propuestas realizadas por los municipios del Estado, se logró establecer un documento que cumple las necesidades requeridas y que cuenta con la aprobación en 63 Ayuntamientos, dando cumplimiento al artículo referido en el considerando que antecede.

CUARTO.- Que es de suma trascendencia cumplir con lo preceptuado en la Ley de Catastro, el cual será un instrumento complementario ya que se establecen conceptos y procedimientos técnicos necesarios para la actividad catastral. En este ordenamiento se preceptúa lo concerniente al Comité Técnico de Apoyo al Catastro, mismo que será un gran respaldo a las actividades catastrales.

QUINTO.- Que se establecen diversos criterios de carácter técnico que redundarán en la simplificación y clasificación de las operaciones de registro, cédulas, valuación y de tablas de valores en materia catastral.

Por lo anteriormente fundado y motivado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 103

ÚNICO.- Se expide el Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, para quedar en los siguientes términos:

**REGLAMENTO DE LA
LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento tiene por objeto proveer, en la esfera administrativa, a la eficaz observancia de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este reglamento, se entenderá por:

- I. **Autoridad Estatal:** Relativa al Catastro Estatal, la que recae en el Ejecutivo del Estado de Chihuahua y que se ejercerá por quien éste designe.
- II. **Autoridad Municipal:** Relativa al Catastro Municipal, la que recae en los municipios y que se ejercerá por quien designe el Presidente Municipal de cada uno de los municipios del Estado de Chihuahua.
- III. **Catastro Estatal:** El descrito por la fracción II, del artículo 3 de la ley, que estará a cargo del Ejecutivo del Estado de Chihuahua.

- IV. Catastro Municipal: El descrito por la fracción I, del artículo 3 de la ley que estará a cargo de cada uno de los municipios del Estado de Chihuahua.
- V. Comité: El Comité de Apoyo Técnico al Catastro.
- VI. Ley: La Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.
- VII. Reglamento: El presente reglamento.

CAPÍTULO II

DEL COMITÉ DE APOYO TÉCNICO AL CATASTRO

ARTÍCULO 3.- El Comité de Apoyo Técnico al Catastro, tiene por objeto brindar información, asesoría y consulta a disposición de las autoridades municipales en materia catastral.

ARTÍCULO 4.- El Comité de Apoyo Técnico al Catastro se compondrá:

- I. Por los representantes de Gobierno del Estado, establecidas en el artículo 8 de la ley;
- II. Por un representante de los municipios cuyas cabeceras tengan una población superior a 75,000 habitantes, y por un representante del resto de los municipios. Los cuales se elegirán dentro del Comité Técnico en el mes de diciembre de cada año, por sorteo de los municipios;
- III. Por un representante común de los Grupos y Asociaciones de Valuadores en el Estado;
- IV. Por un representante de los Grupos, Cámaras, Instituciones Académicas, Asociaciones y Colegios de Profesionistas, afines a la actividad catastral; y
- V. Por un representante del Colegio de Notarios.

ARTÍCULO 5.- Para el cumplimiento de su objeto el Comité tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Estudiar y emitir opinión; y en todo caso, participar como auxiliar en los municipios que así lo soliciten en materia catastral;
- II. Solicitar información cartográfica y alfanumérica del Catastro Estatal;
- III. Proponer cursos de capacitación para el personal operativo del Catastro Estatal y municipal;
- IV. Emitir opinión a solicitud de la autoridad municipal acerca de los estudios y proyectos de fotogrametría, aerofotogrametría, restitución de imagen satelital, medición georeferenciada ligada a la red geodésica nacional, zonificación y sectorización catastral;
- V. Elaborar su reglamento interior y su manual de organización y procedimientos; y
- VI. Las demás que le confiere la ley y este reglamento.

ARTÍCULO 6.- El funcionamiento del Comité, como cuerpo colegiado, se sujetará a las siguientes bases:

- I. En la primera sesión del Comité por ejercicio anual, se designarán los cargos que hayan de ocupar según lo contemplado en su reglamento interior;
- II. Deberá sesionar una vez por trimestre, o por convocatoria del Secretario o del Presidente del Comité cuando así se requiera. El Secretario será designado en la primera sesión del Comité;
- III. En todas las sesiones se requerirá la presencia de más de la mitad de sus integrantes;
- IV. Las decisiones se tomarán por mayoría y en caso de empate, el representante del Ejecutivo del Estado tendrá voto de calidad;
- V. Podrá asesorarse con los técnicos en la materia que estime conveniente;
- VI. Se asentarán en el libro de actas todas las opiniones o acuerdos sobre los asuntos que haya conocido;
- VII. Los cargos dentro del Comité serán honorarios, sin derecho de retribución alguna.

ARTÍCULO 7.- El Comité emitirá su opinión sobre los asuntos que le soliciten a más tardar dentro de los treinta días naturales, contados a partir de la fecha en que reciba a su entera satisfacción, la documentación correspondiente.

ARTÍCULO 8.- El Comité rendirá informes trimestrales a las autoridades catastrales, sobre sus propias actividades, y proporcionará los informes y documentos que en cualquier tiempo le requieran.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO Y CÉDULA CATASTRAL

ARTÍCULO 9.- El registro geográfico se integrará con los diferentes planos que conforman la cartografía catastral, debiendo ser autorizados por la autoridad catastral a saber:

- I. El plano geoestadístico catastral del Estado;
- II. El plano geoestadístico catastral municipal;
- III. El plano de cada una de las poblaciones con su sectorización catastral, indicando el perímetro urbano que las limita y los sectores catastrales en que se divide la zona urbana;
- IV. El plano de cada sector catastral;
- V. El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los lotes, la nomenclatura de las vías públicas que la limitan, el número del sector al que pertenecen, el número de la manzana, los predios que contiene, la superficie de terreno y dibujo en perímetro de las edificaciones y la numeración progresiva de cada predio;
- VI. Para las zonas urbanas, el plano individual de cada uno de los predios deberá cumplir con las siguientes especificaciones: a escala conveniente, la orientación en relación al Norte, referenciándolo con los lotes colindantes por clave catastral, las dimensiones del lote, la nomenclatura de la vía o vías públicas que lo limitan, referencia a la vialidad transversal más cercana, dibujo en planta de las construcciones y de terreno el cual deberá tener información georeferenciada de al menos dos vértices contenidos en el cuadro de construcción del polígono que necesariamente debió ver físicamente el perito, indicando sus superficies, número oficial, fecha de elaboración, nombre del titular y el nombre del perito que lo elaboró o en su caso el plano que elabore el área de catastro municipal que tenga validez oficial.

El plano mencionado en el párrafo anterior, se deberá entregar a la Dirección de Catastro Municipal en formato impreso y digital, con extensión dwg;

VII. Los planos de la zonas rústicas en que se divide el territorio del Estado, a escala conveniente, el cual deberá contener la ruta de acceso mediante cuadro de coordenadas UTM con datum WGS84 de las deflexiones más pronunciadas, partiendo de la localidad más cercana, la poligonal del predio deberá contener cuadro de construcción con al menos dos vértices con datos de coordenadas UTM con datum WGS84, la orientación en relación al Norte, referenciándolo con los lotes colindantes por clave catastral, dibujo en planta del terreno y las construcciones que necesariamente debió ver físicamente el perito, indicando sus superficies, nombre del titular, nombre del predio, fecha de elaboración, el número de la carta topográfica del INEGI, en la cual se localiza el predio, y el nombre del perito que lo elaboró o en su caso el plano que elabore el área de catastro municipal validado.

El plano mencionado en el párrafo anterior, se deberá entregar a la Dirección de Catastro Municipal en formato impreso y digital, con extensión dwg;

VIII. Los planos temáticos, y todos aquellos que permitan darle a la información catastral un uso multifinalitario o multiusuario.

ARTÍCULO 10.- Los registros catastrales deberán estar integrados de tal manera, que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos numéricos, alfabéticos, de ubicación y estadísticos, los que contendrán:

- I. El numérico se integrará en función de la clave o cuenta catastral de cada predio;
- II. El alfabético, con el nombre del propietario o poseedor del inmueble, constituido éste por el apellido paterno, materno y nombre si se trata de personas físicas, y con la razón o denominación social si se trata de personas morales;
- III. El de ubicación, por la localización del predio de acuerdo al número, nombre de vialidad y número oficial de lote y manzana; y

IV. El estadístico, en función del uso o destino del predio, servicios con que cuenta y todos aquellos datos que permitan su manejo y utilidad.

ARTÍCULO 11.- Todos los predios ubicados en la entidad, deberán estar inscritos en el Catastro y figurar en los registros catastrales señalados en los artículos 11 y 13 de la ley. Como comprobante de que se ha cumplido con esta obligación por parte de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, la autoridad catastral municipal expedirá una cédula catastral, la que deberá contener por lo menos la información siguiente:

- I. Municipio en que se encuentra ubicado el inmueble;
- II. Nombre del propietario o poseedor;
- III. Domicilio o ubicación del predio. En el caso de predios urbanos se proporcionará la nomenclatura y el número oficial y para los rústicos el nombre del predio;
- IV. Domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro del territorio del municipio de ubicación, o en su caso, nombre y domicilio del representante legal dentro del municipio;
- V. Categoría del predio: urbano, suburbano, rústico y plantas de beneficio;
- VI. Clave o cuenta catastral, si es que el predio ya se encuentra empadronado;
- VII. Datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- VIII. Superficie del terreno;
- IX. Superficie de la construcción manifestando, en su caso, los niveles de la misma, así como las superficies que se encuentren a usos distintos o con tipología constructiva diferente;
- X. Valor Catastral; y
- XI. Otros datos, que a juicio de la autoridad catastral sean necesarios.

Para la inscripción de los predios en el catastro, se usarán los formatos oficiales que las autoridades catastrales autoricen que estén contenidos en el sistema de administración catastral computarizado de cada municipio.

ARTÍCULO 12.- A la solicitud de inscripción o manifestación, deberán anexarse los siguientes documentos:

- I. Declaración en formato proporcionado por la autoridad catastral.
- II. Plano catastral del predio.
- III. Copia de escritura, título gubernamental, certificado de derechos, sentencia judicial o cualquier otro documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble.

ARTÍCULO 13.- Cualquier modificación a las características de un predio o a su régimen legal, será motivo suficiente para que el propietario o poseedor solicite la actualización de la cédula catastral, tales como:

- I. Traslación de dominio, independientemente del acto jurídico que le de origen;
- II. Rectificación de medidas de un predio;
- III. Corrección al nombre;
- IV. Corrección a la ubicación;
- V. Corrección a los valores catastrales;
- VI. Afectación parcial o total;
- VII. Subdivisión o fusión de predios;
- VIII. Fraccionamiento o relotificación de un predio;

- IX. Construcción, reconstrucción, modificación, ampliación o demolición de las construcciones existentes; y
- X. Cualquier otra modificación que implique un cambio físico o legal del predio.

ARTÍCULO 14.- Todas las autoridades, dependencias o instituciones que por ley tengan la atribución de autorizar actos que modifiquen la situación de los bienes inmuebles de la Entidad, están obligados a manifestarlos a la autoridad catastral, en la forma y plazos previstos en las disposiciones legales que rijan dichas operaciones, o en su defecto, dentro de un plazo de 30 días naturales a partir de la fecha en que intervinieron o autorizaron la modificación de los elementos que caracterizan al bien inmueble.

ARTÍCULO 15.- Para el debido control, registro y otorgamiento de la cédula catastral, tratándose de particulares cuyas operaciones consten en documentos privados, o títulos gubernamentales, los interesados tienen la obligación de manifestarlo por escrito a la autoridad catastral en las formas que para el efecto autorice ésta, dentro de los 30 días naturales siguientes a la celebración del acto.

ARTÍCULO 16.- Para el otorgamiento de licencias o autorizaciones para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un bien inmueble o establecer un conjunto urbano o rústico bajo el régimen de propiedad en condominio, la autoridad competente requerirá del solicitante la cédula catastral actualizada.

Inmediatamente después de la autorización del Ayuntamiento, todo plano de fraccionamiento deberá tener la clave catastral por lote, asignada por la Dirección de Catastro municipal. Estas claves se utilizarán durante todo el procedimiento hasta el registro individual de cada predio en el padrón catastral. Esto se observará para lo establecido en los artículos 16, 17 y 18 del presente reglamento.

CAPITULO IV

DE LAS OPERACIONES CATASTRALES.

ARTÍCULO 17.- Para el cumplimiento de los objetivos señalados en la ley y el presente reglamento, las autoridades catastrales en el ámbito de su competencia, ejecutarán en forma enunciativa y no limitativa, las operaciones catastrales siguientes:

- I. Localización y levantamiento topográfico, aerofotogramétrico, imagen satelital de los predios, que comprenden las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características;
- II. Determinación y descripción de las áreas geoestadísticas catastrales del Estado y las entidades limitrofes, así como las áreas geoestadísticas catastrales de los municipios que lo integran y sus correspondientes centros de población;
- III. Elaboración de cartografía y de la sectorización catastral;
- IV. Elaboración de tablas de valores y planos de zonas homogéneas de valor;
- V. Expedición de la cédula catastral;
- VI. Valuación y revaluación de predios;
- VII. Notificación de valores catastrales;
- VIII. Expedición de certificados de planos y documentos relativos a los predios;
- IX. Promoción de convenios con particulares, entidades gubernamentales, instituciones educativas tendientes a la capacitación, adquisición de productos aerofotogramétricos, equipos y software, necesarios para el desarrollo de la actividad catastral;
- X. Registrar en el padrón catastral los predios omisos; y

XI. Todas aquellas acciones tendientes a la integración, conservación y mejoramiento del catastro, pudiendo utilizar los sistemas técnicos y administrativos más apropiados en cada caso.

ARTÍCULO 18.- La autoridad catastral podrá practicar las visitas domiciliarias que sean necesarias para la aplicación de la ley y el reglamento, en los términos que estos ordenamientos señalan y acatando lo dispuesto por otras leyes al respecto.

ARTÍCULO 19.- Las inspecciones a que se refiere el artículo anterior, se efectuarán en días y horas hábiles.

ARTÍCULO 20.- Si los propietarios, poseedores u ocupantes del predio se opusieren a la práctica de la inspección a que hace referencia el artículo anterior, se asentará constancia en el acta que al efecto se levante.

ARTÍCULO 21.- La autoridad catastral al tener conocimiento de los hechos aludidos en el artículo anterior, requerirá por escrito a los propietarios, poseedores u ocupantes del predio para que permitan efectuar la inspección catastral, o en su defecto, justifiquen su negativa, así como la presentación del plano catastral actualizado, y en su caso, copia de la escritura del predio o documento que acredite sus derechos, en un término de cinco días hábiles. Si no lo hace, la autoridad catastral ordenará que se asienten los datos catastrales con base en los elementos de que disponga, hasta en tanto no presenten la documentación solicitada, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 22.- La localización y levantamiento de predios, comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: ubicación, topografía, uso, infraestructura, construcciones, valor y en general toda aquella información de carácter jurídico, socioeconómico y estadístico necesarios para los fines del catastro.

ARTÍCULO 23.- Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos según el artículo anterior, se elaborarán y actualizarán los planos catastrales que se requieran para tener un conocimiento y registro geográfico de las áreas y características de los terrenos y sus construcciones, aplicándose para ello los procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud.

ARTÍCULO 24.- Todos los predios que comprendan el territorio del Estado, deberán ser valuados por el personal autorizado de la autoridad catastral municipal.

CAPITULO V

DE LA ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y DE LOS VALORES UNITARIOS

ARTÍCULO 25.- En concordancia con el Plan Director de Desarrollo Urbano, para efectuar la zonificación y valorización catastral de los predios, se requerirá fijar anualmente por municipio, las zonas y valores unitarios para el suelo y las construcciones.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos, rústicos y fundos mineros.

Los predios edificados se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso predominante en: habitacionales, comerciales, servicios, industriales y mixtos. Los municipios en el ámbito de su competencia elaborarán los manuales e instructivos correspondientes a la clasificación, tomando en consideración las sugerencias y opiniones que formule el Comité de Apoyo Técnico al Catastro.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado, y en la zona rústica por hectárea.

ARTÍCULO 26.- Para la actualización anual de los valores unitarios, se tomarán como referencia los siguientes criterios:

I. Las tablas de valores de suelo y construcción propuestas por los órganos técnicos de colaboración y consulta establecidos en la ley y en este reglamento;

II. La información técnica y valorativa, recabada por los catastros municipales servirá de base para la determinación de las nuevas tablas y cuadros de valores unitarios para suelo y construcción;

- III. En nuevos fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares, de los cuales no se cuente con toda la información técnica, se determinarán valores en forma comparativa con otros de características similares;
- IV. La ejecución de obras públicas o privadas que provoquen un aumento o disminución en el valor de los inmuebles;
- V. El análisis del mercado inmobiliario; y
- VI. Cualquier otra de carácter oficial y debidamente justificada por la autoridad catastral.

ARTÍCULO 27.- Para la revaluación anual de predios ya valuados, que no hayan sufrido modificación, no se requerirá de nueva inspección por parte de la autoridad, sino que bastará con fijar y aplicar las nuevas tablas de valores unitarios, las que deberán publicarse, previa aprobación de los Ayuntamientos respectivos, en el Periódico Oficial del Estado; lo anterior surtirá efectos de notificación, en lo relativo al artículo 27 de la ley.

Para los reavalúos señalados en el artículo 28 de la ley, el nuevo valor entrará en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha del traslado de dominio, de la terminación de nuevas construcciones, de la modificación o ampliación de las existentes, de las mejoras efectuadas al suelo, de la notificación del avalúo. Esta última opción no aplica en el caso de los avalúos provisionales o de aquellos originados en la omisión de manifestación por parte del propietario o poseedor.

ARTÍCULO 28.- La determinación de la zonificación y los valores unitarios de los predios urbanos y rústicos se hará de acuerdo a los criterios generales que establece la ley y el reglamento.

ARTÍCULO 29.- Para la determinación de la zonificación y los valores unitarios del suelo en las zonas urbanas, se atenderá de manera enunciativa más no limitativa, a lo siguiente:

- I. Lote tipo de la zona;
- II. Localización del predio;
- III. Uso del suelo;
- IV. Identificación de ubicación, corredor, vialidad primaria, secundaria o local;
- V. Dimensión, forma y topografía del predio;
- VI. Infraestructura urbana con que se cuenta;
- VII. Infraestructura y servicios públicos;
- VIII. Construcción dominante en la zona;
- IX. Nivel socioeconómico de la zona;
- X. Condiciones ecológicas y del medio ambiente;
- XI. Situación jurídica de la zona;
- XII. Comunicación y distancias a centros comerciales, sociales, oficinas públicas, templos, centros escolares, centros deportivos, museos, parques, jardines, etc.;
- XIII. Valores comerciales de los últimos movimientos registrados;
- XIV. Cualquier otro factor directo o indirecto que pudiese incidir en su valor.

ARTÍCULO 30.- Para determinar los valores unitarios en los diferentes tipos de construcción, sin importar si se trata de predios urbanos o rústicos, se observará de manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente:

- I. Tipología constructiva;
- II. Elementos de construcción;
- III. Calidad de construcción;
- IV. Calidad de materiales de construcción;

- V. Funcionalidad de la construcción;
- VI. Uso del inmueble;
- VII. Número de niveles o pisos construidos;
- VIII. Edad y estado de conservación;
- IX. Instalaciones especiales y obras complementarias; y
- X. Cualquier otro factor directo o indirecto que pudiere incidir en su valor.

Los conceptos anteriores se pueden clasificar en forma independiente o agrupados de acuerdo a su incidencia e importancia.

Los propietarios o poseedores de este tipo de predios, dentro de la primera quincena del mes de noviembre, presentarán ante la Autoridad Municipal correspondiente manifestación actualizada de la situación real de su predio.

ARTÍCULO 31.- Para determinar la zonificación y los valores unitarios para los predios rústicos, se deberá atender a:

- I. Uso de suelo;
- II. Calidad del suelo;
- III. Mejoras aplicadas al uso y calidad del suelo incluyendo pozos, presones, praderas artificiales y cualquier otra obra o acción que incremente o demerite al valor del predio;
- IV. Ubicación del predio;
- V. Vías de acceso
- VI. Topografía;
- VII. Figura y dimensiones del predio; y
- VIII. Valores comerciales de los últimos movimientos efectuados.

ARTÍCULO 32.- Tratándose de inmuebles rústicos, además de los factores a que se refiere el artículo anterior, deberá atenderse a lo siguiente:

- I. Terrenos de riego por gravedad.- Estos terrenos se clasificarán valuarán atendiendo a los diferentes elementos que los integran y serán de:
 - a).-Primera clase: Aquéllos que cuenten con agua proveniente de corrientes superficiales, sistemas de riego, presas o represas, o aquellos que no reuniendo estas características se adapten de manera especial para su aprovechamiento como pueden ser por medio de: sifones, canales, galerías filtrantes, presas, represas, presones y pozos.
 - b).-Segunda clase: Cuando el riego sea eventual o de medio riego.
 - c).-Tercera clase: Cuando los suelos sean considerados pobres, o su topografía sea accidentada, y limite hasta en un treinta por ciento el aprovechamiento integral del predio.
 - d).-Cuarta clase: Aquellos que se encuentren afectados por sales nocivas o niveles freáticos altos, que limiten en el sesenta por ciento o más su productividad, en relación a la primera y segunda clase.
- II. Terrenos por riego de bombeo.- Son aquellos que para su aprovechamiento requieren de infraestructura especial como es la perforación, ademe y bombeo.
- III. Terrenos con frutales establecidos.- Se tomará en cuenta la especie y las etapas de formación y de producción. Todos estos tipos de frutales se clasificarán de acuerdo al sistema de riego utilizado.

IV. Terrenos de temporal.- Se tomará en cuenta como factores predominantes, su localización, vías de comunicación, la precipitación pluvial de la región, la calidad de suelos y su topografía, clasificándolos de la siguiente manera:

- a).-Primera clase.- Aquellos que cuenten con suelo fértil y topografía prácticamente plana.
- b).-Segunda clase.- Aquellos en los que su topografía sea accidentada o se trate de terrazas en las laderas de los cerros.
- c).- Tercera clase.- Aquellos que cuenten con suelo pobre que ponga en riesgo las cosechas.

V. Terrenos pastales.- Estos predios serán considerados como una unidad de explotación, sin determinar las diversas calidades de pastizales que lo integran o los terrenos eriazos o cerriles que comprendan, comparando exclusivamente la superficie del predio con el número de cabezas de ganado mayor o menor que en promedio sea capaz de sustentar en el año.

El valor de referencia de la unidad animal, será el que predomine en el mercado, de acuerdo al tipo, clase y calidad que se tenga en producción o, en su defecto, el que predomine en la región o municipio.

Estos terrenos se clasificarán y valorizarán atendiendo a su capacidad forrajera, tomando en cuenta la superficie necesaria para mantener una cabeza de ganado mayor o su equivalente, conforme a la siguiente tabla:

Primera clase.-	Hasta	10-00-00 hectáreas;
Segunda clase.-	De 10.01 a	15-00-00 hectáreas;
Tercera clase.-	De 15.01 a	20-00-00 hectáreas;
Cuarta clase.-	De 20.01 a	25-00-00 hectáreas;
Quinta clase.-	De más de	25-00-00 hectáreas.

Los propietarios o poseedores de este tipo de predios, deberán presentar ante la autoridad catastral municipal, constancia expedida por la autoridad competente en la que conste el coeficiente de agostadero de su propiedad, de no hacerlo, el municipio lo calificará de acuerdo al coeficiente ponderado del mismo.

Para los efectos de la valuación catastral de los predios adaptados especialmente como praderas artificiales, no se tomará en cuenta la capacidad forrajera del predio, debiéndose aplicar a la superficie ocupada por éstas, los valores correspondientes al tipo de riego de que disponga.

VI. Forestales.- Para los terrenos cubiertos con bosque se tomará en cuenta:

- a).- Población forestal;
- b).- Especie y variedad de árboles; y
- c).- Ciclo reproductivo.

En ningún caso se tomará en consideración la explotación de la vegetación forestal.

VII. Predios especiales.- Este tipo de predios se sujetarán de un estudio individual por parte del municipio, de acuerdo a su uso, infraestructura y destino. Entre otros, se consideran los dedicados a parques de recreo, cotos de caza, centros turísticos, los de valor histórico, artístico o cultural, reservaciones, así como los que no tengan utilización definida por parte de sus propietarios o prevista en la ley o el reglamento.

ARTÍCULO 33.- Los valores unitarios de suelo y construcción se representarán mediante tablas, cuadros o planos que contengan como mínimo los siguientes datos:

I. Para las construcciones ubicadas en las zonas urbanas, suburbanas y rústicas; en general, tabla o cuadro que contenga:

- a) Municipio y localidades de aplicación;
- b) Tipología de construcción;
- c) Instalaciones especiales y obras complementarias;
- d) Valores de suelo por metro cuadrado o por hectárea de cada una de las diversas unidades tipo; y
- e) Tabulador de deméritos e incrementos.

II. Para el terreno ubicado en zonas urbanas y suburbanas;

1.- Planos que contengan:

- a) Zona homogénea de suelo;
- b) Corredores; y
- c) Sectorización catastral.

2.- Cada plano incluirá cuadro que contenga:

- a) Municipio y localidad de aplicación;
- b) Zona homogénea con su valor correspondiente; y
- c) Sector catastral.

III. Para el suelo en zonas rústicas; Cuadro que contenga:

- a) Municipio;
- b) Tipología del uso del suelo; y
- c) Valores unitarios por hectárea.

ARTÍCULO 34.- Para la aplicación de los valores unitarios de suelo, y coeficientes de demérito e incremento particularmente en la zona urbana, y en especial a los coeficientes relacionados con el "Lote Tipo", se establecerá el que se señale en los planes rectores de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 35.- En caso de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el período de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares.

CAPITULO VI

DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN DE PREDIOS

ARTÍCULO 36.- La valuación y reevaluación catastral deberá ser realizada por la autoridad catastral municipal, por peritos valuadores autorizados, por profesionales con postgrado en valuación, por empresas y unidades de valuación. Para ello, se comprenderán cuatro procesos básicos:

- I. Clasificación del terreno y de las construcciones;
- II. Determinación del lote tipo que corresponda al predio, dentro de la zona o sector de su ubicación;
- III. Determinación en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento aplicables; y
- IV. Valuación de los predios en particular.

ARTÍCULO 37.- Para determinar el valor catastral de cada uno de los predios, se aplicarán los valores unitarios de suelo y construcción aprobados, así como los coeficientes de demérito o incremento de acuerdo a la zona, sector, o corredor urbano en que se encuentren situados y a la clasificación de construcción que les corresponda.

ARTÍCULO 38.- Para la valuación o reevaluación de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable a la zona o sector catastral correspondiente, por la superficie del terreno, considerando en todo caso los factores de demérito o incremento que le sean aplicables, de acuerdo a lo expresamente señalado en la ley y este reglamento.

ARTÍCULO 39.- Para la valuación o reevaluación de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de construcción aplicable a cada tipo, por el área o áreas construidas correspondientes, tomando en cuenta los factores de incremento o demérito que correspondan de acuerdo a lo expresamente señalado en la ley y este reglamento.

ARTÍCULO 40.- Para la valuación o reevaluación catastral de las plantas de beneficio o de los establecimientos en que se lleven a cabo procedimientos metalúrgicos; es decir, la serie de operaciones tendientes a extraer a escala industrial los minerales en los que se contienen dichos metales. Se tomará en cuenta también la maquinaria y efectos destinados de un modo fijo y permanente a la explotación.

ARTÍCULO 41.- El valor catastral que se determine para cada inmueble será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno, las construcciones, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio. Lo anterior, sin detrimento de lo señalado por el artículo 23 de la ley.

ARTÍCULO 42.- La valuación o reevaluación de predios que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, copropiedad, mancomún, deberá hacerse respecto a cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o unidades; comprendiendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

ARTÍCULO 43.- Para la valuación o reevaluación de predios suburbanos dentro de un centro de población, destinados a un uso agropecuario o frutícola tales como granjas, huertos y otros, se valuarán de acuerdo al uso del suelo permitido y en función de la infraestructura propia o municipal con que cuente, debiéndose incluir en su valor las construcciones, instalaciones especiales y tipo de plantaciones existentes. El demérito que se aplique a estos predios, se establecerá en las tablas de valores de suelo y construcción que anualmente sean aprobadas.

ARTÍCULO 44.- La valuación y revaluación catastral de inmuebles será realizada, en su caso, de acuerdo a los datos proporcionados por el propietario o poseedor en la solicitud de cédula catastral e inscripción o actualización al padrón catastral, a la información recabada por la autoridad catastral ya sea mediante inspección física y estudios técnicos directos o por medios indirectos aplicando la tecnología de punta disponible. Los valores serán autorizados por la autoridad catastral municipal, y en el caso

de declaración o manifestación del propietario o poseedor, la autoridad deberá constatar la veracidad de los datos proporcionados.

CAPITULO VII DE LAS TABLAS DE VALORES

ARTÍCULO 45.- Las autoridades catastrales municipales se encargarán de formular las tablas y cuadros de valores unitarios, los cuales serán aprobados por los Ayuntamientos correspondientes y remitidas al H. Congreso del Estado para su aprobación, y en su caso su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Para la correcta interpretación y aplicación del presente Reglamento, el Comité de Apoyo Técnico al Catastro promoverá la elaboración de un prontuario de terminología catastral.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En la segunda sesión del Comité se aprobará su Reglamento Interior.

ARTÍCULO TERCERO.- El presente reglamento iniciará su vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en Palacio del Poder Ejecutivo, a los ocho días del mes marzo del año 2010.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JOSÉ REYES BAEZA TERRAZAS. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SERGIO GRANADOS PINEDA. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO MUNICIPAL. LIC. JESÚS IGNACIO ARRIETA ARAGÓN. Rúbrica.