

***Última reforma mediante decreto 056 de fecha 31/12/09 publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de diciembre del 2009.***

*Ley Publicada en el Periódico Oficial del Estado el 20 de diciembre de 2002.*

## **DECRETO NÚMERO 019**

La Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Chiapas, en uso de las facultades que le concede la Constitución Política Local; y,

### **CONSIDERANDO**

Que la Fracción I del Artículo 29; de la Constitución Política Local faculta al Congreso del Estado, Legislar en las materias que no estén reservadas al Congreso de la Unión, así como en aquellas en que existan facultades concurrentes, conforme a Leyes Federales.

Que con fecha 18 de marzo de 1987, fue Publicada en el Periódico Oficial del Estado, la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas. Considerando que la naturaleza de este ordenamiento es dinámica, resulta indispensable mantener actualizado el marco jurídico a las necesidades que se derivan del proceso de modernización y desarrollo.

Que la actividad Catastral en el Estado no sólo satisface los requerimientos de información para fines tributarios de los Municipios, sino que se considera prioritaria para la integración del sistema de información Territorial del Estado, que estará a cargo de la actual dirección de Catastro Urbano y Rural y será el Organismo rector en Materia Catastral Inmobiliaria.

Que la presente Ley de Catastro para el Estado de Chiapas tiene su fundamento en la adecuación del Marco Jurídico Estatal. la actualización del instrumento jurídico incorpora situaciones que no están contempladas en el ordenamiento vigente y regula el pleno desarrollo de las actividades catastrales contemplando la participación de los municipios.

Que esta Ley contempla al Catastro como un sistema de información Territorial relativo a las características de los bienes inmuebles que lo conforman. es un prestador de servicios y a la vez generador y proveedor de información veraz a las dependencias e instituciones oficiales, gobiernos municipales y la ciudadanía en general. tiene la virtud de establecer normas para proporcionar la información Catastral y la prestación de servicios Catastrales.

Que en Ejercicio de la facultad que le confiere la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política Local y como responsable del buen funcionamiento de la Administración Pública del Estado, el Titular del Poder Ejecutivo del Estado con fecha 03 de Diciembre del año 2002, presento a esta soberanía popular, Iniciativa de Decreto por el que se crea la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas.

Que por todo lo antes expuesto fue turnada a la Comisión de Hacienda, la Iniciativa de Decreto por el que se crea la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas, que la citada comisión se reunió y emitió el Dictamen correspondiente, mismo que a su vez fue presentado al pleno de la Sexagésima Primera Legislatura, acordándose en este, aprobar el Decreto por el que se crea la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas.

Por las razones anteriores, este Honorable Congreso ha tenido a bien emitir la siguiente:

## **LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS**

### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

**Artículo 1º.-** La presente Ley es de observancia obligatoria, de orden público, interés social y aplicable en todo el territorio del Estado de Chiapas.

Las disposiciones de la presente Ley, tienen por objeto establecer:

- a) Los lineamientos y principios básicos para el desarrollo de las actividades catastrales.
- b) Las normas de carácter técnico para la identificación, registro y valuación de los bienes inmuebles, y
- c) Las bases para el uso y administración de la información catastral.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**La interpretación y aplicación de la presente Ley y su Reglamento corresponden a las autoridades catastrales del Gobierno del Estado; A falta de disposición expresa en cuanto a la aplicación e interpretación de esta Ley, se aplicarán supletoriamente, las del Código de la Hacienda Pública para el Estado de Chiapas y en su caso las del derecho común.**

**Artículo 2º.-** Para efectos de esta Ley, el catastro es un sistema de información territorial encargado de recabar, integrar, generar, actualizar, resguardar y administrar información relativa a los bienes inmuebles que conforman el territorio del Estado.

**Artículo 3º.-** El catastro tiene como objeto lograr el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación, actualización y conservación de los registros catastrales, que tendrán un uso multifinanciar, orientado hacia tres propósitos fundamentales:

- I. Proporcionar información para la implementación de planes, programas y acciones que coadyuven al desarrollo socioeconómico de la Entidad.
- II. Apoyar la administración de las contribuciones inmobiliarias con apego a los principios de equidad y proporcionalidad, cuando los Ayuntamientos así lo requieran, y
- III. Proporcionar servicios catastrales oportunos y de calidad a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, así como a las dependencias e instituciones públicas.

**Artículo 4º.-** El catastro consta de los siguientes registros:

- I. Registro Gráfico, que podrá integrarse con cualquiera de los siguientes:
  - a) Plano general catastral del Estado,
  - b) Planos catastrales de los municipios,
  - c) Planos de las zonas y sectores catastrales,
  - d) Planos catastrales a nivel manzana,
  - e) Planos catastrales a nivel predio, y
  - f) Demás elementos cartográficos.
- II. Registro Alfanumérico, que se constituye por el padrón que deberá contener los siguientes datos:

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**a) La clave catastral de registro del predio.**

- b) El nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- c) La ubicación y tipo del predio,
- d) El área del terreno y de las construcciones;
- e) El valor catastral,
- f) Los demás datos que se requieran conforme a ésta Ley y su Reglamento.

**Artículo 5º.-** Para los efectos catastrales, los bienes inmuebles se clasifican en urbanos y rústicos.

**Artículo 5 A.-** Se deroga.

## **Capítulo Segundo De la Terminología**

**Artículo 6º.-** Para los efectos de esta Ley y su Reglamento se entiende por:

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**I. Actualización de Valores Unitarios.-** La determinación de nuevos valores unitarios para terrenos y construcciones, con base en el estudio de los factores que los alteren y se vean reflejados en el mercado inmobiliario.

**II. Área.-** Extensión comprendida dentro de un perímetro, referida al plano horizontal.

**III. Bienes Inmuebles.-** El suelo, las construcciones y todo lo que está adherido a él de manera fija, de modo que no pueda separarse sin causarle deterioro al mismo ó al objeto que se separe; y en general los que considera como tales el Código Civil del Estado de Chiapas.

**IV. Coeficiente de Demérito.-** Factor de porcentaje que disminuye los valores unitarios, por condiciones desfavorables del terreno, construcción, instalaciones u otros bienes.

**V. Coeficiente de Incremento.-** Factor de porcentaje que aumenta los valores unitarios por condiciones favorables del terreno, construcción, instalaciones u otros bienes.

**VI. Corredor de Valor.-** Es una franja homogénea de valor unitario referido a una vialidad, que por sus características propias tiene un valor más alto que el de las zonas colindantes.

**VII. Clave catastral del predio.-** Los caracteres numéricos que identifican a un predio en el catastro, asignados por la autoridad catastral estatal.

**VIII. Cédula – Avalúo Catastral.-** Es el documento en el que se consignan las características y el valor catastral o comercial de un predio o fracción de éste.

**IX. Cédula Catastral.-** El documento que comprueba que un predio está registrado en el catastro, certifica la existencia del mismo y contiene la información de sus características principales.

**X. Construcción.-** Las edificaciones de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integral de ella.

**XI. Construcción Permanente.-** La que está adherida de manera fija al terreno, en condiciones tales que no pueden separarse de él, sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquél ó a ésta.

**XII. Construcción Provisional.-** La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento. En los casos dudosos la autoridad catastral determinará si las construcciones son o no provisionales.

**XIII. Construcción Ruinosa.-** La que por su estado de conservación o estabilidad representa un riesgo grave para su habitabilidad.

**XIV. Condominio.-** Inmueble construido o sin construcción, con áreas privativas y de uso común, sobre el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio, pudiendo ser vertical, horizontal o mixto, de acuerdo a la ley de la materia.

**XV. Dictamen de Avalúo Catastral.-** Es el documento mediante el cual la Dirección de Catastro Urbano y Rural, determina la procedencia o improcedencia respecto de la técnica valuatoria aplicada en el avalúo catastral, por el perito valuador registrado ante la Secretaría de Hacienda.

**XVI. Dirección.-** Dirección de Catastro Urbano y Rural.

**XVII. Fraccionamiento.-** La división de un terreno en lotes siempre que para ello se establezcan una o más vialidades.

**XVIII. Fusión.-** La unión de dos o más predios contiguos.

**XIX. GPS.-** Sistema de Posicionamiento Global.

**XX. Levantamiento Catastral.-** Conjunto de operaciones necesarias para la identificación y descripción de las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles para su inscripción en los registros catastrales.

**XXI. Levantamiento Geodésico.-** Conjunto de procedimientos y operaciones de campo y gabinete destinado a determinar las coordenadas geodésicas de puntos sobre el terreno.

**XXII. Levantamiento Topográfico.-** Conjunto de operaciones necesarias para medir un terreno y representarlo a escala en un plano. Puede incluir aspectos tales como pendientes, curvas de nivel y estructuras.

**XXIII. Lote.-** Predio resultante de un fraccionamiento.

**XXIV. Lote Tipo.-** El que por sus dimensiones se determina como más frecuente para una zona específica.

**XXV. Manual de Valuación.-** Es el documento que contiene los criterios y procedimientos valuatorios a los cuales tiene que sujetarse la operación catastral consistente en la determinación de valor catastral y pericial, según sea el caso.

**XXVI. Manzana.-** Área o superficie de terreno delimitada por una o más vías públicas, límites físicos o perímetro urbano.

**XXVII. Perímetro Urbano.-** La poligonal que delimita a la zona urbana.

**XXVIII. Perito Valuador.-** Profesionista que cuenta con conocimientos en el ramo de la valuación de bienes inmuebles rústicos y urbanos, registrados ante la Secretaría, y que tiene bajo su responsabilidad la elaboración de avalúo catastrales.

**XXIX. Predio.-** El terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos formen un perímetro determinado.

**XXX. Predio Baldío.-** Terreno que carece de cualquier tipo de construcción.

**XXXI. Predio Rústico.-** El que, fuera de las poblaciones, está dedicado a uso agrícola, pecuario o forestal.

**XXXII. Predio Urbano.-** El ubicado dentro del perímetro urbano de un centro de población, que cuenta con disponibilidad de vialidades y servicios públicos.

**XXXIII. Predios Construidos.-** Los que tengan construcciones permanentes.

**XXXIV. Predios no Construidos.-** Los que no tengan construcciones permanentes.

**XXXV. Propiedad.-** Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre un bien inmueble determinado.

**XXXVI. Propiedad Raíz.-** Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado y municipios.

**XXXVII. Red Geodésica.-** Conjunto de puntos situados sobre el terreno, establecidos físicamente mediante monumentos, de los cuales se determinan sus coordenadas geodésicas que permiten su interconexión con relación al sistema de referencia establecido. Conformada en Red Geodésica Activa, Pasiva, Altimétrica y Gravimétrica.

**XXXVIII. Registros Catastrales.-** Conjunto de elementos gráficos o datos alfanuméricos que caracterizan a los bienes inmuebles inscritos en el catastro.

**XXXIX. Secretaría.-** A la Secretaría de Hacienda.

**XL. Sector.-** El área o superficie en que se dividen las zonas urbanas y rústicas para fines catastrales.

**XLI. Subdivisión.-** La división de un predio en dos o más partes siempre y cuando no se requiera o establezca una vialidad.

**XLII. Valor Catastral.-** Es el que determina la autoridad catastral para los bienes inmuebles, determinado de acuerdo a condiciones generales por zonas homogéneas y sus características similares a prototipos, aplicando valores unitarios previstos en las normas sobre la materia.

**XLIII. Valor Comercial o de Mercado.-** Es el que determina la ley de la oferta y la demanda, aplicada a los bienes inmuebles, en una determinada circunscripción territorial.

**XLIV. Valor Unitario.-** El que determina la unidad de área, para terrenos y construcciones.

**XLV. Valuación.-** La determinación del valor catastral y comercial de los bienes inmuebles, mediante la aplicación de los valores unitarios de terrenos y construcción o según estimación en los casos previstos por la presente Ley, su Reglamento y el manual de valuación que al efecto elabore y expida la Dirección.

**XLVI. Vialidad.-** Superficie de terreno destinada para el tránsito, constituida por avenidas, calles, calzadas, andadores, banquetas y otros, ya sea pública o privada.

**XLVII. Vía Pública.-** Superficie de terreno destinada para el libre tránsito, que comprende calles, banquetas, andadores, jardines públicos, avenidas, calzadas u otros.

**XLVIII. Zona Homogénea.-** Circunscripción territorial que posee características similares en cuanto a la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, uso del suelo, infraestructura y equipamiento urbano, tipo de construcciones predominantes, régimen de tenencia de la tierra, nivel socioeconómico de la población, entre otras; y por consiguiente un valor unitario de suelo similar.

**XLIX. Zona Rústica.-** El área o superficie que se ubica fuera del perímetro y del área de crecimiento urbano, destinada generalmente para uso agropecuario, forestal, minero u otros.

**L. Zona Urbana.-** El área o superficie comprendida dentro del perímetro urbano y que generalmente cuenta con vialidades y servicios públicos.

### **Capítulo Tercero**

#### **De las Autoridades Catastrales y sus Atribuciones**

**Artículo 7º.-** Son autoridades catastrales:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Secretario de Hacienda;
- III. El Subsecretario de Ingresos;
- IV. El Director de Catastro Urbano y Rural.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**V. Los Delegados de Hacienda.**

**Artículo 8º.-** Son atribuciones del Gobernador del Estado:

Establecer las normas, políticas y lineamientos generales relativos al ejercicio de las funciones catastrales.

I Establecer las normas, políticas y lineamientos generales relativos al ejercicio de las funciones catastrales.

II Suscribir los convenios de coordinación en materia de catastro que se requieran para el eficaz ejercicio de las funciones correspondientes, con dependencias y entidades de la administración pública federal y otras entidades federativas.

**Artículo 9º.-** Son atribuciones del Secretario de Hacienda:

I. Establecer las normas para la integración, conservación y actualización de los registros y sistemas de información necesarios para identificar y catalogar los elementos físicos, técnicos, administrativos, geográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales que conforman el territorio del Estado.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**II. Determinar los procedimientos conforme a los cuales se llevarán a cabo las actividades relativas a la identificación, registro y asignación de la clave catastral, clasificación y valuación de los predios ubicados en el territorio del Estado.**

III. Procurar la equidad y justicia en la determinación de los procedimientos de las actividades catastrales.

IV. Solicitar a las Dependencias, Entidades y Organismos de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, los documentos e información que sean necesarios para integrar o actualizar el catastro.

V. Suscribir los convenios o contratos inherentes a la actividad catastral, con la Federación, municipios e iniciativa privada, salvaguardando en todo tiempo el interés del Estado.

**Artículo 10.-** Son atribuciones del Subsecretario de Ingresos:



I. Supervisar la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, conforme a la valuación ó actualización de valores que se realicen de los mismos, al tenor de lo dispuesto por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

II. Aprobar el otorgamiento del registro a los peritos valuadores de bienes inmuebles, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Chiapas, así como verificar la vigencia del registro para validar el ejercicio y función de la actividad valuatoria de los mismos.

III. Designar a los peritos valuadores que se requieran para la formulación y desarrollo de los dictámenes propios del Gobierno del Estado, y que se encuentren relacionados con los asuntos de su conocimiento, competencia y especialidad.

IV. Requerir a los propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, o a sus representantes legales, para que manifiesten la adquisición o modificación de los mismos, acompañando los documentos que señala la Ley de Catastro del Estado de Chiapas y su Reglamento.

V. Supervisar la expedición de documentos catastrales y copias certificadas de los planos y demás, relacionados con los predios ubicados dentro del territorio del Estado.

VI. Imponer multas a los propietarios, poseedores, usufructuarios o representantes legales de bienes inmuebles, ubicados dentro del territorio Estado; así como a los peritos valuadores por las infracciones de esta Ley.

VII. Establecer los programas en materia catastral; así como vigilar y comprobar, mediante visitas de verificación ó supervisión, el cumplimiento de los mismos conforme a las leyes, reglamentos, acuerdos o circulares que se encuentren en vigor.

VIII. Las demás que las Leyes inherentes le otorguen.

**Artículo 11.-** Son atribuciones del Director de Catastro Urbano y Rural:

I. Dirigir, ordenar y vigilar, el debido cumplimiento de los objetivos del Catastro;

II. Dictar las instrucciones técnicas y administrativas a que deberán sujetarse las operaciones catastrales;

III. Vigilar el desarrollo de las funciones catastrales;

IV. Promover la determinación, actualización y modificación en su caso, de los valores unitarios de terrenos y construcciones;

V. Autorizar con su firma todos los documentos, certificados, planos e informes que se expidan;

VI. Proponer las reformas necesarias a la Legislación Catastral, tendientes al mejoramiento del catastro;

VII. Formular los anteproyectos de convenios en materia catastral.

VIII. Coordinar los trabajos para la determinación de los valores unitarios del municipio que lo solicite.

IX. Supervisar la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, conforme a la valuación ó actualización de valores que se realicen de los mismos, al tenor de lo dispuesto por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

X. Acordar con el Subsecretario de Ingresos, el otorgamiento del registro a los peritos valuadores de bienes inmuebles, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Chiapas, así como verificar la vigencia del registro para validar el ejercicio y función de la actividad valuatoria de los mismos.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XI. Designar a los peritos valuadores o al personal de la Dirección, que se requieran para la formulación y desarrollo de los dictámenes propios del Gobierno del Estado, y que se encuentren relacionados con los asuntos de su conocimiento, competencia y especialidad.**

XII. Supervisar la expedición de documentos catastrales y copias certificadas de los planos y demás, relacionados con los predios ubicados dentro del territorio del Estado.

XIII. Imponer sanciones a los propietarios, poseedores, usufructuarios de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, así como sus representantes legales, y peritos valuadores por las infracciones que contempla esta Ley.

XIV. Las demás que le confiere el presente ordenamiento, su Reglamento y disposiciones legales aplicables.

Los particulares, podrán solicitar aclaraciones a las autoridades catastrales, sobre los actos que estas emitan, dentro de un plazo de seis días hábiles siguientes a aquel que haya tenido conocimiento del acto, debiendo la autoridad resolver en un plazo de quince días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud.

Lo previsto en el párrafo anterior no constituye instancia, no interrumpe o suspende los plazos para que los particulares puedan interponer los medios de defensa.

**Artículo 11-A.-** Son atribuciones del Delegado de Hacienda:

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**I. Vigilar el desarrollo de las funciones catastrales, que se realicen en su jurisdicción, con apego a la legislación aplicable;**

**II. Autorizar con su firma todos los documentos, certificados, planos e informes de servicios catastrales que se expidan, en los municipios de su jurisdicción;**

**III. Dar seguimiento a los Convenios en materia catastral, suscritos con los municipios de su jurisdicción;**

**IV. Las demás que las Leyes inherentes le otorguen.**

#### **Capítulo Cuarto De la Dirección de Catastro Urbano y Rural y sus Funciones**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 12.-** La Dirección, es el órgano administrativo de la Secretaría, encargado del cumplimiento de esta Ley, su Reglamento y disposiciones relativas y tendrá bajo su dirección y control, la ejecución general de actividades catastrales en el Estado, regulando el funcionamiento técnico y administrativo.

**Artículo 13.-** Corresponde a la Dirección:

**I. Integrar, actualizar y conservar los registros catastrales por medio de los sistemas técnicos más apropiados;**

**II. Practicar los levantamientos catastrales, así como todo lo relacionado con trabajos técnicos sobre la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública y privada en el territorio del Estado;**

**III. Elaborar, actualizar y conservar los planos catastrales generales y específicos que sean necesarios;**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**IV. Registrar y asignar clave catastral a los predios urbanos y rústicos; así como las modificaciones que se operen en los bienes inmuebles que alteren los datos que integran la inscripción catastral;**

V. Practicar la inspección catastral de los bienes inmuebles, mediante su localización, deslinde y mensura, con el objeto de recabar sus elementos físicos, técnicos, fiscales, jurídicos, económicos, sociales y estadísticos;

VI. Establecer la normatividad y regular la realización de los estudios para la determinación o actualización de los valores unitarios de terreno y construcción, para los bienes inmuebles en todo el territorio del Estado.

VII. Determinar el valor de los bienes inmuebles en particular, según sus características, observando las disposiciones que establece esta Ley y su Reglamento, a fin de procurar que su aplicación fiscal sea proporcional y equitativa;

VIII. Determinar los coeficientes de incrementos y deméritos aplicables en la valuación de los bienes inmuebles;

IX. Solicitar y obtener de las Autoridades, Dependencias o Instituciones de carácter Federal, Estatal o Municipal, así como de las personas físicas o morales todos los datos, documentos e informes que sean necesarios para la formación, actualización y conservación del catastro;

X. Notificar los actos y resoluciones de su competencia;

XI. Expedir los documentos o copias certificadas relativos a los bienes inmuebles inscritos en el catastro;

XII. Formular la normatividad técnica a la que se sujetará la actividad catastral y supervisar la realización de las mismas;

XIII. Formular los instructivos necesarios para el desarrollo de las operaciones catastrales;

XIV. Auxiliar en el deslinde y descripción de los perímetros divisorios entre el Estado y las Entidades limítrofes, así como los límites de los municipios que integran al Estado;

XV. Apoyar a los organismos e instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación u otros proyectos requieran de los datos contenidos en el catastro; con apego a la normatividad de la materia.

XVI. Asesorar, previa solicitud y firma de convenio, a los Ayuntamientos en la determinación de los valores unitarios de terrenos y construcciones, y coadyuvar en la definición de tasas, cuotas y tarifas para las contribuciones inmobiliarias, y

XVII. Coadyuvar con las actividades geográficas y geodésicas del Estado con apoyo de la estación base de referencia GPS o Red Geodésica Estatal.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XVIII. Registrar y asignar clave catastral a cada uno de los lotes que conformen los fraccionamientos y condominios que se constituyan en el Estado.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XIX. Registrar catastralmente las regularizaciones de barrios y colonias, ya autorizadas, siempre y cuando dicho registro y asignación de claves catastrales sea gestionado por los municipios y/o dependencias competentes.**

**XX. Las demás que señale esta Ley y su Reglamento.**

## **Capítulo Quinto de las Operaciones Catastrales**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 14.- Las operaciones catastrales son los actos o procedimientos que conllevan a efectuar la identificación, descripción, mensura, valuación, inscripción, registro y asignación de clave catastral y conformación del Sistema de Información Catastral.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 15.- La Dirección, realizará las operaciones catastrales siguientes:**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**I. Localización y levantamiento, registro y asignación de clave catastral de bienes inmuebles;**

II. Levantamiento topográfico y geodésico;

III. Deslinde catastral;

IV. Elaboración de cartografía;

V. Investigación de las características físicas y socioeconómicas de las regiones, municipios y localidades del Estado, así también del mercado inmobiliario;

VI. Inspección de los bienes inmuebles para recabar o verificar información catastral;

VII. Valuación y actualización de valores de los bienes inmuebles;

VIII. Georreferenciación y monumentación de coordenadas para fines geodésicos catastrales, y

IX. Las demás que sean necesarias para la integración, actualización y mejoramiento del Catastro.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 16.- La localización y levantamiento y asignación de clave catastral de bienes inmuebles, comprende los trabajos necesarios para determinar las características cuantitativas y cualitativas de los mismos, tales como: ubicación, medidas, colindancias, topografía, perímetros, niveles de construcciones y elementos referenciales.**

El levantamiento topográfico de bienes inmuebles, comprende los trabajos de campo y gabinete necesario para determinar los elementos físicos existentes, tales como linderos, cercos, bardas, drenes, canales, carreteras, postes, etcétera, mediante la medición de ángulos y distancias, los cuales deberán ligarse a puntos del sistema de coordenadas o cualquier otro punto oficial georeferenciado.

El levantamiento geodésico de bienes inmuebles, comprende los trabajos de campo y gabinete destinado a determinar las coordenadas geodésicas de puntos físicos sobre el terreno, mediante observaciones diferenciales GPS y con relación al sistema de referencia establecido.

**Artículo 17.-** El deslinde catastral, tiene por objeto ratificar, rectificar o aclarar los linderos entre predios colindantes y sus áreas correspondientes.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**La Dirección, practicará el deslinde catastral, en atención a la solicitud de los interesados, previo pago de los derechos que determine la Ley Estatal de Derechos, o bien de manera oficial para la actualización de los registros catastrales.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**En caso de controversia administrativa o jurídica sobre un inmueble, la Dirección debe inhabilitar su registro o clave catastral, suspendiendo el otorgamiento de servicios, no debiendo efectuar modificación alguna en sus registros, hasta que la autoridad competente resuelva lo procedente.**

**Artículo 18.-** Con base en los datos obtenidos en la localización, levantamiento, deslinde o inspección catastral, se elaborará la cartografía que se requiera, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para el conocimiento objetivo de las áreas y características de los bienes inmuebles.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 19.- La Dirección, efectuará la investigación de las características de las regiones, municipios, localidades del Estado y mercado inmobiliario, para conocer el uso, potencialidad y el valor del suelo, coadyuvando en la implementación de planes, programas, proyectos y acciones para el**

**desarrollo socioeconómico y apoyo en la administración de las contribuciones inmobiliarias.**

**Artículo 20.-** La inspección catastral tiene por objeto verificar las características y condiciones de los bienes inmuebles, tales como medidas, colindancias, uso, tipo, edad y estado de conservación de construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios, edificaciones complementarias y los datos jurídicos, sociales, económicos y estadísticos que requiera el Catastro.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 21.-** La Dirección, tiene la facultad de normar y regular los estudios de valores unitarios de suelo y construcción en el territorio del Estado, para garantizar la homogeneidad y proporcionalidad en su determinación.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 22.-** La valuación y actualización de valores catastrales tienen por objeto la determinación técnica del valor de los bienes inmuebles, ubicados dentro del territorio del Estado, de conformidad con la presente Ley, su Reglamento y el manual que para tal efecto expida la Dirección.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 23.-** La Dirección, sólo podrá previo pago de derechos correspondientes que determine la Ley Estatal de Derechos, expedir documentos, planos y copias certificadas relacionados con los bienes inmuebles a:

I. Su propietario;

II. Su poseedor legalmente reconocido;

III. Sus representantes legalmente autorizados;

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**IV. Las autoridades administrativas o judiciales y organismos públicos, mediante solicitud oficial;**

V. Los Notarios Públicos, que con ese carácter intervengan en actos o contratos relacionados con dichos predios, mediante solicitud escrita.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 24.-** La Dirección, notificará a los propietarios, poseedores de predios o sus representantes legales, Notarios Públicos, Peritos Valuadores y Corredores Públicos; los actos y resoluciones de su competencia; observando en esos casos, las disposiciones contenidas para tales efectos en el Código de la Hacienda Pública para el Estado de Chiapas y en su caso, las del derecho común.

**Artículo 25.-** Las resoluciones, documentos y productos catastrales, producirán efectos fiscales y estadísticos, así como para otros fines, cuando lo determine un ordenamiento legal.

Solo podrán considerarse como elementos jurídicos a juicio de las autoridades correspondientes.

## **Capítulo Sexto**

### **De la Valuación de los Bienes Inmuebles**

**Artículo 26.-** Todos los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado deberán ser valuados en los términos de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 27.-** En la valuación se deberán considerar los elementos, características y condiciones de los bienes inmuebles, aplicando los valores unitarios y los coeficientes de incremento y demérito procedentes.

**Artículo 28.-** Para la determinación de los valores unitarios de terrenos y construcciones, se deberá efectuar la investigación de los factores que influyen en el valor de los bienes inmuebles y las condiciones del mercado inmobiliario.

Se deberá fijar un valor en moneda nacional por unidad de medida; para terrenos por cada zona, sector, manzana o vialidad y para construcciones por cada clasificación para las diferentes clases de predios.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 29.-** Para la determinación o actualización de los valores unitarios de terrenos para bienes inmuebles urbanos, se tomará en cuenta la ubicación, la topografía, los servicios públicos, el equipamiento urbano, las vías de comunicación, la zonificación por uso de los bienes inmuebles, la densidad de construcción, las tendencias del crecimiento urbano y otros factores que puedan influir en los valores unitarios; además, deben considerarse los valores del mercado inmobiliario y los de indemnizaciones pagadas por dependencias de gobierno federales y estatales.

Los valores unitarios podrán indicarse en planos o tablas con su respectiva numeración catastral, ya sea por zonas homogéneas, valores por manzana, valores de calle, corredores o zonas de valor.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 30.-** Los valores unitarios de terrenos para bienes inmuebles rústicos se determinarán o actualizarán tomando en cuenta las características agronómicas, pecuarias y forestales, la ubicación de los centros de abasto y consumo, la topografía, las vías de comunicación, el régimen de tenencia y demás factores que puedan influir en los valores unitarios; además; en los casos que sea conocido, se tomará en cuenta el



**valor derivado de operaciones de compra-venta y el de indemnizaciones pagadas por dependencias de gobierno federales y estatales.**

Los valores podrán indicarse en planos o tablas; ya sea por clasificación de tierras, por zonas homogéneas, corredores o zonas de valor.

**Artículo 31.-** Los terrenos de los bienes inmuebles rústicos se clasificarán como de riego, humedad, temporal, agostadero, cerril, forestal, almacenamiento, extracción y asentamiento humano ejidal o las que por sus características determine la autoridad catastral.

Los criterios para la clasificación de tierras y la definición de las categorías de cada una de ellas deberán indicarse en el Reglamento de esta Ley.

**Artículo 32.-** En el caso de las zonas destinadas a la explotación de recursos minerales o metalúrgicos, la determinación de los valores unitarios se hará tomando en consideración las especificaciones y limitaciones que para el efecto prevengan las leyes federales sobre la materia.

**Artículo 33.-** En el caso de zonas en que predominen los bosques, para la determinación de los valores catastrales unitarios se deberá tomar en cuenta criterios derivados de la explotación forestal siempre y cuando se corrobore con la autoridad ambiental correspondiente, que en dicho predio se realiza la explotación legal, comercial ó forestal, así como las normas técnicas de valuación de terrenos, sin prescindir de lo dispuesto en el artículo y en las leyes en materia ecológica.

**Artículo 34.-** Los valores unitarios de construcción se determinarán tomando en cuenta la estructura, instalaciones, acabados y materiales empleados, así como el costo de los materiales de construcción y de la mano de obra; aplicando tabuladores vigentes de precios unitarios de instituciones y dependencias oficiales.

Los valores unitarios se indicarán para cada una de las clasificaciones de construcción, en tablas por cada localidad o localidades de cada municipio.

Para fines distintos de los fiscales, se podrán aplicar los costos indirectos al valor unitario de las construcciones, que se hayan edificado cumpliendo la normatividad de la materia.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 35.-** La Dirección, para fines fiscales deberá utilizar los valores unitarios vigentes para terrenos y construcciones, aprobados por el Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial, con excepción de los casos previstos en los artículos 44, fracciones VI, VIII, IX, XI y 48, fracción II, de esta Ley.

Para los fines distintos de los fiscales, se podrán aplicar valores unitarios comerciales; para el caso de terrenos, deberá sustentarse con investigaciones de mercado.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Para el cumplimiento de lo anterior, la autoridad catastral por escrito, podrá delegar facultades a los peritos valuadores registrados y revalidados ante la Secretaría a fin de que coadyuven con la actualización de los valores unitarios comerciales de terrenos y construcciones, con independencia de que realicen o no avalúos periciales en el ejercicio fiscal de que se trate.**

**Artículo 36.-** Las construcciones se clasificarán de acuerdo con su tipo y calidad. Por su tipo pueden ser: antigua, moderna, industrial y especial. Por su calidad pueden ser: corriente, económica, mediana y superior.

Los criterios para la definición de cada clasificación de construcción se indicarán en el Reglamento de esta Ley.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 37.-** La Dirección, determinará los coeficientes de incremento y demérito que se utilizarán para modificar los valores catastrales unitarios, de acuerdo a las condiciones ventajosas o desfavorables de los predios; debiendo revisarlos y ajustarlos cuando lo considere pertinente.

**El Ejecutivo del Estado, publicará los coeficientes de incremento y demérito en el Periódico Oficial, para los efectos correspondientes.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 38.-** Los ayuntamientos podrán presentar para su opinión a la Dirección, las propuestas de valores unitarios durante los meses de julio y agosto para que esta haga las observaciones y estos en su caso procedan a realizar las adecuaciones correspondientes, a más tardar en el mes de septiembre.

**La Dirección, podrá opinar en todo tiempo sobre la elaboración de las propuestas de valores unitarios.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 39.-** Los valores unitarios de terrenos y construcciones equiparables a valores de mercado deberán ser propuestos y remitidos por los Ayuntamientos al Congreso del Estado para su aprobación, pudiendo en su caso acompañarlo de la opinión de la Dirección, del cumplimiento de la normatividad sobre la materia.

**Cuando un Ayuntamiento omita la presentación de su propuesta, la Dirección la podrá elaborar a solicitud del Congreso del Estado.**

**Artículo 40.-** El valor de los bienes inmuebles se determinará, en su caso, con los siguientes elementos:

- I. El valor del terreno;
- II. El valor de las construcciones;
- III. El valor de las instalaciones;
- IV. El valor de los bienes distintos a la tierra.

**Artículo 41.-** El valor catastral de un predio tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal en que se determine, en tanto no esté en los supuestos del artículo 44.

**Artículo 42.-** La cédula-avalúo tendrá una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 42 A.-** Para efectos de las operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles, se deberá considerar invariablemente el valor emitido por la autoridad catastral o por los peritos valuadores registrados y revalidados ante la Secretaría, cumpliendo para ello con las disposiciones jurídicas catastrales aplicables.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 43.-** El avalúo emitido por perito valuator registrado y revalidado ante la Secretaría, tendrá una vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha de determinación, dicho avalúo deberá cumplir con las exigencias que para tales efectos establece el Reglamento de esta Ley.

**Artículo 44.-** El valor catastral de los bienes inmuebles, deberá actualizarse en los siguientes casos:

- I. Cuando concluya su vigencia;
- II. Cuando el bien inmueble sufra un cambio físico que afecte su valor;
- III. Cuando se fusionen, subdividan o sean motivo de fraccionamiento;
- IV. Cuando en el bien inmueble se hagan construcciones, ampliaciones, reconstrucciones, adaptaciones, modificaciones o demoliciones en las construcciones ya existentes;
- V. Cuando una construcción tenga más de un año en proceso de edificación o sea ocupada sin terminar;

VI. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas, se altere el valor de los bienes inmuebles directamente afectados, así como en su zona de influencia, determinados por las dependencias del ramo competente;

VII. Cuando se tengan los elementos técnicos necesarios y el avalúo existente se haya hecho en los términos del artículo 48 de esta Ley, aún cuando no haya transcurrido su vigencia;

VIII. Cuando la totalidad o partes del bien inmueble sea objeto de traslado de dominio, u otra causa que modifique su régimen de tenencia;

IX. Cuando lo solicite la autoridad municipal donde se ubique el bien inmueble, con fundamento en la Ley Fiscal respectiva y de acuerdo a los convenios suscritos;

X. Cuando lo solicite el propietario, poseedor, usufructuario o el representante legal de estos, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley;

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XI. Cuando el bien inmueble sufra un cambio de uso de suelo o urbanización, además de ser modificado el registro o clave catastral, es decir, de rústico a urbano.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XII. Cuando se pague una indemnización parcial o total por dicho predio, por las dependencias de gobierno federales y estatales; debiendo adoptarse en lo sucesivo el valor unitario con que se pagó la indemnización.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XIII. Cuando por cualquier motivo se modifiquen las características jurídicas o económicas que afecten su valor.**

**Artículo 45.-** Las construcciones de tipo especial o que por sus características fuera de lo común, no estén contenidas dentro de las clasificaciones establecidas, la autoridad catastral determinará el valor de las mismas tomando como referencia los tabuladores de precios unitarios de las dependencias o instituciones oficiales aprobados para la ejecución de la obra pública. En todo caso, el valor deberá ser equiparable al de mercado.

**Artículo 46.-** Para las edificaciones constituidas bajo régimen de propiedad en condominio, deberá fijarse el valor para cada uno de los departamentos, despachos, o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes o indivisos, de conformidad con lo que establece esta Ley y los ordenamientos relativos.

Para el cumplimiento de lo anterior, deberá asentarse en las escrituras de constitución del régimen de propiedad en condominio, la tabla de indivisos correspondiente.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 47.- En los casos de bienes inmuebles que no estén registrados en la Dirección, por causa imputable al propietario, poseedor, usufructuario o representante legal de estos; deberán valuarse de acuerdo con la situación que guarden en la fecha de su registro.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 48.- La Dirección, podrá determinar valores provisionales, en los siguientes casos:**

I. Cuando el propietario, poseedor, usufructuario, administrador de bienes raíces o cualquier otra persona encargada de un bien inmueble, no proporcione los datos, informes y documentos que le soliciten o no permita el acceso al interior del mismo, para su inspección catastral a los verificadores o inspectores debidamente autorizados para el efecto;

II. Cuando no se cuente con todos los elementos necesarios, debido a la falta de estudio técnico catastral de la zona o localidad que se trate.

En ambos casos, con base en los elementos disponibles, se estimará el valor provisional del bien inmueble de manera razonable con el valor que a la fecha se observe en el mercado inmobiliario, mientras se recaban los datos, informes y documentos necesarios o se efectúa el estudio técnico respectivo.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 49.- La Dirección, está facultada para la elaboración de avalúos de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, los cuales se utilizarán como base gravable para el cobro de las contribuciones inmobiliarias; para la adquisición, desincorporación o arrendamiento de inmuebles por parte de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, según proceda; la indemnización a expropiaciones por causa de utilidad pública y la liberación del derecho de vía para la construcción de vialidades terrestres, entre otros.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 50.- La autoridad catastral, podrá delegar la facultad para la elaboración de avalúos con fines de operaciones traslativas de dominio de bienes inmuebles, a los peritos valuadores registrados y revalidados ante la Secretaría, quienes garantizarán un eficaz y honesto desempeño, debiendo cumplir la normatividad indicada por la Dirección, la cual verificará el debido cumplimiento.**

**Los peritos valuadores de bienes inmuebles, se autorizarán, registrarán y revalidarán, en especialidades de predios urbanos y predios rústicos.**

**En los casos excepcionales, la Autoridad Catastral podrá autorizar por escrito a los peritos valuadores revalidados para que efectúen avalúos con fines distintos a los de traslado de dominio.**

**Son obligaciones de los Peritos Valuadores registrados y revalidados ante la Secretaría las siguientes:**

**I. Acudir personalmente al predio e inspeccionar directamente el bien inmueble cuyo avalúo formulará.**

**II. Establecer oficina en el lugar autorizado para ejercer la función de perito valuator, para la debida atención de los interesados debiendo anunciar su especialidad y número de registro.**

**III. Cumplir con legalidad y honradez el ejercicio de su actividad.**

**IV. Observar en todo caso cualquier disposición normativa que dicte la Secretaría a través de la Dirección.**

**V. Imprimir su avalúo pericial a través del Sistema de Valuación Electrónica (Sistema de Valuación Web), que para tal efecto tiene la autoridad catastral, dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de inspección del inmueble valuado.**

**VI. Proporcionar en los medios electrónicos que para tal efecto pondrá a su disposición la Dirección, información de mercado de bienes inmuebles, relacionados con sus avalúos emitidos.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 51.- La Secretaría, a través de la Dirección, deberá expedir y revalidar cuando proceda, el registro de los peritos valuadores de bienes inmuebles con especialidad en urbanos y rústicos, controlar y verificar la veracidad de los datos asentados en los avalúos elaborados, evaluar el desempeño de los peritos y en su caso, aplicar las sanciones procedentes, suspender o cancelar el registro, de acuerdo con esta Ley y su Reglamento.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 52.- La Dirección, tendrá en cualquier tiempo la atribución para verificar las características de los bienes inmuebles, revisar y en su caso ratificar o rectificar el valor de los mismos.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

### **Capítulo Séptimo**

**Del Registro y Asignación de Clave Catastral de Fraccionamientos, de Condominios**

**y de Predios Resultantes de la Regularización de la Tenencia de la Tierra**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 53.- Las personas físicas o morales que pretendan llevar a cabo el fraccionamiento, lotificación o relotificación de bienes inmuebles, así como la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, deberán solicitar a la Dirección, el deslinde catastral del predio o predios en que se ubican y las Reglas para establecer la numeración de lotes o unidades de propiedad en condominio y sus manzanas, debiendo recabar constancia escrita del cumplimiento de este trámite.**

En todo caso, el área de terreno del fraccionamiento o condominio deberá quedar plenamente definida.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 54.- Las autoridades competentes deberán comunicar por escrito a la Dirección, la aprobación de los proyectos de fraccionamientos o condominios que, en los términos de la Ley respectiva, le hayan sido presentados. Esta comunicación deberá hacerse dentro del término de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiese dado la aprobación de los proyectos y deberá acompañarse del permiso y de los planos aprobados; así como cualquier modificación que se autorice a los proyectos aprobados con anterioridad.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 55.- Concluidas las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio, las autoridades competentes, comunicarán por escrito a la Dirección, dentro del término de quince días.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 56.- Para el registro y asignación de clave catastral de los predios resultantes, las personas físicas o morales que hayan constituido fraccionamientos o condominios, deberán comprobar como mínimo, la configuración física de las vialidades, además de los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 57.- La Dirección determinará el valor del área lotificada y comercial del fraccionamiento o la unidad en condominio, expidiendo al interesado la cédula-avalúo respectiva, dando aviso al H. Ayuntamiento para efectos del cobro del impuesto correspondiente.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 58.- Efectuado lo dispuesto por el artículo anterior y previo pago de los derechos contemplados en la Ley Estatal de Derechos, en un plazo de treinta días hábiles se entregarán al propietario del fraccionamiento o condominio, los documentos en que se indiquen la clave catastral, los valores asignados y cédula catastral por cada lote del fraccionamiento o**

**cada unidad de propiedad en condominio; siempre que el solicitante cumpla oportunamente con los requisitos establecidos en el reglamento de esta Ley.**

**Para efectos del registro catastral de los lotes y áreas resultantes de un fraccionamiento, la Dirección podrá considerar dichos predios como baldíos o sin construcciones, advirtiéndolo en la cédula catastral correspondiente, lo cual deberá ser actualizado al realizar el primer traslado de dominio o comercialización de los lotes por parte del fraccionador.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 59.- En los casos de los fraccionamientos o condominios, que se desarrollen total o parcialmente sin la autorización de lotificación respectiva, y que la Dirección tenga conocimiento, comunicará de inmediato a las autoridades competentes para que se apliquen a los infractores las sanciones que sean procedentes y se tomen las medidas que la propia autoridad determine.**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 59 A.- En relación con los predios incluidos en los programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra que lleve a cabo la Federación, el Estado y Municipios, la Dirección inscribirá en sus registros gráficos y alfanuméricos las fracciones o lotes originados en las lotificaciones regularizadas, a solicitud de las mencionadas instituciones, que se acompañe con los requisitos señalados en el Reglamento de esta Ley.**

**Artículo 60.- Los propietarios de fraccionamientos o condominios no podrán celebrar contratos de compraventa, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio o cualquier otro acto traslativo de dominio, en tanto no hayan cumplido con las disposiciones establecidas en la presente Ley y su Reglamento y demás disposiciones sobre desarrollo urbano establecidas en las leyes y Reglamentos sobre la materia.**

Los Fedatarios Públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados anteriormente y las autoridades competentes no las inscribirán. De celebrarse dichos contratos, éstos serán considerados nulos de pleno derecho, independientemente de la aplicación de las sanciones que procedan.

## **Capítulo Octavo De los Servicios Catastrales**

**Artículo 61.- Los servicios que presta la Dirección de Catastro Urbano y Rural, son los siguientes:**

- I. Expedición de Cédula-Avalúo;
- II. Expedición de Cédula Catastral;



**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**III. Verificación de avalúo efectuado por perito valuador registrado y revalidado por la Secretaría;**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**IV. Dictamen de avalúo efectuado por perito valuador registrado y revalidado por la Secretaria;**

V. Expedición de constancias catastrales;

VI. Expedición de copias simples de escritura o título de propiedad o documento con el que se registro catastralmente el bien inmueble por hoja;

VII. Expedición de copia certificada de escritura o título de propiedad o documento con el que se registro catastralmente el bien inmueble por hoja;

VIII. Cambio de clave o número de registro catastral por causas imputables al propietario, poseedor o usufructuario;

IX. Expedición de padrones de predios a sus propietarios y Ayuntamientos;

X. Expedición de plano catastral de predios que figuren en el registro gráfico, a escala solicitada;

XI. Expedición de planos catastrales de localidades;

XII. Certificación de planos topográficos presentados, incluyendo verificación de campo;

XIII. Levantamiento y elaboración de planos topográficos;

XIV. Deslinde y elaboración de planos catastrales;

XV. Información de coordenadas geográficas de puntos monumentados de la red geodésica estatal;

XVI. Información de la lectura de la estación base para corrección diferencial GPS;

XVII. Establecimiento de puntos monumentados GPS;

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XVIII. Registro y asignación de clave catastral de fusión de bienes inmuebles;**

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XIX. Registro y asignación de clave catastral de subdivisión de bienes inmuebles;**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**XX. Registro y asignación de clave catastral de fraccionamientos, de condominios y de predios resultantes de regularización de la tenencia de la tierra;**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**XXI. Registro y asignación de clave catastral de bienes inmuebles que por primera vez se darán de alta en el Catastro; y,**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**XXII. Otros servicios catastrales autorizados por la Dirección.**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**La Dirección, podrá inhabilitar en sus padrones, el registro o clave catastral de un predio, para el otorgamiento de servicios por falta de pago de derechos o impuestos.**

## **Capítulo Noveno De las Obligaciones**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 62.- Todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Estado o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos a la Dirección, en los formatos autorizados para tal efecto, en el término de treinta días naturales a partir de la fecha de adquisición o posesión.**

No se exime de la obligación anterior a los que, por disposiciones de las leyes fiscales, estén exentos del pago del Impuesto Predial.

**Artículo 63.-** Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el Estado, o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestar también cualquier modificación que se realice, tales como nuevas construcciones, modificaciones, ampliaciones, reconstrucciones, adaptaciones o demoliciones de construcciones ya existentes, así como fusiones, subdivisiones, fraccionamiento del bien inmueble o cambio en el régimen de propiedad.

Lo anterior en el término de treinta días naturales a partir de la fecha de modificación.

**Artículo 64.-** A la manifestación a que se refieren los artículos anteriores, deberán anexarse los siguientes documentos, de conformidad a los casos específicos establecidos en el Reglamento de esta Ley:

I. Copia de la escritura, título o documento que ampare la propiedad o posesión del bien inmueble, con sus datos de inscripción en el Registro Público de la

Propiedad y del Comercio. La posesión de buena fe deberá acreditarse conforme lo establece el Código Civil del Estado;

II. Cédula catastral, de fecha concurrente con el documento que ampare la propiedad o posesión legalmente reconocida; inclusive deberán presentar las posesiones de buena fe que estén inscritas en el catastro;

III. Plano o Croquis del bien inmueble, conforme se establece en el Reglamento de esta Ley;

IV. Copia del comprobante de pago del Impuesto Predial, vigente;

V. Copia de la autorización de fraccionamiento, fusiones y subdivisiones de bienes inmuebles o constitución del régimen de propiedad en condominio, expedida por la autoridad competente, en los casos que se deriven de estos actos.

VI. Los establecidos en el artículo 45 del Reglamento de esta Ley.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 65.-** Cuando en las manifestaciones o solicitudes de servicios catastrales de un bien inmueble se expresen datos incorrectos, incompletos o no se anexen los documentos o planos requeridos, la Dirección dará un plazo de quince días hábiles para que se corrija la omisión, notificándolo por escrito al interesado de conformidad a lo establecido por el artículo 24, de esta Ley. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la solicitud se tendrá por no presentada.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**Artículo 66.-** Cuando se detecte un bien inmueble no manifestado, la Dirección, procederá en los términos y procedimientos que fija esta Ley y su Reglamento, la cual será a costa del propietario o poseedor del inmueble, sin perjuicio de imponer las sanciones que procedan.

**Artículo 67.-** Los Notarios, Corredores Públicos y en general todos aquellos funcionarios que dan fe pública, en los casos de operaciones de traslación de dominio, modificaciones o correcciones sobre bienes inmuebles ubicados en la Entidad; deberán requerir a los interesados la cédula catastral o cédula avalúo vigente.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**En la escritura pública o instrumento que formulen deben asentar la clave de registro catastral del bien inmueble de que se trate, obteniéndola de la cédula catastral o cédula avalúo.**

Debiendo asentar invariablemente los datos contemplados por la Ley del Notariado del Estado de Chiapas.

**Artículo 68.-** La omisión de lo establecido en el artículo anterior, será suficiente para que no se efectúe la traslación de dominio, inscripción, modificación o corrección de los registros.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 69.-** Los Notarios Públicos, Corredores Públicos o cualquier otro funcionario que tenga fe pública, que intervengan en el otorgamiento de contratos que transmitan o modifiquen el dominio directo de un bien inmueble tienen la obligación de manifestar por escrito a la Dirección, en los formatos oficiales respectivos, el tipo de operaciones que con su intervención se hubieren realizado, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de los contratos.

Dicha manifestación deben realizarla por los medios electrónicos que para tal efecto pondrá a su disposición la Dirección, anexando el archivo electrónico de la boleta de pago del impuesto predial vigente.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 70.-** Las autoridades municipales deberán enviar a la Dirección, en los formatos que la misma determine, avisos de terminación de obras de las licencias otorgadas para nuevas construcciones, ampliaciones, remodelaciones, y la constitución del régimen de propiedad en condominio y en los casos de fraccionamiento anexar el plano de lotificación debidamente autorizado, dentro de los treinta días naturales siguientes.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 71.-** Las dependencias y entidades oficiales que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación de los bienes inmuebles de la Entidad, están obligados a manifestarlos a la Dirección, en la forma y términos que establece esta Ley, dentro de los treinta días naturales siguientes.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 72.-** Las Autoridades Judiciales están obligadas a dar aviso a la Dirección, de todas las resoluciones que causen ejecutoria en las que se traslade el dominio de bienes inmuebles, dentro los treinta días naturales siguientes a la fecha en que se dicten.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 73.-** La Dirección, deberá efectuar invariablemente la verificación de los datos manifestados, mediante inspección a los bienes inmuebles que se inscriben al catastro por vez primera y de aquellos que difieran a los contenidos en los registros catastrales con anterioridad.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 74.-** Derivado de las manifestaciones recibidas, la Dirección, formulará la nueva cédula catastral del predio correspondiente.

También se expedirá la cédula catastral para los predios, cuyos propietarios o poseedores hayan omitido presentar la manifestación correspondiente.

**Artículo 75.-** Todos los propietarios y poseedores legalmente reconocidos deberán contar con la cédula catastral que identifique y compruebe la inscripción de sus predios en el catastro.

**Artículo 76.-** Para efectos de trámites, ante dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, la cédula catastral tendrá una vigencia de seis meses a partir de la fecha en que se expida.

La expedición de una nueva cédula catastral, dejará sin efecto a las expedidas anteriormente.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 77.-** Para cualquier trámite ante la Dirección, relacionado con un bien inmueble que figure en los registros catastrales, será indispensable la presentación de la cédula avalúo o cédula catastral, independientemente de su vigencia.

**Artículo 78.-** Para los efectos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el contrato relativo a un predio deberá acompañarse de la cédula catastral o cédula – avalúo, vigente a la fecha del contrato.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 79.-** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio, tiene la obligación de remitir a la Dirección, dentro del mes siguiente al de su inscripción, una relación de los documentos registrados durante el mes inmediato anterior, relativos a los actos relacionados con el dominio de bienes inmuebles.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 80.-** Los propietarios, poseedores o inquilinos o cualquier otra persona encargada de un bien inmueble, están obligados a proporcionar a los empleados de la Dirección debidamente autorizados para el efecto, los datos o informes que les soliciten, así como permitirles el acceso al interior de los mismos y a dar toda clase de facilidades para la realización de las operaciones catastrales.

## **Capítulo Décimo De las Infracciones y Sanciones**

**Artículo 81.-** Son infracciones a la presente Ley y su Reglamento:

I. No presentar en el plazo estipulado avalúos, documentos, declaraciones, manifestaciones o avisos indicados en la presente Ley y su Reglamento.

II. No colaborar con las autoridades catastrales en el desempeño de sus labores, teniendo la obligación de hacerlo;

III. Rehusar mostrar o proporcionar títulos, planos, contratos, constancias, o cualquier otro documento o información que solicite el personal autorizado para practicar las operaciones catastrales, con el objeto de conocer o actualizar las características reales del bien inmueble o datos adicionales de éste;

IV. No permitir o interferir la ejecución de las operaciones catastrales;

V. Celebrar contratos de compraventa, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio o cualquier otro acto traslativo de dominio de fraccionamientos o condominios en tanto no cumplan con las obligaciones establecidas en el presente ordenamiento;

VI. Autorizar escrituras, en contravención a las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento;

VII. Consignar datos falsos o dolosamente alterados en los avalúos, manifestaciones, avisos o declaraciones;

VIII. El perjuicio al catastro, al fisco estatal o municipal, así como a propietarios o poseedores de bienes inmuebles, causados por servidores públicos;

IX. No observar la normatividad valuatoria establecida en esta Ley y su Reglamento, en el caso de los Peritos Valuadores.

X. Revalidar extemporáneamente, el registro de perito valuador, por cada una de sus especialidades.

XI. Elaborar avalúos sin haber obtenido el registro definitivo, una vez concluida la vigencia del permiso provisional o sin estar revalidado en la especialidad correspondiente del registro de perito valuador, así como realizar el avalúo en una especialidad distinta sin la autorización correspondiente.

XII. No establecer Oficina en el lugar asignado al otorgársele el registro de perito valuador.

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**XIII. No comunicar por escrito a la Dirección, que el perito valuador tenga empleo, cargo o comisión en el sector público, así como en la actividad de promotor inmobiliario, excepto con la docencia e investigación, y no efectuar su revalidación correspondiente.**

**Artículo 82.-** Las personas físicas o morales que incurran en las infracciones enumeradas en el artículo anterior, les serán aplicadas las siguientes sanciones:

I. De diez a quince días de salario mínimo vigente en el Estado, por contravenir lo establecido en las fracciones II y III, y tratándose de la fracción I por cada avalúo, documento, declaración, manifestación, aviso o información omitida.

II. De veinte a treinta días de salario mínimo diario vigente en el Estado, por contravenir lo dispuesto en las fracciones IV y V;

**(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)**

**III. De cincuenta a sesenta días de salario mínimo diario vigente en el Estado, a los peritos valuadores, que se encuentren en el supuesto de las fracciones VIII, X, XII y XIII; y por cada avalúo indicado en las fracciones IX y XI.**

IV. De cincuenta a sesenta días de salario mínimo diario vigente en el Estado, a los peritos valuadores, que se encuentren en el supuesto de las fracciones VIII, X y XII; y por cada avalúo indicado en las fracciones IX y XI.

V. A los servidores públicos infractores de la fracción VIII, les serán aplicables las sanciones contenidas en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

En los casos de reincidencia se aplicaran las sanciones máximas que en este artículo se establecen.

**Artículo 82 A.-** Independientemente de lo establecido en el artículo anterior, a los peritos valuadores se aplicaran las siguientes sanciones administrativas:

I. Amonestación por escrito, en una primera falta en el ejercicio valuatorio.

II. Suspensión temporal del registro por un tiempo de cinco a siete meses, en los casos siguientes:

- a) No desempeñar personalmente sus funciones.
- b) Presentar datos falsos en los avalúos que realice.

III. Baja del registro en la especialidad que corresponda:

- a) Por renuncia.
- b) En casos de resolución judicial.
- c) Por no revalidar el registro en la especialidad durante dos años consecutivos.

Aquellos profesionistas que hayan causado baja en el Registro de Perito valuador, o en alguna especialidad, podrán solicitarlo nuevamente cumpliendo los requisitos que establece esta Ley y su Reglamento en un término no menor a un año, contado a partir de la fecha en que haya surtido efecto su baja.

IV. Cancelación definitiva del registro, en los casos siguientes:

- a) Por reincidir en los actos que hayan motivado una suspensión temporal.
- b) Por la revelación injustificada y dolosa de datos.
- c) Cuando hubiere obtenido su inscripción en el Registro de peritos proporcionando datos falsos.

Aquellos profesionistas a los que les sea cancelado el registro definitivo de perito valuador, quedan inhabilitados para volver a obtener el registro ante esta Secretaría.

**Artículo 83.-** Se consideran infractoras de esta Ley a las personas físicas o morales que utilicen información, ejerzan funciones o realicen actividades relativas al catastro sin consentimiento de la autoridad catastral del Estado.

En este caso se presentará la denuncia correspondiente ante las autoridades competentes.

### **Capítulo Décimo Primero Del Recurso Administrativo de Revocación**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 84.-** Los propietarios o poseedores legalmente reconocidos, de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, así como los peritos valuadores registrados ante la Secretaría, podrán interponer por sí o por conducto de sus representantes legales, el recurso de revocación, que establece el Código de la Hacienda Pública para el Estado de Chiapas, en contra de los actos emitidos por las autoridades catastrales.

**Artículo 85.-** El recurso de revocación procederá contra los siguientes actos:

- I. Error en la determinación de las medidas del bien inmueble que hayan servido para establecer el valor catastral;
- II. Error en la clasificación de las características físicas y ubicación del terreno o de las características y atributos físicos de la construcción;
- III. Error en la aplicación de los valores unitarios que sirvieron de base para la determinación del valor catastral;
- IV. Omisión o error en la aplicación de los coeficientes de demérito o incremento que señala esta Ley y su Reglamento;
- V. Cualquier otro error u omisión que afecte la valuación o datos del registro del bien inmueble.



(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**VI. Resoluciones que afecten los intereses de peritos valuadores registrados ante la Secretaría provenientes del procedimiento de imposición de sanción.**

## **Capítulo Décimo Segundo De los Convenios en Materia Catastral**

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 86.-** El Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, a través de la Dirección, previa solicitud de los Ayuntamientos y mediante convenio, podrá formular el proyecto de valores unitarios de terrenos y construcciones inmobiliarias, las cuales entregará al Ayuntamiento correspondiente, a efecto de que si lo considera pertinente las presente al Congreso del Estado, para su aprobación.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 86 A.-** La Secretaría, a través de la Dirección, previa solicitud de los Ayuntamientos podrá celebrar convenio de Coordinación o Colaboración Administrativa, para realizar acciones conjuntas que propicien el desarrollo de las actividades catastrales y uso compartido de la información.

(Reforma Publicada en el P.O. No 208 de fecha 31 de Diciembre de 2009)

**Artículo 87.-** La Secretaría, a través de la Dirección, previa solicitud de los Ayuntamientos y mediante convenio, podrá formular el proyecto de valores unitarios de terrenos y construcciones, y coadyuvar a la adecuación de las cuotas, tarifas y tasas de las contribuciones inmobiliarias, las cuales entregará al Ayuntamiento correspondiente, a efecto de que si lo considera pertinente las presente al H. Congreso del Estado, para su aprobación.

**Artículo 88.-** Los convenios a que se refiere los artículos anteriores, deberán contemplar entre otros aspectos, el importe que por servicios se establezcan y su vigencia, sin menoscabo de las atribuciones y obligaciones de las partes que intervienen.

## **TRANSITORIOS**

**Primero.-** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Segundo.-** Se aboga la Ley de Catastro del Estado de Chiapas, publicada en el Periódico Oficial del Estado número 11 de fecha 30 de enero de 1987.

**Tercero.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Ley.

**Cuarto.-** A la entrada en vigencia de la presente Ley quedan sin efecto los convenios en materia catastral suscritos por el Ejecutivo de Estado y los municipios.

**Quinto.-** El titular del Poder Ejecutivo del Estado, deberá expedir el Reglamento de esta Ley, en un plazo no mayor de 90 días contados a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

El ejecutivo del Estado dispondrá se publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en el salón de sesiones del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Chiapas, en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los veinte días del mes de Diciembre del año dos mil dos. D.P.C. Víctor Hugo Ruiz Guillen.- D.S.C. Rodolfo Martínez Morales.- Rubricas.

De conformidad con la fracción I del artículo 42 de la Constitución Política Local y para su observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil dos.

Pablo Salazar Mendiguchía, Gobernador del Estado.- Rubén F. Velázquez López, Secretario de Gobierno.- Jesús Evelio Rojas Morales.- Secretario de Planeación y Finanzas.- Rúbricas.

### **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.-** Este Decreto deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y tendrá vigencia del 1º. de Enero al 31 de Diciembre de 2006.

**Artículo Segundo.-** Se derogan todas las Disposiciones que se opongan al presente Decreto.

### **TRANSITORIOS**

**Primero.-** Las modificaciones de la presente Ley, entrarán en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**Segundo.-** El Ejecutivo del Estado dispondrá se publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

### **TRANSITORIOS**

**Artículo primero.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial.

**Artículo segundo.-** Se Derogan las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**(Reforma publicada en P.O. No 208 de fecha 31 de diciembre de 2009)**

### **TRANSITORIOS**

**Primero.-** El presente Decreto entrará en vigor el día primero de Enero del dos mil diez.

**Segundo.-** Se Derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

**Tercero.-** Se abroga el Reglamento del Registro de Peritos Valuadores, Publicado en el Periódico Oficial No.04 de fecha 11 de Enero de 1989.