

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIAPAS

Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Chiapas.

Año	Decreto o Publicación	Periódico Oficial		Fecha de Publicación	Gobernador del Estado	Artículos Modificados
		Número	Sección			
1987	555-A-87	Alcance al N° 46		18-Nov.-87	Gral. Absalón Castellanos Domínguez	Expedición del Reglamento
1995	077-A-95	036		24-Mayo-95	Lic. Julio César Ruiz Ferro	Se Reforman los artículos 2º, 3º, 6º, 8º, 10, 11, 14 fracción II, incisos A), B) y C), fracción II; 15, 16, 17 fracción I, 18, 20, 22, 23, 25, 29, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 y 45.

Gobierno del Estado

Publicación No. 555-A-87

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIAPAS

Capítulo Primero

Generalidades

Artículo 1º.

De conformidad con la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, se declara de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este reglamento.

Artículo 2º.

De conformidad a lo dispuesto por la Ley Catastro en su Artículo Séptimo, la aplicación, vigilancia y cumplimiento de las disposiciones de este reglamento corresponde a:

I. El Gobernador del Estado.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

II. El Secretario de Hacienda del Estado.

III. El Coordinador General de Tesorería.

IV. El Director de Catastro Urbano y Rural.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 3º.

La Dirección de Catastro Urbano y Rural proporcionará a las oficinas públicas los datos que éstas soliciten y que consten en los registros catastrales.

Artículo 4º.

Los particulares que deseen consultar los registros o que soliciten su inscripción de copias certificadas de planos o documentos catastrales, en todo caso, enterarán el pago de derechos según lo establece la Ley de Ingresos del Estado.

Capítulo Segundo

De los Registros Catastrales

Artículo 5º.

Todos los predios ubicados en la entidad, deberán inscribirse en el catastro y figurar en los siguientes registros catastrales: gráfico, numérico, alfabético, de ubicación y estadístico.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 6º.

El Registro Gráfico se integra con los diferentes planos catastrales que deberán ser autorizados por **la Dirección de Catastro Urbano y Rural, conforme a los lineamientos técnicos que la misma establezca.**

Artículo 7º.

Los registros numéricos, alfabéticos, de ubicación y estadísticos, se integran por medio de padrones oficiales, de acuerdo al dato más importante a que se refiere cada registro, así:

- I. Numérico, se clasificará en función del número catastral de cada predio, llamado clave catastral.
- II. El alfabético, del nombre del propietario o poseedor, constituido esté por el apellido paterno, el materno y nombre, y en su caso, la identificación del título de propiedad con sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- III. El de ubicación por la localización del predio de acuerdo a su nomenclatura y el número oficial; y
- IV. El estadístico, en función del uso o destino del predio y todos aquellos otros datos que permitan su utilización multifinalitaria.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 8º.

La clave catastral de un predio estará formada por **12 dígitos de los cuales de izquierda a derecha, los tres primeros indicarán el Municipio. Los dos siguientes la localidad, los dos siguientes el sector**, los tres siguientes la manzana y los dos últimos el predio.

Artículo 9º.

Los registros catastrales de los predios urbanos, sub'urbanos (Sic) y rústicos, se llevarán por separado.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 10.

Para todo predio inscrito en los Registros Catastrales se formulará una **cédula catastral la cual se autorizará de manera constante.**

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 11.

Los registros, cédulas, planos, avalúos y padrones catastrales, siempre estarán autorizados por el Director de Catastro Urbano y Rural

Capítulo Tercero

De la Cédula Catastral.

Artículo 12.

La cédula catastral constituye el documento que comprueba que un predio esta registrado en la Dirección de Catastro del Estado.

Artículo 13.

Para proceder al registro de un predio en el catastro, se usarán las formas aprobadas por la autoridad catastral del Estado en las que, el propietario o poseedor del predio que lo manifieste, deberá expresar los siguientes datos:

- I. Alta o modificación.
- II. Categoría del predio (urbano, sub'urbano (Sic) o rústico).
- III. Número de cuenta con que paga el impuesto predial.
- IV. Nombre del predio en su caso.
- V. Nombre del propietario o poseedor del predio.
- VI. Domicilio para oír notificaciones.
- VII. Nacionalidad del propietario.

- VIII. Ubicación del predio, con expresión de la colonia o fraccionamiento y el número oficial.
- IX. Número y fecha de la escritura pública o cualquier otro documento que acredite los derechos de propiedad o posesión del predio.
- X. Datos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- XI. Uso o destino del predio, manifestando la cantidad a que se dedica.
- XII. Medidas y colindancias.
- XIII. Superficie total del terreno.
- XIV. Superficie de la construcción, manifestando en su caso los diferentes usos a que esté destinada.
- XV. Superficie de la construcción, manifestando en su caso, los materiales utilizados, el número de plantas, servicios internos con que cuenta, las superficies que por su naturaleza correspondan a diferentes clasificaciones y demás datos que requiera el catastro.
- XVI. Localización del predio dentro de la manzana de su ubicación.
- XVII. Si la vía pública a que tiene frente o acceso el predio, cuenta con servicios públicos, como: drenaje, agua potable, alumbrado, pavimento u otros.
- XVIII. Todos los demás datos, que a juicio de la Dirección de Catastro del Estado, sirvan para obtener mediante esta manifestación las características físicas, sociales, económicas, jurídica, fiscales o estadísticas que requiera el catastro.

Artículo 14.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

A la solicitud del registro o manifestación, deber anexarse croquis del predio, con las siguientes **características:**

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

- I. **A) Si es urbano.-** Las dimensiones, colindancias y superficie del mismo, así como señalamiento de construcciones existentes con indicación del número de niveles o pisos y áreas **no construidas, en escala 1:500 o 1:1000.**
- II. **Su localización dentro de la manzana con referencia a las esquinas mas próximas y los nombres de las calles que delimiten la misma. en escala 1:500 o 1:1000.**

B) Si es sub'urbano (Sic).- Las dimensiones, colindancias y superficie del mismo, así como señalamiento de construcciones existentes con indicación del número de niveles o pisos y áreas no construidas en escala 1:500 o 1:1000 su localización.

C) Si es rústico.- Las dimensiones, colindancias y superficie del mismo, Así como señalamiento de construcciones existentes con indicación del número de niveles o pisos y áreas no construidas en escala 1:500, o 1:1000.

Su localización con respecto a las vías de comunicación más cercanas, con sus respectivas acotaciones en metros, en escala 1:5000 o 1:10000.

III. Deberá ser en original y firmado de conformidad por el profesionista que lo elabore y por el propietario o poseedor.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 15.

La aceptación de croquis o planos, ya sean urbanos, sub'urbanos (Sic) o rústicos, presentados por los interesados, será a juicio de la Dirección de Catastro Urbano y Rural.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 16.

La cédula catastral solo podrá ser expedida o revalidada por la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Estado y se formulará con las copias que requieran los procesos administrativos proporcionando un tanto al propietario o poseedor, con el cual éstos comprobarán que su predio está catastrado. La vigencia de las cédulas expedidas o revalidadas será de 90 días naturales.

Capítulo Cuarto

De las Operaciones Catastrales

Artículo 17.

Toda operación de catastro se ejecutará siguiendo los pormenores de ejecución que establezcan los instructivos que formule la Dirección de Catastro Urbano y Rural y siempre bajo el orden siguiente:

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

- I. **Estudio fotogramétrico o levantamiento topográfico.**
- II. División de las zonas levantadas en sectores catastrales.
- III. Información pormenorizada de cada sector.
- IV. Deslinde individual de cada predio por manzana.
- V. Determinación de la numeración catastral por sector, manzana y predio.
- VI. Formación del archivo de documentación de apoyo.
- VII. Trazo, medición, cálculo y dibujo, previo estudio y proyecto adecuado, de la red de poligonales de alineamiento.
- VIII. Dibujo de los linderos y construcciones de cada predio así como de los detalles o accidentes que por su significación o importancia deban figurar en los planos catastrales.
- IX. Plano general de conjunto, sectorizado, a escala adecuada, en los que solamente se dibujaran los perímetros de las manzanas, calles, glorietas, monumentos aislados, y, en general, detalles importantes que no formen parte integrante de las manzanas.
- X. Cálculo de las áreas, global de las manzanas e individual de cada predio y de las construcciones que haya en ellos.
- XI. Determinar de los lotes tipo, valores unitarios de la tierra y de las construcciones.
- XII. Avalúo de la tierra y construcciones de cada predio.
- XIII. Inscripción definitiva en los registros catastrales con las características indicadas en la Ley de Catastro.
- XIV. Expedición de la cédula catastral de cada predio registrado.
- XV. Concertación y actualización de registros.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 18.

La práctica de éstas operaciones a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a los instructivos y modalidades que establezca la Dirección de Catastro Urbano y Rural.

Artículo 19.

El plano de conjunto de cada población deberá contener los siguientes datos: nombre de la población y municipio a que pertenezca, orientación magnética, fecha de su levantamiento, escala gráfica, nombre de las calles, signos convencionales para identificar los edificios públicos, jardines, iglesias, ríos y de más detalles que lo ameriten.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 20.

El personal encargado de efectuar operaciones catastrales, será acreditado por credencial expedida y autorizada por Oficialía Mayor de Gobierno o las autoridades catastrales lo que llevará, la fotografía, nombre, categoría y firma del acreditado, así como su vigencia.

Artículo 21.

Los encargados de las diferentes operaciones catastrales, practicarán éstas en días y horas hábiles identificándose con la credencial respectiva antes los ocupantes del predio.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 22.

Para la formación y conservación del catastro de la entidad, la Secretaria de Hacienda del Estado con la aprobación del Estado, podrá contratar con empresas y particulares especializados en la materia todos los trabajos geodésicos, de valuación u otros, que estime conveniente, sujetándose los contratistas a las normas que establezca la propia Secretaria, así como a la supervisión y aprobación de esta dependencia.

Capítulo Quinto

Del Avalúo

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 23.

La evaluación de los predios se hará aplicando al área de los terrenos y las construcciones si las hubiere, los valores catastrales unitarios vigentes, restando o sumando los deméritos o incrementos que procedan.

Artículo 24.

Para los efectos del avalúo, se considerarán como predios regulares los terrenos que tengan forma cuadrangular, con ángulos que no difieran más de 20 grados del ángulo recto, asimismo, son regulares los predios en pancoupe situados en esquina o de forma triangular, con dos o tres frentes a la calle.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 25.

Para los predios con frente a dos o más calles los valores catastrales unitarios se aplicarán de manera proporcional a la dimensión de los frentes respectivos.

Artículo 26.

Los predios situados en esquina sufrirán un aumento sobre el valor tipo, que se denominara incremento.

Este incremento afectará únicamente a la parte del predio comprendida dentro de 15 metros de frente sobre cada calle o el total del predio si tiene frentes menores o iguales a 15 metros.

Artículo 27.

En las esquinas de pancoupe, los quince metros de incremento se contarán desde la intersección de la prolongación de sus frentes. Si el pancoupe tiene una longitud mayor de veinticinco metros se les fijará un valor unitario propio.

Artículo 28.

El incremento por esquina se determinará aumentando el valor de la calle de mayor valor unitario, en un 20, 15 y 10%, según se trate de esquina comercial de primer orden, esquina comercial de segundo orden o esquina no comercial.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 29.

Se considerará esquina comercial de primer orden, la que esta situada en calles en que las construcciones estén acondicionadas o destinadas en su mayor parte a comercios.

También se considerará esquina de primer orden, en las que existan comercios relevantes de importancia aun en el caso de que las demás construcciones no estén destinadas a comercio.

Artículo 30.

Son esquinas comerciales de segundo orden, las que no estén comprendidas en la clasificación anterior, pero que en las construcciones de sus calles haya comercios.

Artículo 31.

Son esquinas no comerciales, las de las calles en que sus construcciones estén acondicionadas o destinada a casa habitación u otros usos no comerciales.

Artículo 32.

Los terrenos accidentados o de difícil acceso sufrirán un desmerito, el que será determinado por la Dirección de Catastro.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 33.

Los terrenos laborables en estado baldío, se valorizara en la misma proporción que los predios vecinos que estén en expropiación.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 34.

Los predios urbanos construidos se valorizan considerando los siguientes elementos:

- I. Costo de materiales.**
- II. Costo de mano de obra.**
- III. Costo del terreno.**

Artículo 35.

Cuando la construcción no sea reciente, se calculará su valor a los precios corrientes en la fecha del avalúo.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 36.

Los predios en construcción se valorizarán en el estado en que se encuentren transcurrido un año de haberse iniciado la construcción o antes si ya se encuentra en uso o techado, en caso contrario el predio será considerado como no construido.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 37.

La Dirección de Catastro urbano y rural elaborará los instructivos o manuales referentes a la valuación, los que contendrán las disposiciones administrativas y técnicas a que deben sujetarse los trabajos de valuación.

Capítulo Sexto

De los Peritos Valuadores

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 38.

La Dirección de Catastro Urbano y Rural tenderá una lista de los peritos valuadores de bienes inmuebles registrados ante la Secretaría de Hacienda del Estado.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 39.

La Dirección de Catastro Urbano y Rural llevará un registro de valuadores de bienes inmuebles, inscribiendo en él a todas las personas físicas que lo soliciten y cumplan los requisitos establecidos por la misma Dirección.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 40.

Para obtener la autorización de la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Estado como Perito Valuador de Bienes Inmuebles, se requerirá lo siguiente:

- A) Tener Título de Ing. Civil, Agrónomo o Arquitecto, debidamente expedido y registrado.**
- B) Comprobar haber ejercido su profesión durante dos años como mínimo, a partir de la obtención de su Título.**
- C) Tener la recomendación del Colegio de Profesionistas de su especialidad de la localidad donde pretende ejercer como Perito Valuador; o en su defecto la recomendación de la Dirección de Obras Públicas Municipales correspondientes.**
- D) Presentar solicitud por escrito a la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Estado, en las formas establecidas por la misma para el efecto, anexando comprobantes y documentación requerida.**
- E) Estar registrado como Perito Valuador ante la Secretaría de Hacienda del Estado.**

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 41.

En el caso de personas que tengan título debidamente expedido y registrado de Ingeniero Agrónomo, la Dirección de Catastro del Estado sólo autorizará su ejercicio como Perito Valuador, para bienes inmuebles rústicos.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 42.

En el caso de personas que tengan título debidamente expedido y registrado de Ingeniero Civil o Arquitecto, la Dirección de Catastro Urbano y Rural sólo autorizará su ejercicio como Perito Valuador, para bienes inmuebles urbanos y sub'urbanos (Sic), solo en casos excepcionales autorizará su ejercicio para valuar predios rústicos.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 43.

Las personas físicas autorizadas por la Dirección de Catastro Urbano y Rural y registradas ante la Secretaria de Hacienda como peritos valuadores, deberán

realizar sus actividades valuatorias observando las normas y procedimientos de valuación establecidas por dicha dependencia en la Ley y en el Reglamento de Catastro y en el Reglamento de Peritos Valuadores.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 44.

La infracción del artículo anterior, serán motivo de suspensión o cancelación de la autorización como perito valuador, según la gravedad de la falta, a juicio de la Dirección de Catastro Urbano y Rural o de la Secretaría de Hacienda.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

Artículo 45.

La Dirección de Catastro Urbano y Rural sólo aceptará avalúos efectuados por peritos valuadores autorizados por la misma y registrados ante la Secretaría de Hacienda del Estado.

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 Gobierno del Estado.

Artículo Segundo.

Se derogan las disposiciones que se opongan al presente reglamento.

Artículo Tercero.

El Ejecutivo dispondrán que se publique, circule y se le dé debido cumplimiento.

El Gobernador Constitucional del Estado.- Gral. Absalón Castellanos Domínguez.-
Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno.- Lic. Daniel R. Sarmiento Rojas.- Rúbrica.-
El Secretario de Finanzas del Estado.- Lic. Roberto Domínguez Cortes.- Rúbrica.

Tuxtla Gutiérrez, Chis., a 25 de octubre de 1986.

(Reforma, publicada en el Periódico Oficial N° 036, de fecha 24 de mayo de 1995).

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

Artículo Primero.

El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo Segundo.

Para los efectos del artículo 9° de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado publíquese este acuerdo en el Periódico Oficial.

Dado en el Palacio de Gobierno Residencia Oficial del Poder Ejecutivo del Estado, a los diecisiete días del mes de marzo de 1995.- Gobernador del Estado Julio César Ruiz Ferro.- Secretario de Gobierno Heraclio Zepeda Ramos.- Secretario de Hacienda Dr. Giovanni Zenteno Mijangos.- Rúbricas.

