

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

TEXTO ORIGINAL

Publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 31 de julio de 2015, cuarta sección, tomo CLXII, núm. 62

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SALVADOR JARA GUERRERO, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que al Ejecutivo a mi cargo confieren los artículos 47, 60 fracciones VI y XXII, 62, 65 y 66 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 2º, 3º, 5º, 9º, 11 y 18, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo; y,

CONSIDERANDO

Que el Plan de Desarrollo Integral del Estado de Michoacán 2012-2015, en su Eje Rector V, denominado «Un gobierno eficiente, transparente y al servicio de la gente», establece en su objetivo 5.3: «Fortalecer el desarrollo institucional a través de la modernización de la administración pública» a fin de garantizar la eficiencia, calidad y acceso universal en los trámites y servicios al ciudadano, contribuyendo con ello al desarrollo social, económico y político de la entidad.

Que la función catastral en la entidad reviste fundamental importancia, al referirse al inventario y registro del territorio del Estado a nivel de predio, incorporado en sus padrones toda aquella información que resulta necesaria para que dichos padrones se constituyan en la fuente principal de información de todas las acciones de política pública, privada y académica, que incidan sobre el territorio.

Que la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo regula la facultad que se otorga a los ayuntamientos para proponer al Congreso del Estado de Michoacán las tablas de valores unitarios de terrenos y construcción, que servirán de base para el establecimiento de los valores catastrales, así mismo se reconoce a las Autoridades Municipales del Estado como Autoridades Catastrales con facultad para llevar a cabo la valuación y actualización de la información catastral.

Que en dicha Ley se da cumplimiento a los parámetros previstos en el «Modelo Óptimo de Catastro», establecido en todo el territorio Nacional, además de coadyuvar al cumplimiento de la política de transparencia y mejora regulatoria emprendido por la Administración Estatal de los servicios que prestan las Autoridades Catastrales.

Que de conformidad con lo establecido en la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo, en el Reglamento de la Ley se deberá regular cada uno de los aspectos establecidos en dicha Ley, en particular a los que motivaron su actualización a efecto de que el marco normativo en la materia genere la certeza al ciudadano y obligue a la autoridad al respecto irrestricto de la norma.

Que de manera particular se destacan los aspectos de las iniciativas de valores unitarios de terreno y construcción que habrán de elaborar las autoridades municipales para aprobación del Congreso del Estado de Michoacán, así como sus actividades en la materia tendientes a la conservación del catastro, la necesaria coordinación con la autoridad estatal en la materia, a efecto de lograr que la suma de esfuerzos de ambos órdenes de gobierno, contribuya a una mejora en la condición de la información sobre el territorio del Estado.

Que el 30 de diciembre del año 2014, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo.

Que el Artículo Tercero Transitorio de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo, instruye emitir el Reglamento de la referida Ley, por lo que se hace imperativo emitir el documento jurídico específico.

Por lo antes expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. El presente ordenamiento es de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado de Michoacán de Ocampo y tiene por objeto reglamentar las disposiciones contenidas en la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo, así como sentar las bases de coordinación de las autoridades en materia de catastro estatales y municipales en lo que instruye esa legislación.

Artículo 2º. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. **Autoridades Catastrales:** A las autoridades señaladas en el artículo 6 de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo y que tienen a su cargo la aplicación de las disposiciones en materia catastral;
- II. **Autoridad Catastral Estatal:** Las autoridades señaladas en las fracciones I a IV del artículo 6 de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo;
- III. **Autoridad Catastral Municipal:** A los Presidentes Municipales de los ayuntamientos del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo;
- IV. **Avalúo Catastral:** Al avalúo que realizan las Autoridades Catastrales o los Peritos autorizados por la Secretaría de Finanzas y Administración, mediante los procedimientos establecidos en la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo, el presente Reglamento y el Instructivo Técnico de Valuación Catastral;
- V. **Catastro:** Al inventario analítico y registro de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo;
- VI. **Clave Catastral:** A la clave numérica que asigna la Autoridad Catastral Estatal a un predio, a fin de conocer su ubicación geográfica y demás características de su registro, la cual se integra por treinta y un caracteres que corresponden a los componentes siguientes: Estado, Región Catastral, Municipio, Zona Catastral, Localidad, Sector Catastral, Manzana, Número del Predio, Edificio y Unidad;
- VII. **Coordenadas UTM:** Al Sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica Transversa de Mercator;
- VIII. **Cuenta Predial:** Al número de control consecutivo que asigna la Autoridad Catastral Estatal a los predios registrados, con el propósito de identificarlos en tanto se les determina la Clave Catastral que le corresponda;
- IX. **Lote regular:** Al terreno con un solo frente, cuyos vértices forman ángulos internos que no difieren en más de 15 grados del ángulo recto;

- X. **Lote tipo:** Al terreno que determina el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo para cada tipo de desarrollo, a falta de autorización definitiva se entenderá el terreno que se enmarca en las condiciones establecidas para un Lote regular, que mantiene una relación frente/ fondo comprendida en el intervalo de 1 a 2, hasta 1 a 3, con pendiente menor al 5% y que, el valor unitario que le corresponda es aplicable a toda su superficie;
- XI. **Demérito:** Al porcentaje que disminuye los valores catastrales aplicado únicamente al terreno;
- XII. **Derechos Fiscales:** Es la cantidad que se cubre como contraprestación de un servicio catastral y que se encuentra prevista en la Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo para el Ejercicio Fiscal correspondiente;
- XIII. **Dirección:** A la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Administración;
- XIV. **Estado:** Al Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo;
- XV. **Incremento:** Al porcentaje que aumenta los valores catastrales aplicado únicamente al terreno;
- XVI. **Instructivo Técnico de Valuación Catastral:** Al conjunto de normas emitidas por el Secretario de Finanzas y Administración, que regulan el procedimiento para valuar catastralmente los inmuebles, en función de las características del terreno y de la construcción, de acuerdo a su clasificación y de los valores unitarios vigentes de terreno y construcción aprobados por el Congreso del Estado de Michoacán, a fin de determinar su valor catastral;
- XVII. **Ley:** A la Ley de Catastro del Estado de Michoacán de Ocampo;
- XVIII. **Predio:** A la fracción de terreno con o sin construcción cuyos linderos están determinados legal y físicamente. En caso de condominios, es aquel que identifica la escritura constitutiva correspondiente;
- XIX. **Recaudador de Rentas:** Al titular de la Oficina recaudadora del Estado, establecidas en el artículo 57 del Reglamento Interior de la Administración Pública Centralizada del Estado de Michoacán;
- XX. **Representantes Legales:** A las personas que cuenten con poder, otorgado en términos de lo dispuesto por el artículo 18 del Código Fiscal del Estado de Michoacán de Ocampo; y,
- XXI. **Secretaría:** A la Secretaría de Finanzas y Administración;

Artículo 3º. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley, todos los propietarios o poseedores de predios ubicados en el territorio del Estado, deberán inscribirlos en los Padrones correspondientes, conforme a la inscripción catastral que le asigne la Autoridad Catastral Estatal.

Las Autoridades Catastrales realizarán la inscripción de los inmuebles en el Catastro mediante sistemas informáticos con los que se administrará la información.

Los registros catastrales que efectúen las Autoridades en la materia se realizarán en la cédula catastral electrónica, documento que contendrá los principales elementos para la identificación física, jurídica, económica y fiscal de cada uno de los predios.

Artículo 4º. Los predios para efectos catastrales de acuerdo a su ubicación y características se clasifican en:

- I. **Urbanos:** los que se ubican en zonas que cuentan con equipamiento y servicios total o parcialmente y su destino es habitacional, industrial o de servicios. La Autoridad Catastral podrá considerar como referencia de ésta, lo establecido en los planos de valores unitarios de terreno aprobados por el Congreso del Estado de Michoacán, los planes directores de desarrollo urbano de cada población o los servicios públicos con que cuente el Predio; y,
- II. **Rústicos:** Los que están localizados fuera de las zonas urbanas, no cuentan con servicios públicos y se destinan para uso agrícola, ganadero, minero, pesquero o forestal.

Artículo 5º. El Padrón cartográfico es el conjunto de planos que permiten conocer en forma gráfica, las características cuantitativas y cualitativas de los inmuebles ubicados en el Estado, el cual se integra por:

- I. **Plano del Estado:** Contiene la información geoestadística de la Entidad;
- II. **Plano de Región Catastral:** Contiene las regiones catastrales en que se divide el Estado;
- III. **Planos de Municipio:** Contiene la información geoestadística de los Municipios;
- IV. **Planos de Zonificación:** Contiene las zonas catastrales y sectorización correspondiente a cada Municipio;
- V. **Plano Índice:** Es el que contiene la información de calles, perímetros de manzana, número de manzana, sectores y nombres de las colonias de cada población, con que cuenta la Autoridad Catastral;
- VI. **Plano de Valores Unitarios:** Es aquel que contiene los valores de terreno, aprobados por el H. Congreso del Estado; y,
- VII. **Plano de Sector:** Es aquel que contiene un conjunto de manzanas pertenecientes a una o varias colonias, conjuntos habitacionales, fraccionamientos, zonas en crecimiento y/o desarrollo, el cual es determinado por la Autoridad Catastral.

Además de los planos definidos anteriormente, forman parte del padrón cartográfico, las fotografías aéreas, restituciones fotogramétricas, apoyos terrestres de control, libretas de campo, planos autorizados y en general, todo el material Aerofotogramétrico y topográfico utilizado en la integración de mosaicos y planos catastrales que le permitan cumplir con su función.

Artículo 6º. El Padrón de gestión catastral es el conjunto de datos alfanuméricos, que indican las características generales de los predios registrados en el Catastro. Para su integración, dicho padrón contendrá lo siguiente:

- I. **Índice alfabético:** Es el listado de datos que permite controlar, localizar y conocer el registro de los predios a través del nombre de sus propietarios o poseedores ordenados alfabéticamente, el nombre del propietario o poseedor, será el que aparezca en el documentos con el que se acredite tal circunstancia, cuando existan varios se inscribirán todos;
- II. **Índice por ubicación:** Es la relación de datos que permite controlar, localizar conocer e identificar las características de los predios registrados, de acuerdo a su denominación y lugar donde estos se ubiquen;

- III. **Valor catastral:** Valor de los inmuebles que les asignó la Autoridad Catastral y aparecen registrados en los índices señalados anteriormente;
- IV. **Domicilio para recibir notificaciones:** Es el domicilio proporcionado por el propietario, poseedor o fedatario público a la Autoridad Catastral, para efectos catastrales, y que se registra en los índices señalados con anterioridad;
- V. **Medidas y colindancias:** Son los datos alfa numéricos que se proporcionan a la Autoridad Catastral, en los documentos a que se refiere el artículo 37 de la Ley, que determinan un lote, y que se registran en los índices señalados con anterioridad;
- VI. **Superficie:** Es el área predio registrado en el padrón catastral. Se considera superficie Notarial, aquella que expresamente se consigna en los documentos a que se refiere el artículo 37 de la Ley; es superficie catastral, aquella que es determinada por la Autoridad Catastral en el ejercicio de sus atribuciones, que es base para determinar el valor catastral de los inmuebles y sus efectos son exclusivamente en la materia;
- VII. **Uso del lote:** Es la función o funciones a las que el propietario o poseedor destina el predio, para su adecuado disfrute y, que la Autoridad Catastral registra en los índices señalados con anterioridad; y,
- VIII. **Vinculación:** Es la obligación de la Autoridad Catastral, para promover y lograr que la información catastral, sea base para la decisión de toda acción de política pública, privada y académica que incida en el territorio; así como propiciar la coordinación de la información de sus padrones con otros registros inmobiliarios sean Federales, Estatales o Municipales, para coadyuvar a la seguridad en la tenencia de la tierra.

Artículo 7º. Toda solicitud de servicio catastral que un ciudadano presente ante las Autoridades Catastrales, deberá realizarse por escrito y cumplir con los requisitos que establezca la Secretaría a través de la Dirección. El personal que realice acciones catastrales deberá identificarse con credencial oficial, expedida por la Autoridad Catastral correspondiente.

El personal adscrito a las Autoridades Catastrales en el Estado, deberá realizar sus actuaciones en días y horas hábiles sin embargo, los trabajos podrán prolongarse hasta horas inhábiles, cuando las circunstancias lo justifiquen, en casos especiales la Dirección podrá habilitar días y horas para la realización de las mismas, de conformidad con lo que establece el artículo 16 del Código Fiscal del Estado de Michoacán de Ocampo.

CAPÍTULO II

DE LA FUNCIONES DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ESTATAL

Artículo 8º. La Autoridad Catastral Estatal conforme al marco de sus competencias, en forma enunciativa más no limitativa y conforme a lo dispuesto por el artículo 7º de la Ley, le corresponde el ejercicio de las funciones siguientes:

- I. Formar y conservar los padrones catastrales;
- II. Realizar las acciones de localización de predios, así como levantamiento Aerofotogramétrico de los inmuebles ubicados en el Estado, comprendido las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características cuantitativas y cualitativas;
- III. Realizar en el marco de sus funciones, la valuación de los predios ubicados en el Estado;

- IV. Notificar a los propietarios o poseedores de los predios registrados, los valores catastrales determinados;
- V. Realizar mediciones y deslindes de predios registrados;
- VI. Certificar los documentos existentes en los archivos, relativos a los predios registrados;
- VII. Requerir a los propietarios o poseedores, fedatarios públicos o cualesquiera otros funcionarios que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación de los bienes inmuebles registrados, los informes, datos y documentos que se estimen necesarios para el mejor desarrollo de las acciones catastrales;
- VIII. Ratificar y en su caso rectificar los registros catastrales cuando así proceda, con base en la reestructuración de la cuenta catastral, lo que implica la revisión de los antecedentes del Predio;
- IX. Certificar el registro catastral de los actos traslativos de dominio, para que se inscriban en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio;
- X. Autorizar a profesionistas para que se desempeñen como peritos valuadores catastrales de bienes inmuebles, integrando el registro correspondiente;
- XI. Efectuar las acciones relativas a desgloses de las cuentas catastrales, de conformidad con las autorizaciones emitidas por las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano;
- XII. Proporcionar los servicios catastrales que se establecen en la Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo para el Ejercicio Fiscal correspondiente; y,
- XIII. Las demás que se señalen en la Ley, el presente Reglamento, el Instructivo Técnico de Valuación Catastral y las demás disposiciones normativas aplicables.

Artículo 9º. Para la expedición de copias certificadas o simples de planos y demás documentos que obran en los archivos catastrales, así como certificados de registro catastral, al interesado que no sea el propietario o poseedor del predio registrado, la Autoridad Catastral Estatal deberá verificar de que además de cumplir con la solicitud por escrito a que se refiere el artículo 7º del presente Reglamento, exhiba los documentos con los que se identifique, acredite su interés jurídico e indique el número de cuenta predial y/o clave catastral con el que se registra el inmueble en el Catastro y del que requiere la certificación.

Las solicitudes de certificados catastrales que realicen Notarios Públicos de la Entidad, se podrán recibir por escrito ante la Autoridad Catastral Estatal o vía electrónica, a través del portal de Internet de la Dirección, previa la asignación de la clave que al efecto le asigne la Autoridad Catastral Estatal.

CAPITULO III **DE LOS VALORES UNITARIOS**

Artículo 10. Para efectos de las propuestas de valores unitarios de terreno y construcción a que se refiere el artículo 9 de la Ley, la Secretaría emitirá los procedimientos y metodología que procuren la congruencia y homogeneidad de los estudios técnicos que sustente las mismas, los que considerarán lo siguiente:

- I. El proyecto de valores unitarios de terreno para predios urbanos se hará por metro cuadrado aplicable a los inmuebles ubicados en una zona de desarrollo urbano

equivalente, considerando los servicios de infraestructura urbana con que esta cuente, como son: pavimento, banquetas, guarniciones, red de energía eléctrica, alumbrado público, teléfono, red de agua potable, alcantarillado, servicios de limpieza, vigilancia, tránsito, transporte público, edificaciones públicas cercanas, intensidad y calidad comercial, industrial, habitacional en sus distintos tipos, centros religiosos, centros escolares, de salud y demás indicadores de grado de desarrollo;

- II. El proyecto de valores unitarios de terreno para predios rústicos se formulará por hectárea, tomando en cuenta la clase de tierra, accesibilidad y grado de productividad;
- III. La tabla de valores unitarios de construcción se formulará por metro cuadrado de construcción, entendiéndose ésta como superficie cubierta, considerando su tipo, uso, clasificación y estado de conservación; y,
- IV. Cuando la Autoridad Catastral Municipal en uso de sus facultades presente su iniciativa de valores unitarios de terreno y construcción para la aprobación del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, deberá acompañar las propuestas de adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad de las mismas.

Artículo 11. Para efectos de la fracción III del artículo anterior se estará a lo siguiente:

- I. Las construcciones se clasificarán por su tipo, en antiguo, moderno y contemporáneo:
 - a) Construcciones de tipo antiguo, aquellas que fueron construidas empleando materiales y métodos de construcción anteriores a 1950, y que no hayan sido renovadas empleando materiales y métodos de construcción posteriores;
 - b) Construcciones de tipo moderno, aquellas que fueron construidas con materiales y métodos de construcción posteriores a 1950, o aquellas que habiendo sido construidas con anterioridad, han sido renovadas con estos métodos; y,
 - c) Construcciones de tipo contemporáneo, aquellas edificaciones cuyos elementos constructivos sean edificados en un periodo no mayor de 15 años a la fecha del Avalúo Catastral o remodeladas en más del 50% de su superficie con acabados recientes.
- II. Las construcciones, de acuerdo a su uso, pueden ser habitacional, comercial, de servicios e industrial.
 - a) Se considera que las construcciones tienen uso habitacional, comercial y de servicios, cuando son destinadas a vivienda, oficinas o comercios y servicios; y,
 - b) Se considera que las construcciones tienen uso industrial, cuando en su interior se realizan procesos de transformación y/o almacenamientos.

Las construcciones que se encuentren desocupadas seguirán teniendo para efectos fiscales el último uso registrado hasta que se acredite alguna modificación.

- III. Las construcciones se clasifican atendiendo a su calidad en:
 - a) Superior, media y económica, aquellas cuyo uso sea habitacional y/o comercial o de servicios; y,
 - b) Pesadas, mediana y ligeras, aquellas cuyos usos sean industriales.

Para efectos de esta fracción, en el Instructivo Técnico de Valuación Catastral, se considerará el tipo y calidad de los elementos de construcción siguiente:

- a) Estructura;
- b) Instalaciones básicas;
- c) Acabados;
- d) Muebles sanitarios;
- e) Muebles de cocina;
- f) Herrería
- g) Carpintería;
- h) Cerrajería;
- i) Vidriería;
- j) Instalaciones especiales; y,
- k) Estado de conservación.

IV. Las construcciones, según su estado de conservación se clasificarán en muy bueno, bueno, regular o malo.

- a) Se considera que una construcción presenta un estado de conservación muy bueno, cuando mantiene intactos sus acabados en general haciendo lucir a la edificación como recién construida;
- b) Se considera que una construcción presenta un estado de conservación bueno, cuando ésta tiene solo el desgaste normal ocasionado por el transcurso del tiempo, haciendo lucir a la edificación en condiciones decorosas;
- c) Se considera que una construcción presenta un estado de conservación regular, cuando mantiene a la edificación en funcionamiento, pero que al mismo tiempo ésta manifiesta deterioro; y,
- d) Se considera que una construcción presenta un estado de conservación malo, cuando la misma no ha recibido mantenimiento para su conservación, y que por consecuencia se encuentra en condiciones deplorables.

CAPITULO IV **DE LA VALUACION CATASTRAL**

Artículo 12. La Autoridad Catastral determinará el valor de los predios, basándose en cualquiera de los procedimientos que se señalan a continuación:

- I. Mediante la práctica del Avalúo Catastral directo que considere las características e instalaciones particulares de inmuebles; y,

- II. Mediante la aplicación de métodos automatizados, teniendo como apoyo la aplicación de procesos geoinformáticos.

Artículo 13. La base para efectuar la valuación de un terreno urbano, será el valor unitario de terreno por metro cuadrado, aplicable a la viabilidad de acceso o ubicación.

Artículo 14. La base para valuación de predios rústicos, es el valor por hectárea que le corresponda, considerando clase de tierra, accesibilidad y grado de productividad.

Artículo 15. El valor unitario aplicable a los predios urbanos a que se refiere el artículo anterior, se aplicará al Lote tipo.

Artículo 16. Los valores catastrales que aplique la Autoridad catastral, deberán ser aprobados por el Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, o por la propia autoridad catastral en los casos previstos por el artículo 11 de la Ley.

Artículo 17. Tratándose de terrenos que difieran de las características del Lote tipo, éstos sufrirán tantos incrementos o deméritos como diferencias existan; determinándose los criterios para su aplicación en el Instructivo Técnico de Valuación Catastral, de manera enunciativa podrán considerarse los supuestos siguientes:

- I. Sufrirán incrementos cuando el Predio:
 - a) Esté ubicado en esquina; y,
 - b) Tenga un frente de mayor dimensión a la del lote tipo.
- II. Sufrirán deméritos, cuando el Predio:
 - a) Tenga un frente de dimensiones inferiores al Lote tipo;
 - b) Posea un fondo mayor al Lote tipo;
 - c) Presente desniveles promedio mayores al 5%, con relación al nivel de la calle;
 - d) Los predios que sean considerados interiores o irregulares; y,
 - e) Cuando los servicios de infraestructura, sean diferentes a los de la zona.

Artículo 18. Para los efectos del artículo 25 de la Ley, la Autoridad Catastral elaborará los avalúos catastrales de cada uno de los predios ubicados en el territorio del Estado, sujetándose a la información requerida en el formato oficial del Avalúo Catastral determinado en el Instructivo Técnico de Valuación Catastral, utilizando para su notificación las formas oficiales en las que se asentarán los datos siguientes:

- I. Del propietario o poseedor:
 - a) Nombre o razón social, en su caso; y,
 - b) Domicilio para recibir notificaciones
- II. Del Predio:
 - a) Clave Catastral;
 - b) Cuenta Predial; y,

c) Ubicación.

III. Del Avalúo Catastral:

- a) Superficie de terreno;
- b) Superficie de construcción
- c) Clasificación de tierras, en el caso de terrenos rústicos;
- d) Valores unitarios de terreno y construcción aplicados;
- e) Valor catastral determinado; y,
- f) Nombre y firma de la Autoridad Catastral y del valuador.

IV. De la notificación del Avalúo Catastral:

- a) Nombre del notificado;
- b) Carácter con que recibe la notificación;
- c) Lugar, hora y fecha de notificación; y
- d) Firmas del notificado y del notificador.

Artículo 19. Los avalúos catastrales que practiquen los Peritos Autorizados por la Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley, elaborarán los avalúos catastrales en el formato y con los requisitos que se establezcan en el Instructivo Técnico de Valuación Catastral.

Artículo 20. Los condominios destinados a un uso habitacional, comercial, de servicios o industrial, deberán valuarse individualmente considerando los aspectos que se señalan a continuación:

- I. La parte privativa; y,
- II. La parte de terreno y construcción de propiedad común, en relación con el porcentaje que legalmente le corresponda dentro de la copropiedad según lo establezca la escritura constitutiva de condominio, es decir el indiviso.

CAPÍTULO V **DE LOS PERITOS VALUADORES**

Artículo 21. Para los efectos del artículo 29 de la Ley, los aspirantes a obtener autorización y registro como Peritos Valuadores catastrales de bienes inmuebles por parte de la Secretaría, deberán cumplir los requisitos siguientes:

- I. Presentar ante la Dirección solicitud por escrito dirigida a la Secretaría;
- II. Acreditar ser de nacionalidad mexicana;
- III. Comprobar residencia mínima de dos años en el Estado;
- IV. Presentar currículum vitae;

- V. Acreditar ser especialista o maestro en valuación inmobiliaria;
- VI. Tener como mínimo dos años de experiencia en la valuación de inmuebles;
- VII. Otorgar fianza por el equivalente a quinientos días de salario mínimo vigente en el Estado a la fecha de su solicitud, pudiendo darse en alguna de las formas establecidas por las fracciones I a IV del artículo 120 del Código Fiscal del Estado de Michoacán de Ocampo;
- VIII. Cubrir los derechos por concepto de registro y expedición de credenciales de identificación, que establezca la Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo para el Ejercicio Fiscal correspondiente;
- IX. Presentar dos fotografías tamaño infantil;
- X. Acreditar ser miembro de cualquier asociación cuya finalidad sea el fomento a la valuación, legalmente constituida y reconocida por el Departamento de Profesiones de la Secretaría de Educación en el Estado;
- XI. Aprobar el examen de conocimiento que al efecto practique la Dirección. La Dirección establecerá el o los períodos en que deberán ser presentadas las solicitudes y requisitos, así como las fechas en que se realizarán los exámenes; y,
- XII. Dos cartas de recomendación.

Artículo 22. La fianza a que se refiere la fracción VII del artículo anterior, servirá para garantizar la correcta aplicación de los valores unitarios de terreno y construcción autorizados por el Congreso del Estado de Michoacán. Cuando se cometan errores injustificados en su aplicación, las sanciones a que se refiere el artículo 41 de la Ley se harán efectivas en primer término, mediante la aplicación de dicha garantía, sin perjuicio del cobro mediante la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución por la diferencia resultante.

Artículo 23. Los Peritos Valuadores serán acreditados con credenciales expedidas y autorizadas por la Secretaría; éstas contendrán:

- I. Número de folio;
- II. Número de autorización;
- III. Nombre del acreditado;
- IV. Domicilio del acreditado;
- V. Firma del acreditado;
- VI. Firma de autorización del Subsecretario de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración; y,
- VII. Fotografía reciente del acreditado, debidamente cancelada con sello oficial de la Secretaría. La Dirección conservará copia de las referidas credenciales en el expediente respectivo.

Artículo 24. La Secretaría deberá publicar en su página de Internet el padrón de Peritos Valuadores catastrales autorizado para el año que corresponda, así como los cambios que el mismo sufra con motivo de altas o bajas durante el ejercicio de que se trate.

Artículo 25. Los Peritos Valuadores autorizados en los términos del artículo 29 de la Ley, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Refrendar su registro ante la Secretaría, dentro de los dos primeros meses de cada año;
- II. Proporcionar información y documentación relacionada con los avalúos catastrales que practiquen cuando se los solicite la Secretaría;
- III. Dar aviso de cambio de domicilio, dentro de los 10 días hábiles siguientes a aquél en que ocurra; y,
- IV. Coadyuvar con la Secretaría cuando esta lo requiera en el desempeño de las acciones relacionadas con la valuación catastral.

Artículo 26. La Dirección suspenderá de sus funciones a los Peritos valuadores en los casos siguientes:

- I. Temporalmente, hasta por un año:
 - a) Cuando violen disposiciones de la Ley, del presente Reglamento y del Instructivo Técnico de Valuación Catastral;
 - b) Al que a requerimiento de la Secretaría, se negare a proporcionar documentos o información para la revisión de los avalúos catastrales elaborados por él;
 - c) Proporcionar extemporáneamente sin causa justificada aviso de cambio de domicilio;
 - d) Cuando no refrende su registro dentro de los dos primeros meses de cada año; y,
 - e) Cuando se niegue sin causa justificada a coadyuvar con la Secretaría en los términos de la fracción IV del artículo anterior.
- II. Definitivamente:
 - a) Cuando con posterioridad a su autorización y registro, se demuestre que a su solicitud acompañó documentos apócrifos;
 - b) Cuando habiéndose suspendido temporalmente, reincida incurriendo en cualesquiera de las causales previstas en la fracción anterior de este artículo; y,
 - c) Cuando cambie su residencia fuera del Estado.

Artículo 27. Previo a la aplicación de las sanciones previstas en el artículo anterior, la Dirección requerirá al perito valuador, para que dentro de los diez días siguientes a la notificación que se le haga, exponga los argumentos y presente los documentos que justifiquen su actuación.

Artículo 28. En relación con el servicio de medición y deslinde a que se refieren los artículos 14 y 15 de la Ley, las personas físicas o morales interesadas en el mencionado servicio, deberán cumplir los requisitos siguientes:

- I. Presentar solicitud por escrito, señalando la ubicación del Predio, domicilio para recibir notificaciones y nombres de los propietarios actuales de los predios colindantes y sus domicilios;

- II. Anexar copia del título o documento con el que compruebe sus derechos de propiedad o posesión;
- III. Cuando el predio colinde con arroyos, ríos, lagos, líneas de alta tensión, oleoductos, gasoductos, carreteras o cualquier bien que tenga establecida una zona de protección o derecho federal, deberá exhibirse la constancia respectiva; y,
- IV. Cubrir los derechos que por este concepto establezca la Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo para el Ejercicio Fiscal correspondiente.

Cuando el servicio se realice por interés propio de la Autoridad Catastral Estatal, ésta deberá considerar invariablemente el documento con el que se acredite la propiedad o posesión del predio motivo del servicio y, los trabajos se desarrollarán previa citación del propietario y colindantes del inmueble objeto del servicio.

CAPÍTULO VI DE LOS DESGLOSES CATASTRALES

Artículo 29. Para realizar las acciones catastrales que se derivan de lo dispuesto por los artículos 31 y 32 de la Ley, las personas físicas o morales que obtengan de la Autoridad competente autorización para llevar a cabo una subdivisión, fusión, fraccionamiento, conjunto habitacional y condominio, deberán presentar a la Autoridad Catastral a que se refieren las fracciones III y IV del artículo 6 de la Ley la documentación siguiente:

- I. Solicitud por escrito firmada por el propietario, en original y copia dirigida a la Autoridad Catastral;
- II. Copia de identificación oficial del propietario, en la que aparezca la firma del mismo;
- III. En caso de que el trámite lo promueva un gestor, este deberá ser mencionado en la solicitud, además presentará carta poder simple otorgada ante dos testigos, copia de las identificaciones por ambos lados del otorgante del poder y del gestor;
- IV. Copia de la escritura del Predio (legible);
- V. Copia del recibo de pago del impuesto predial, que acredite estar al corriente al momento de requerir el servicio;
- VI. Original y copia de la autorización y croquis, que emite la Autoridad Catastral Municipal;
- VII. Dispositivo magnético que contenga el plano autorizado, con coordenadas UTM en los casos de fraccionamientos y condominios; y,
- VIII. Hacer al pago de Derechos Fiscales establecidos en la Ley de Ingresos del Estado de Michoacán de Ocampo para el Ejercicio Fiscal correspondiente.

CAPÍTULO VII DE LAS OBLIGACIONES CATASTRALES

Artículo 30. Los documentos que deben acompañarse al aviso de adquisiciones de inmuebles a que se refiere el artículo 37 de la Ley son: el Certificado de Registro Catastral, la Constancia de no adeudo de Contribuciones Municipales y el Avalúo del inmueble practicado por un perito valuador autorizado por la Secretaría.

Artículo 31. Cuando la Autoridad Catastral reciba un aviso de adquisición de inmuebles deberá proceder a revisar los aspectos siguientes:

- a) Que se acompañen los anexos que se identifican en el artículo que antecede;
- b) Que coincida el número de predio que señala el aviso con el del certificado catastral adjunto;
- c) Que se indique en el apartado de la naturaleza del acto o concepto de operación, el tipo de acto que se está realizando;
- d) Que se consigne el número de la escritura, distinguiendo si se trata de escritura pública o privada;
- e) Se indique la fecha de firma de la escritura, esto a fin de determinar si el aviso se está presentando en tiempo conforme a la Ley;
- f) Que coincida el nombre del transmitente señalado en el aviso con el asentado en el certificado catastral;
- g) Que se especifique si el predio motivo de transmisión es terreno rústico o urbano;
- h) Que coincida la ubicación del predio señalada en el aviso, con la asentada en el certificado catastral, es decir que se refiera al mismo predio, considerando la calle, número oficial, lote, manzana, indicando asimismo sus medidas y colindancias; en los casos en que dichos datos se actualicen o cambien, se deberá indicar tal situación;
- i) Que coincida la superficie de terreno señalado en el aviso, con la consignada en el certificado catastral. Para efectos de lo anterior, se entiende por superficie notarial, aquella que de manera expresa se indica en el aviso de adquisición de inmuebles, no así aquella que se deduzca o determine en base a las medidas del predio;
- j) Que el aviso se encuentre firmado y sellado por el notario público que dio fe del acto traslativo de dominio;
- k) Que el avalúo catastral que se presente corresponda al predio objeto de la transmisión, verificando la superficie, la ubicación, número de predio, clave catastral y uso, que éste haya sido practicado por perito valuador autorizado por la Secretaría;
- l) Que la constancia de no adeudo de contribuciones Municipales, corresponda al predio motivo de la transmisión; y,
- m) Como medida de seguridad jurídica, el aviso no deberá tener borraduras, enmendaduras ni alteraciones.

Artículo 32. Si de la revisión de un aviso de adquisición de inmuebles se detectan diferencias o anomalías, deberá devolverse el aviso de manera inmediata precisando los motivos de la devolución, para su corrección o aclaración correspondiente. Asimismo y de requerir información adicional a la señalada en el traslado de dominio, se deberá solicitar con fundamento en el artículo 37 de la Ley.

En caso de que no exista requerimiento o de haber cumplido el mismo, realizada la revisión respectiva se procederá a anotar en el aviso la fecha y firma de autorización, esto a fin de acreditar lo establecido en el artículo 38 de la Ley.

Si transcurrido el plazo de 24 horas que señala el artículo 37 de la Ley, la Autoridad Catastral es omisa en devolver el aviso, el interesado deberá solicitar por escrito que le sea entregado, con la anotación a que se refiere el párrafo que antecede.

CAPITULO VIII DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS CATASTRALES

Artículo 33. De las Variaciones Catastrales. Para efecto de determinar la procedencia del Procedimiento Administrativo de Variación Catastral previsto en el artículo 43 de la Ley, la valuación de los inmuebles deberá incluir todos los que se inscriban a favor del finado en la entidad.

Asimismo, para acreditar encontrarse en los supuestos de excepción al valor de los bienes, deberán exhibirse las actas de nacimiento que demuestren la minoría de edad o las constancias expedidas por Instituciones Públicas de Salud, en la que se justifique que el denunciante se encuentra física o mentalmente incapacitado para trabajar.

Artículo 34. De la manifestación de Predio Ignorado. Los documentos que se exhiban para acreditar la posesión de un inmueble al iniciar un procedimiento administrativo de manifestación de predio Ignorado conforme al artículo 75 de la Ley, podrán ser públicos o privados, en este último caso deberán ser de fecha cierta conforme lo establecido en los criterios jurisprudenciales emitidos por el Poder Judicial de la Federación, el cumplimiento de estas condiciones será valorado por la Autoridad Catastral, la que deberá fundar y motivar su decisión al momento de emitir la resolución correspondiente al procedimiento de que se trate.

Artículo 35. El plano topográfico con coordenadas UTM que se establece en el artículo 75 de la Ley y, que debe presentarse al iniciar un procedimiento administrativo de manifestación de predio ignorado, deberá estar firmado por el perito valuador que lo elaboró indicando su cédula profesional en original y dos copias.

CAPITULO IX DE LA COORDINACION PARA LA ACTUALIZACION DE LOS PADRONES CATASTRALES

Artículo 36. La Autoridad Catastral Estatal, deberá coadyuvar con las Autoridades Catastrales Municipales, en la correcta integración y actualización de los padrones en la materia. Cuando las Autoridades Catastrales Municipales ejecuten las acciones que le confiere la Ley, contarán con el apoyo y asistencia técnica de la Autoridad Catastral Estatal que corresponda a su jurisdicción y de la Dirección.

La Autoridad Catastral Estatal deberá coordinarse con la Autoridad Catastral Municipal, para establecer los mecanismos que permitan el intercambio de la información catastral que obtengan en el ejercicio de sus atribuciones, a efecto de propiciar que los padrones de ambas instancias se mantengan actualizados.

Artículo 37. Cuando la Autoridad Catastral Estatal en uso de sus atribuciones, realice la valuación o actualización de la información de los predios registrados en sus padrones, remitirá a la Autoridad Catastral Municipal, copia del avalúo notificado o cédula que contenga la información de sus registros, para que ésta última actualice sus padrones. Para los mismos efectos, cuando la Autoridad Catastral Municipal haga uso de las funciones catastrales que le confieren los artículos 7 y 24 de la Ley, a efecto de integrar la información obtenida al Padrón de la Autoridad Catastral Estatal, remitirá de manera semanal a ésta por conducto del Recaudador de Rentas de su jurisdicción, copia de los avalúos notificados a los propietarios o poseedores de los predios de que

se trate, así como de la cédula de verificación del predio y las construcciones existentes en el mismo.

Artículo 38. La Autoridad Catastral Estatal deberá considerar en sus funciones de valuación, los valores unitarios aprobados por el H. Congreso del Estado o los que hubiesen determinado la Autoridad Catastral Municipal en cumplimiento de las facultades que a éstas les confieren los artículos 11 y 27 de la Ley, para zonas de desarrollo urbano equivalentes cuando no exista un valor determinado para el predio motivo del avalúo.

Para la aplicación, conocimiento y difusión de los valores unitarios que determinen las Autoridades Catastrales Municipales, éstas deberán remitir a la Autoridad Catastral Estatal copia certificada del acuerdo en el que funden y motiven la determinación del valor unitario de que se trate, dicha copia será presentada por conducto del Recaudador de rentas de su Jurisdicción.

Por su parte la Dirección deberá difundir en su página de internet los acuerdos de valor que emitan las Autoridades Catastrales Municipales, para conocimiento y observancia de los propietarios o poseedores de predios registrados, peritos valuadores autorizados y demás interesados.

Artículo 39. Los avalúos que emita la Autoridad Catastral Estatal en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 31 de la Ley, serán base para el registro de los predios en los padrones catastrales; el valor de los mismo podrá ser actualizado por las Autoridades Catastrales Municipales, cuando en uso de las facultades que le son conferidas en los artículos 11, 24 y 27 de la Ley, determinen y apliquen valores a las nuevas áreas de desarrollo urbano; en todo caso subsistirán las claves y cuentas catastrales que haya asignado la Autoridad Catastral Estatal.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. El presente reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Segundo. La Secretaría, publicará, difundirá y mantendrá actualizado el Instructivo Técnico de Valuación Catastral que se menciona en el artículo 2º fracción XVI del presente Reglamento, dentro del plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor del mismo.

Tercero. Los Peritos Valuadores que a la fecha de vigencia del presente Reglamento cuenten con registro de la Secretaría, deberán acreditar el grado académico que se refiere la fracción V del artículo 21 del mismo; al efecto contarán con un plazo de 3 tres años contados a partir de su publicación, en caso de incumplimiento, no podrán refrendar su autorización para el ejercicio siguiente al vencimiento del periodo concedido.

Cuarto. La Secretaría deberá emitir y publicar los procedimientos y metodología que procuren la congruencia y homogeneidad de las propuestas de valores unitarios a que se refiere el artículo 10 de este Reglamento, dentro de los seis mese siguientes a la publicación del presente.

Quinto. La Autoridad Catastral Estatal, brindará asesoría y capacitación al personal que designen las Autoridades Catastrales Municipales para que realicen las funciones que les son encomendadas en la Ley.

Morelia, Michoacán, a 25 de junio de 2015.

A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION"

SALVADOR JARA GUERRERO
GOBERNADOR DEL ESTADO

(Firmado)

JAIME AHUIZOTL ESPARZA CORTINA
SECRETARIO DE GOBIERNO

(Firmado)

MIGUEL LOPEZ MIRANDA
SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACION

(Firmado)