



REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO  
MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO  
NÚMERO 676

---

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	4
CAPÍTULO II DE LA INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	5
CAPÍTULO III DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACIÓN DE PLANOS.....	9
CAPÍTULO IV DE LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.....	11
CAPÍTULO V DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN CATASTRAL.....	17
CAPÍTULO VI DE LOS RECURSOS.....	24
TRANSITORIOS.....	27



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

### TEXTO ORIGINAL

Reglamento de la ley publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 21, el Martes 11 de Marzo de 2008.

### **REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676.**

Al margen un sello con el Escudo Oficial que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero.- Poder Ejecutivo.

CARLOS ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 74 fracciones IV y XVII y 76 de la Constitución Política Local, así como de los artículos 2o., y 6o. y 22 fracción XII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado Número 433; y 1o. fracción IX y 7o. de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero Número 211, y:

### **C O N S I D E R A N D O**

Que en apego a los lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 de disponer en la Entidad de una estructura legal normativa eficaz y eficiente, que brinde confianza y certidumbre jurídica a la población en su correcta aplicación y transparente ejecución, siempre con apego a los principios de legalidad, equidad y proporcionalidad; así como también para estar en congruencia con los cambios presentados en el ámbito nacional, se hace necesario que en el Estado se cuente y se disponga de ordenamientos legales claros y precisos que regulen el adecuado funcionamiento de la administración pública estatal y municipal.

Que ante la discrecionalidad que existe en la normatividad jurídico-fiscal que regula la materia inmobiliaria, resulta necesario actualizar los ordenamientos legales para subsanar políticas y prácticas erróneas en el desarrollo de las actividades gubernamentales, situación que conlleva a la necesidad de expedir un nuevo Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, con el propósito de reorganizar la actividad catastral que llevan a cabo los Ayuntamientos Municipales del Estado, para el apropiado cobro de impuestos y derechos establecidos en las Leyes de Ingresos Municipales.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

Que el presente Reglamento, se basa en pleno respeto a la autonomía municipal establecida en el artículo 115 Constitucional, porque será un ordenamiento que permitirá continuar con el establecimiento de las bases técnicas y administrativas para una adecuada administración del catastro municipal, y por consiguiente les permitirá a los Ayuntamientos reactivar la actividad catastral en aras de fortalecer sus haciendas públicas a través de la obtención de mayores ingresos propios; toda vez que existen Ayuntamientos Municipales que no disponen de una área de catastro y por lo tanto no obtienen ingresos propios por las diversas contribuciones aplicables a la propiedad inmobiliaria.

Que siempre ha sido interés del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Finanzas y Administración coadyuvar en el fortalecimiento de la Hacienda Municipal, y con la participación de los Ayuntamientos Municipales del Estado, se concluye en la formulación de este importante Reglamento que indudablemente significa un gran avance, pues se perfeccionarían las actividades y procesos catastrales de las autoridades municipales para hacerlos congruentes con las demás disposiciones jurídicas aplicables en esta materia.

Que el Gobierno del Estado tiene el firme propósito de apoyar a los Ayuntamientos Municipales para que de manera conjunta realicen Programas de Modernización Catastral que tengan como objetivo actualizar el padrón de contribuyentes y por consiguiente las características físicas de la propiedad inmobiliaria existente en esta Entidad Federativa, para obtener mayores recursos propios con un mayor esfuerzo recaudatorio; para que en un corto y mediano plazo se disminuya la dependencia de recursos federales con respecto a los propios que actualmente en promedio es del 95%.

Que el presente Reglamento pretende hacer más prácticas las actividades catastrales de los Ayuntamientos Municipales para ejecutar con el mismo criterio en el territorio estatal los procesos de valuación catastral, elaboración de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, cuenta catastral única, y de los recursos del contribuyente; que antes se realizaban con procedimientos complejos y tecnicismos difíciles de comprender por parte del contribuyente, que generalmente los orillaba a los actos de corrupción, situación que generaba inconformidad en los contribuyentes que los conducía a interponer recursos contra actos de autoridades municipales, que en la mayoría de las ocasiones resultaban a su favor.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

Que el presente Reglamento proporciona certeza jurídica a las autoridades catastrales municipales y a los contribuyentes, porque los actos de autoridad de carácter técnico y administrativo estarían apegados a la legalidad, conforme a lo establecido en los ordenamientos respectivos, mientras que para el contribuyente le brindaría confianza el conocer que todo acto de autoridad se encuentra basado en ordenamientos legales autorizados para tal efecto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, he tenido a bien expedir el presente:

### **REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676.**

#### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1o.- Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general.

ARTÍCULO 2o.- El presente Reglamento tiene por objeto organizar y regir las actividades catastrales; establecer las bases para la determinación de valores catastrales unitarios de suelo y construcción que llevan a cabo los Ayuntamientos Municipales del Estado y la valoración de la propiedad raíz.

ARTÍCULO 3o.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. Ley: La Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676;
- II. Ayuntamientos: Los Ayuntamientos Municipales del Estado; y
- III. Reglamento: El Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676.

ARTÍCULO 4o.- Corresponde a los Ayuntamientos la aplicación del presente Reglamento conforme a las facultades y atribuciones que expresamente les encomienda la Ley, el Reglamento y demás disposiciones aplicables.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 5o.- Las medidas de carácter técnico no previstas en este Reglamento serán tomadas por los Ayuntamientos y se darán a conocer mediante circulares a las dependencias del mismo y al público en general mediante su publicación en la Gaceta Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 6o.- Los Ayuntamientos expedirán la normatividad administrativa y los manuales de operación, formatos, procedimientos y políticas catastrales que consideren necesario aplicar con base a lo establecido en la normatividad fiscal municipal, para el adecuado y correcto ejercicio de la actividad catastral.

ARTÍCULO 7o.- Los programas, procedimientos y formatos de carácter técnico y administrativos que no estén considerados en la normatividad deberán ser autorizados por los Ayuntamientos, para fortalecer legalmente los actos y procesos técnicos y administrativos que lleve a cabo la autoridad catastral.

### **CAPÍTULO II DE LA INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL**

ARTÍCULO 8o.- Los inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, deberán inscribirse en el inventario de inmuebles del área de catastro de cada Ayuntamiento.

ARTÍCULO 9o.- Para la inscripción de predios en los catastros de los Ayuntamientos, será requisito que los predios se encuentren debidamente regularizados por el área de desarrollo urbano de los municipios, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, Planes Municipales de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población. Sin este documento no se autorizará la inscripción correspondiente.

Así mismo, en el caso de las subdivisiones, fusiones, lotificaciones y relotificaciones, deberán estar autorizadas por el área de desarrollo urbano municipal; y todo propietario, poseedor o representante legal, tendrá la obligación de entregar una fotocopia del plano debidamente autorizado al área de catastro municipal, dentro de un plazo de quince días a su autorización de conformidad con el artículo 39 de la Ley.

ARTÍCULO 10.- El inventario de inmuebles se integrará por el registro alfanumérico y gráfico.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

- 
- I. El registro alfanumérico deberá contener:
    - a) Clave catastral;
    - b) Nombre del propietario o poseedor;
    - c) Ubicación del predio;
    - d) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
    - e) Superficie del terreno;
    - f) Superficie de construcción;
    - g) Uso y destino del suelo;
    - h) Régimen jurídico de la tenencia de la tierra;
    - i) Valor catastral; y
    - j) Características físicas del inmueble.
  - II. El registro gráfico deberá contener:
    - a) Fotografía aérea;
    - b) Planos catastrales;
    - c) Documentos de control geodésico y topográfico; y
    - d) Planos que integran los Planes de Desarrollo Urbano aprobados por los Ayuntamientos.

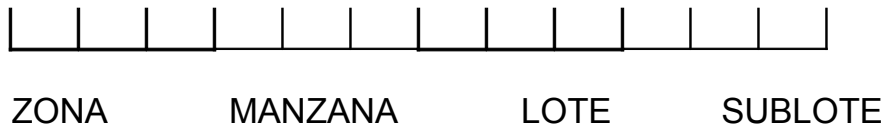
ARTÍCULO 11.- La identificación, localización y registro de los bienes inmuebles ubicados en el Estado, se llevará a cabo mediante la asignación de la clave catastral establecida en este Reglamento, a fin de garantizar la uniformidad del sistema en todo el territorio del Estado.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 12.- La clave catastral se inscribirá en el inventario analítico, que la autoridad catastral asignará de manera gratuita conforme a la estructura determinada en este artículo.

La clave catastral deberá estar conformada mínimamente por doce caracteres, los cuales podrán ampliarse hasta veinticuatro caracteres de acuerdo al potencial de registro de la propiedad inmueble de cada Ayuntamiento; integrada por cuatro campos mismos que se distribuirán de la manera siguiente:



**Zona:** Este campo se integrará como mínimo por tres caracteres de tipo numérico, donde se defina la clave de la zona conforme a la división territorial del municipio, realizada por las autoridades municipales del catastro para establecer la diferencia en la ubicación dentro de un determinado grupo de zonas, tomando en cuenta las características como tipo de infraestructura urbana, de servicios y uso del suelo etc.

**Manzana:** Campo compuesto cuando menos por tres caracteres también de tipo numérico, en el cual se establecerá la numerología de cada manzana, integrada ésta por un número determinado de lotes, para diferenciar la ubicación de cada una con respecto a un determinado grupo de manzanas y zonas; dicha agrupación atenderá a la clasificación más homogénea de las diferentes manzanas tomando en cuenta las características de tipo de infraestructura urbana, de servicios y uso del suelo etc.

**Lote:** Dicho campo se integrará como mínimo de tres caracteres de tipo numérico en el cual se establecerá el número del predio para diferenciar la ubicación que guarda con respecto de una manzana y zona.

**Sub-Lote:** Este campo se integrará mínimamente por tres caracteres de tipo numérico en el cual se señalará el número de lotes productos de subdivisiones o áreas desagregadas de un determinado lote, manzana y zona.

ARTÍCULO 13.- El trámite de inscripción o actualización de inmuebles ante las oficinas de catastro municipal lo podrán realizar:



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

- I. El propietario, poseedor o representante legal acreditado;
- II. Los Notarios Públicos; y
- III. La autoridad catastral, de oficio cuando no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas.

ARTÍCULO 14.- Para la inscripción de un inmueble, anexo al formato de aviso de movimiento de propiedad inmueble, deberá acompañarse de los requisitos siguientes:

- I. Forma de traslado de dominio;
- II. Título de propiedad;
- III. Deslinde catastral;
- IV. Avalúo con fines fiscales;
- V. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- VI. Plano del predio autorizado por el área de desarrollo urbano municipal, en caso de ser subdivisión, fusión, relotificación o fraccionamiento;
- VII. Pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles;
- VIII. Certificado catastral de inscripción; y
- IX. Identificación del adquirente.

En el caso de la fracción II del presente artículo, para la validez de los contratos públicos o privados en materia inmobiliaria, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2250 fracción III segundo párrafo, del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Guerrero en vigor, de lo contrario no se autorizará ningún registro o actualización de la propiedad inmueble en área de catastro de los Ayuntamientos.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

Con respecto al registro temporal de posesionarios de predios de forma pacífica, que por cualquier causa no cuenten con un título de propiedad que acredite legalmente su patrimonio inmobiliario, la autoridad catastral solicitará los requisitos siguientes:

- I. Escritura primordial y/o contrato de compraventa;
- II. Constancia de posesión, expedida por el Ayuntamiento en donde se ubique el predio;
- III. Deslinde catastral; y
- IV. Identificación del posesionario, credencial de elector.

### **CAPÍTULO III DEL LEVANTAMIENTO, DESLINDE Y ELABORACIÓN DE PLANOS**

ARTÍCULO 15.- Corresponde a los Ayuntamientos definir y actualizar sus áreas urbanas de interés catastral con base en el:

- I. Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. Plan Nacional de Desarrollo Urbano;
- III. Planes Municipales de Desarrollo Urbano; y
- IV. Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

ARTÍCULO 16.- Para la elaboración de planos, los Ayuntamientos podrán realizar los estudios cartográficos necesarios mediante fotografía aérea actualizada, disponiendo del control geodésico, topográfico, restitución y cualquier otro apoyo técnico requerido.

ARTÍCULO 17.- Los Ayuntamientos fijarán, ordenarán y dirigirán el procedimiento que se empleará en el levantamiento, deslinde y elaboración de planos.

ARTÍCULO 18.- Para la expedición del deslinde catastral para efectos de traslado de dominio de inmuebles, los Ayuntamientos solicitarán los requisitos siguientes:



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Escritura primordial;
- III. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- IV. Avalúo con fines fiscales;
- V. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área de desarrollo urbano municipal; y
- VII. Pago de derechos.

Cuando las medidas físicas del predio no coincidan con las establecidas en la escritura o título de propiedad, como producto de la inspección de campo realizada por parte de la autoridad catastral, esta procederá a expedir el deslinde tomando en cuenta las medidas reales obtenidas del levantamiento físico del predio.

En el caso de que el deslinde catastral, cuya finalidad sea el traslado de dominio, presente diferencias en las medidas reales de la superficie de terreno con las consignadas en la escritura o título de propiedad, no procederá su inscripción hasta que presente a la oficina de catastro municipal, el documento que contenga la rectificación de medidas y colindancias, expedido por la autoridad judicial correspondiente.

En el caso de construcciones omitidas al área de catastro municipal por parte del propietario o poseedor, éste deberá presentar ante la autoridad catastral, la licencia de construcción o documentos oficiales que acrediten la superficie omitida.

En cuanto a los predios con registro catastral temporal, en calidad de posesionarios, se expedirá el deslinde catastral siempre y cuando se encuentre la posesión en forma pacífica, de lo contrario se realizará por mandato de la autoridad judicial competente.

Para la elaboración y expedición de deslindes catastrales, para fines de distinta naturaleza al de traslado de dominio de inmuebles, los Ayuntamientos solicitarán los requisitos siguientes:



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

- I. Solicitud correspondiente;
- II. Título de propiedad o documento de posesión;
- III. Boleta de pago del impuesto predial;
- IV. Si es fracción por subdivisión, fusión o relotificación, anexar copia del plano debidamente autorizado por el área de desarrollo urbano municipal; y
- V. Pago de derechos.

ARTÍCULO 19 - Para efectos administrativos del deslinde de tierras así como la determinación de predios urbanos, suburbanos y rústicos, se realizará por municipio, con base en sus programas, procedimientos y sistemas autorizados.

La vigencia del deslinde catastral será de seis meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

### **CAPÍTULO IV DE LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN**

ARTÍCULO 20.- Los Ayuntamientos a través de sus áreas de catastro elaborarán las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de conformidad como lo establecen los artículos 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 y 28 de la Ley, los cuales deberán acompañarse del plano o gráfico correspondiente en los formatos que contengan la información legalmente requisitada.

ARTÍCULO 21.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, serán enviadas al Congreso del Estado para su análisis y aprobación correspondiente, previa autorización del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 22 y 27 de la Ley.

ARTÍCULO 22.- Los valores unitarios de suelo y construcción serán objeto de actualización cada ejercicio fiscal.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

En caso de que no se actualicen, para el siguiente ejercicio fiscal seguirán rigiendo las anteriores que hayan sido autorizadas por el Congreso del Estado.

ARTÍCULO 23.- Para la elaboración de las tablas de valores, los Ayuntamientos además de seguir los lineamientos señalados en el artículo anterior, deberán realizar las actividades que a continuación se indican:

I. Los Ayuntamientos, a través de sus áreas de catastro, realizarán los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de valores catastrales unitarios de suelo y construcción tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos;

II. Tratándose de predios o fincas urbanas se procederá a su clasificación bajo el criterio de zonas catastrales, que es la división territorial del municipio para establecer y determinar la ubicación de un predio con respecto a otro, considerando las características de infraestructura, servicios y polos de desarrollo, etc.

En la integración de las zonas catastrales, existen también las llamadas zonas homogéneas catastrales, las cuales pueden incluir predios de diferentes manzanas y zonas catastrales, que por su ubicación pueden considerarse como zona privilegiada y detonante de desarrollo, sin afectar a predios colindantes.

Para adecuado control interno, las zonas catastrales deberán establecerse e indicarse de manera gráfica en un plano general del municipio, para su fácil identificación y localización;

III. Se recabarán toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona. Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como a valores de mercado del suelo y de las construcciones en la Entidad, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano;

IV. El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado de suelo se calculará y establecerá por calle, manzana y zona atendiendo a la disponibilidad y



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes:

- a) Agua potable;
- b) Vialidades;
- c) Drenaje;
- d) Energía eléctrica y alumbrado público;
- e) Banquetas y guarniciones;
- f) Equipamiento básico;
- g) Vigilancia y servicios de limpia;
- h) Parques públicos y jardines;
- i) Equipamiento especial;
- j) Mercados públicos; y
- k) Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

V. El valor unitario por metro cuadrado de construcción, se calculará en función de las construcciones tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura:

### **I. CLASE**

- a) Económica;
- b) Popular; y
- c) Lujo.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

### II. TIPO

- a) Techumbres;
- b) Cubiertas de concreto;
- c) Pavimentos; y
- d) Albercas.

Para efectos de definir y determinar las características de los materiales de construcción clasificados en cuanto a su clase y tipo, se basará en la descripción siguiente:

### DESCRIPCIÓN DE LAS CLASES Y TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

#### 1.1.- TECHUMBRES (ECONÓMICO)

Son todos aquellos techos cuyos materiales son de lámina negra o de cartón y enramadas.

#### 1.2.- TECHUMBRES (POPULAR)

Son todos aquellos techos con materiales de lámina galvanizada tipo zintro o pintro; o teja de barro.

#### 1.3.- TECHUMBRES (LUJO)

Son todos aquellos techos con materiales de lámina de asbesto, policarbonatos, acrilicos, vitrobloc, losas soportadas por vigas de madera y fabricadas a base de ladrillado y/o cuarterones de barro, siempre y cuando no tengan concreto reforzado.

#### 2.1.- CUBIERTAS DE CONCRETO (ECONÓMICO)

Son aquellas cubiertas de concreto reforzado, sin aplanados ni acabados; sin instalaciones eléctricas ocultas.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

---

### 2.2.- CUBIERTAS DE CONCRETO (POPULAR)

Son aquellas cubiertas de concreto reforzado, con aplanados de mortero, con acabados de pintura vinílica; sin molduras, ni detalles de yesería, poliestireno o carpintería; instalaciones eléctricas ocultas,

### 2.3.- CUBIERTAS DE CONCRETO (LUJO)

Son aquellas cubiertas de concreto reforzado, con aplanados de mortero, con acabados de pintura vinílica o pastas o tirol, o falso plafón; molduras, con detalles de yesería, poliestireno o carpintería e instalaciones eléctricas ocultas.

### 3.1.- PAVIMENTOS (ECONÓMICO)

Construcciones como mínimo de asfalto.

### 3.2.- PAVIMENTOS (POPULAR)

Construcciones de concreto hidráulico simple, sin refuerzo; ni instalaciones ocultas.

### 3.3.- PAVIMENTOS (LUJO)

Construcciones de concreto reforzado o estampado a color.

### 4.1.- ALBERCAS (ECONÓMICO)

Contenedores fabricados a base de tabique o piedra, con aplanado de mortero y acabados en pintura especial para albercas. Sin instalaciones especiales como son barredora o aspiradora, y/o faros subacuáticos.

### 4.2.- ALBERCAS (POPULAR)

Contenedores fabricados a base de concreto reforzado, con aplanado de mortero y acabados en mosaico veneciano o azulejo. Con instalaciones especiales como son barredora o aspiradora, desnatadoras, filtrado y rebombeo y/o faros subacuáticos.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

### 4.3.- ALBERCAS (LUJO)

Contenedores fabricados a base de concreto reforzado, con aplanado de mortero y acabados en mosaico veneciano o azulejo. Con instalaciones especiales como son barredora o aspiradora, desnatadoras, filtrado y rebombeo, jacuzzis, cascadas, muebles forjados subacuáticos y/o faros subacuáticos.

VI. Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 27 de la Ley; y para la formulación de las tablas de valores se basarán, atendiendo a la clasificación siguiente:

- a) Riego;
- b) Humedad;
- c) Temporal;
- d) Agostadero cerril;
- e) Agostadero cerril;
- f) Explotación forestal; y
- g) Sin explotación forestal,

Para la determinación del valor catastral de dicha clasificación, se considerarán los elementos exógenos como:

- a) Disponibilidad de la infraestructura de riego;
- b) Proximidad de caminos, carreteras, estaciones férreas, puertos o centros de distribución de acopio y abasto; y
- c) Costo de los medios de transporte.





REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO  
MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO  
NÚMERO 676

**CAPÍTULO V**  
**DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN CATASTRAL**

ARTÍCULO 24.- Los Ayuntamientos a través de sus áreas de catastro fijarán el valor catastral basándose en dos procedimientos alternativos:

I. A través de la determinación del valor del inmueble mediante la práctica de avalúo directo que comprenda la actualización de las características físicas de éste, por parte de la autoridad catastral; y

II. Mediante el ejercicio voluntario que el contribuyente realice a través del método de autodeterminación del valor catastral, utilizando y aplicándose los valores unitarios establecidos en las Tablas de Valores Catastrales de Suelo y Construcción vigentes para el municipio, autorizadas por el Congreso del Estado, así como la valoración de toda la información de la propiedad inmueble registrada en el área de catastro, la cual se plasmará en el formato de declaración voluntaria emitido por la autoridad fiscal municipal.

**I. MÉTODO DE VALUACIÓN CATASTRAL DIRECTO.**

ARTÍCULO 25.- Los avalúos catastrales que elabore la autoridad catastral municipal deberán apegarse al formato establecido y autorizado por el Ayuntamiento, conteniendo todos los elementos que en él se indiquen. El Ayuntamiento cuando el caso así lo amerite podrá modificar dicho formato, mismo que deberá utilizarse a partir del día siguiente en que se reciba el mismo.

ARTÍCULO 26.- Para determinar el valor catastral de cada tipo de predios se aplicarán los valores unitarios catastrales de suelo y de los diferentes tipos y clases de construcción, a las superficies respectivas de terreno y construcción, como a continuación se establece:

- I. El valor catastral para predios baldíos, se obtendrá de la manera siguiente:
  - a) Se multiplicará el valor unitario de suelo por la superficie total del terreno.
- II. Para predios rústicos:



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

a) Se multiplicará el valor de la hectárea por la superficie total del terreno.

III. Para el caso de predios edificados:

a) Se multiplicará el valor unitario de suelo por la superficie total de terreno, más el resultado de considerar la multiplicación del valor unitario de construcción por la superficie total edificada.

Para efectos de determinar el valor gravable para el cobro del impuesto predial, para los predios clasificados como construidos, se considerará como edificación la superficie techada en sus diferentes tipos, como se establece en el artículo 23 fracción V del presente Reglamento.

En el caso de las techumbres y cubiertas de concreto, la superficie total edificada a gravar, deberá incluir los volados.

ARTÍCULO 27.- Los avalúos catastrales deberán elaborarse con la máxima calidad, debidamente firmados, incluyendo las hojas complementarias y/o memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico, los cuales deberán entregarse en original al propietario, poseedor o representante legal, sin omisiones ni alteraciones.

ARTÍCULO 28.- Los avalúos catastrales estarán vigentes durante un año a partir de la fecha en que fueron autorizados, tal cómo lo señala el artículo 23 de la Ley, en tanto no cambien las características físicas o legales del inmueble.

ARTÍCULO 29.- Los avalúos deberán ser elaborados en el formato autorizado por la autoridad fiscal municipal y deberá contener cuando menos los datos siguientes:

### **A) EN CUANTO A LOS DATOS DE IDENTIFICACIÓN Y AUTENTIFICACIÓN:**

a) El número de cuenta predial y catastral del inmueble objeto de valuación;

b) La ubicación del inmueble, señalando invariablemente el nombre de la calle y el número interior, exterior, colonia o barrio y ciudad;



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

- c) El nombre del propietario del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- d) El nombre del valuador que elaboró el avalúo;
- e) En cada hoja, estampar la firma del valuador que realizó el avalúo;
- f) La fecha en que se realizó el avalúo;
- g) Los valores unitarios de terreno y construcción deben estar referenciados a la tabla de valores autorizada por el Congreso del Estado, deberá definirse la clase de cada porción de construcción, además de su uso y denominación;

- h) El nombre y domicilio de la persona que directamente solicitó el avalúo; y
- i) El motivo del avalúo.

### **B) EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:**

- a) La descripción de elementos urbanos significativos del área o la zona en que se ubique el inmueble;
- b) Croquis del predio y de localización del mismo elaborado con la máxima calidad;
- c) La descripción del inmueble y su uso actual;
- d) La descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de los del área o la zona en que se ubique;
- e) La descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y, en su caso, los elementos que la hacen diferente de las clases similares;
- f) La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que posee el inmueble;



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

g) Deberán contener, cuando menos una fotografía cuándo se trate de terrenos baldíos y cuándo menos tres, tratándose de terrenos construidos, con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo; y

h) Las superficies correctas de terreno, de porciones de la construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias y, en el caso de condominios, del indiviso que corresponda.

### **C) EN CUANTO AL VALOR DEL INMUEBLE:**

a) La descripción y razón del método que se aplicó para determinar el valor del inmueble;

b) Considerar los valores unitarios correspondientes a la calle de ubicación del predio, consignados en las tablas de valores autorizadas por el Congreso del Estado, aplicables en la determinación del valor del terreno del inmueble, así como los valores unitarios de reposición nuevos, correspondiente al tipo de construcciones existentes, aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo;

c) Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor catastral del inmueble, el cual deberá fundamentarse en la tabla de valores catastrales de los Ayuntamientos, autorizadas por el Congreso del Estado;

d) Consignar invariablemente el valor catastral del inmueble, determinado por la autoridad catastral municipal;

e) Las aclaraciones metodológicas pertinentes; y

f) Cuando el inmueble tenga obras en proceso, deberán incluirse en el avalúo, determinando su valor de acuerdo a las características de los materiales utilizados en función del avance de la obra a la fecha.

Para efectos de este Reglamento, se considerará como construcción permanente el 15% de la superficie total del terreno edificada, tomando en consideración una superficie de lote tipo no menor de 120.00 metros cuadrados.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 30.- La valuación y revaluación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda los datos siguientes:

- I. Ubicación;
- II. Topografía, calidad de los suelos;
- III. Características panorámicas;
- IV. Dimensiones;
- V. Forma;
- VI. Proporción;
- VII. Uso del suelo;
- VIII. Densidad de población;
- IX. Intensidad de construcción;
- X. Servicios municipales; y
- XI. Afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

ARTÍCULO 31.- Para la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar todos los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su uso, calidad y descripción de los elementos de construcción, que se indicarán en forma pormenorizada y completa, señalándose para cada tipo un valor.

Todas aquellas instalaciones especiales o elementos accesorios que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente.

En los avalúos catastrales de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del local, departamento o despacho deberá determinarse en función del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

instalaciones generales del edificio, valuadas en forma separada y detalladamente, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias en su caso.

ARTÍCULO 32.- Los avalúos catastrales de unidades industriales comprenderán el valor catastral de terrenos, construcciones y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente.

ARTÍCULO 33.- Los avalúos catastrales deben contener planos a escala y croquis debidamente acotados, referenciados a la esquina más próxima, así como de tres fotografías, dos interiores y una exterior, de las partes más representativas del inmueble, tratándose de terrenos construidos y 1 en el caso de predios baldíos; con el fin de apreciar en ellas la descripción de las características manifestadas en el cuerpo del avalúo.

ARTÍCULO 34.- Para la elaboración de avalúos de inmuebles cuyas características no se precisan en estas disposiciones, se deberán satisfacer los elementos que especifique el formato correspondiente que validará el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 35.- Cuando las características de los inmuebles sean diferentes que ameriten la aplicación de criterios de valuación distintos a los especificados en el presente Reglamento, los avalúos catastrales deberán traer anexa una memoria de análisis.

ARTÍCULO 36.- La memoria de análisis deberá contener como mínimo, según sea el caso:

- I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron el o los métodos de valuación utilizados;
- II. Un desglose técnico de la información que sustente los cálculos realizados; y
- III. Especificar aquellas notas u observaciones que el valuador estime aclaran un punto especial.

### **II. DE LA AUTODERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL.**



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 37.- La valuación y revaluación catastral que realicen los Ayuntamientos a través de las autoridades catastrales, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 38.- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, las autoridades municipales proporcionarán en formato oficial la notificación de determinación del valor catastral y la liquidación que comprenda el monto de impuesto predial a pagar. Este formato podrá enviarse a los contribuyentes por correo certificado apegándose a las formalidades legales establecidas en el Código Fiscal Municipal o, en su caso, de manera personal al presentarse en las oficinas del catastro municipal.

ARTÍCULO 39.- En caso de que el contribuyente no tenga objeción al contenido de los datos del formato oficial de notificación de determinación del valor catastral, procederá a realizar el pago de sus obligaciones en los términos y plazos establecidos en la Ley de Hacienda Municipal y Ley de Ingresos de los Municipios vigentes.

ARTÍCULO 40.- Con fundamento en el artículo 56 de la Ley, los contribuyentes inconformes con la valuación catastral directa practicada en el formato oficial a que se refiere el artículo 25 del presente Reglamento, antes de interponer el recurso de revocación, podrán mostrar su inconformidad por medio del ejercicio de la opción de autodeterminación del valor catastral, asentando los datos que solicite la Autoridad Catastral en el formato oficial, el cual será proporcionado gratuitamente.

ARTÍCULO 41.- La opción de autodeterminación del valor catastral, estará sujeta a la revisión de la autoridad catastral examinando y valorando los motivos de inconformidad.

ARTÍCULO 42.- Los Ayuntamientos en un plazo de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha en que se ejerció la opción de autodeterminación del valor catastral, dictará resolución. El plazo podrá ampliarse en el caso de que para emitir la resolución se requiera realizar trabajos técnicos o desahogo de pruebas.

ARTÍCULO 43.- Si la resolución consideró probados los motivos de inconformidad expuestos por el contribuyente, se harán las correcciones procedentes.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 44.- Si la resolución de la autoridad catastral considera infundados e improcedentes los datos expuestos en el formato de autodeterminación del valor catastral se le notificará conforme a derecho, en los términos previstos en el Código Fiscal Municipal.

ARTÍCULO 45.- Si el fallo del Ayuntamiento declara improcedente e infundada la opción de autodeterminación del valor catastral, los contribuyentes podrán interponer el recurso de revocación en los términos y formalidades legales establecidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 46.- El formato de autodeterminación del valor catastral será único, mismo que será autorizado por los Ayuntamientos de la Entidad, para ejercer esta opción por parte de los contribuyentes.

### **CAPÍTULO VI DE LOS RECURSOS**

ARTÍCULO 47.- Los propietarios o poseedores de predios ubicados en el Estado, podrán interponer por sí o por conducto de sus representantes legales los recursos de aclaración y revocación en contra de los actos catastrales de las autoridades municipales.

ARTÍCULO 48.- Procede el recurso de aclaración:

- I. Cuando el nombre del propietario o poseedor del inmueble sea distinto de aquel que aparece en los padrones catastrales;
- II. Cuando la clave catastral sea distinta de la que le corresponde al bien inmueble;
- III. Cambio en la clasificación del tipo de predio;
- IV. Cuando exista error o diferencias entre los datos relativos a la superficie, linderos o colindancias del terreno, así como de las construcciones;
- V. Cuando exista error o diferencias entre los datos asentados en los padrones catastrales y las características del bien inmueble;





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

VI. En los demás casos en que haya error de diferencia entre los datos asentados en los padrones catastrales y las características del bien inmueble; y

VII. Cuando no se apeguen a las formalidades legales, los actos de autoridad en la aplicación del procedimiento administrativo de ejecución fiscal municipal.

ARTÍCULO 49.- Los propietarios, poseedores o sus representantes legales podrán solicitar a los Ayuntamientos, la aclaración de alguno de los supuestos contenidos en el artículo precedente, utilizando para tal efecto el formato múltiple de aclaración catastral. Este recurso podrá interponerse en cualquier tiempo.

ARTÍCULO 50.- La aclaración debe ser solicitada por escrito la que se contendrán los datos siguientes:

- I. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- II. Clave catastral del inmueble;
- III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del inmueble; y
- IV. Motivos y fundamentos de los elementos impugnados.

ARTÍCULO 51.- Al escrito en que se interponga el recurso de aclaración podrán adjuntarse todas las pruebas documentales que sirvan para acreditar los motivos o razones en que se base el recurso.

ARTÍCULO 52.- Los Ayuntamientos a través de su área jurídica deberán resolver el recurso de aclaración interpuesto en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

ARTÍCULO 53.- Procede el recurso de revocación cuando surja uno o varios supuestos establecidos en el artículo 58 de la Ley, o bien cuando los contribuyentes no estén conformes con la resolución que haya recaído al recurso de aclaración.

ARTÍCULO 54.- El recurso de revocación se interpondrá ante el Ayuntamiento municipal correspondiente dentro del término de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente de notificación.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 55.- El recurso de revocación deberá ser interpuesto por escrito en el que se contendrán los datos siguientes:

- I. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;
- II. Clave catastral del inmueble;
- III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del inmueble; y
- IV. Los motivos y fundamentos de los elementos impugnados.

ARTÍCULO 56.- El poseedor, propietario o sus representantes legales deberán adjuntar al escrito en que se interponga el recurso de revocación todas las pruebas documentales para fundar su impugnación; el representante legal adjuntará el documento que lo acredite para actuar con tal carácter. Así mismo deberá ofrecer las pruebas que no se desahogan por su propia naturaleza.

ARTÍCULO 57.- Los Ayuntamientos examinarán los motivos y fundamentos expresados, así como las pruebas aportadas, debiendo dictar resolución en un término de cuarenta y cinco días hábiles, confirmando, modificando o revocando el avalúo impugnado.

ARTÍCULO 58.- El término anterior podrá ampliarse hasta por otros cuarenta y cinco días hábiles cuando los Ayuntamientos requieran realizar trabajos técnicos o el desahogo de pruebas.

ARTÍCULO 59.- La interposición del recurso de aclaración y revocación suspende los efectos del cobro del impuesto predial, si se garantiza el interés fiscal en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

ARTÍCULO 60.- En caso de resultar insuficiente el ejercicio de los recursos previstos en el presente Reglamento por parte del contribuyente, podrá ejercer el recurso correspondiente ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, establecido en el artículo 56 de la Ley.



REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO  
MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO  
NÚMERO 676

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación.

**TERCERO.-** Se abroga el Reglamento de la Ley de Catastro Municipal Número 676 del Estado de Guerrero, publicado el 28 de enero del 2005.

Dado en la Residencia Oficial del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Chilpancingo, Capital del Estado de Guerrero, a los treinta días del mes de enero del año dos mil ocho.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.  
**C.P. CARLOS ZEFERINO TORREBLANCA GALINDO.**  
Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.  
**LIC. ARMANDO CHAVARRÍA BARRERA.**  
Rúbrica.

EL SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN.  
**C.P. CARLOS ÁLVAREZ REYES.**  
Rúbrica.