



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

**TEXTO ORIGINAL.**

**LEY PUBLICADA EN EL ALCANCE I DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE GUERRERO, EL MARTES 26 DE NOVIEMBRE DE 2019.**

**LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.**

HÉCTOR ANTONIO ASTUDILLO FLORES, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero, a sus habitantes, sabed

Que el H. Congreso Local, se ha servido comunicarme que,

**LA SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, EN NOMBRE DEL PUEBLO QUE REPRESENTA, Y:**

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

Que en sesión de fecha 29 de octubre del 2019, la Diputada y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, presentaron a la Plenaria el Dictamen con proyecto de Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, en los siguientes términos:

#### **"Metodología**

La Comisión de Hacienda encargada del estudio y dictaminación de la iniciativa de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, desarrolló los trabajos correspondientes conforme al procedimiento siguiente:

En el apartado denominado de "**Antecedentes**", se da constancia del trámite de inicio del proceso legislativo; así como de la recepción y turno para su dictamen de la Iniciativa presentada por el Ciudadano Gobernador Constitucional de nuestro Estado.

En el apartado de "**Contenido de la iniciativa**", se expone las razones con las que se motiva la iniciativa. En el apartado de "Parte resolutive", el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en analizar la iniciativa, señalando las razones de la determinación a la que arribamos la Diputada y Diputados integrantes; así como demás particularidades que derivaron del análisis de la iniciativa.

En el apartado de "**Parte resolutive**", el trabajo de esta Comisión Dictaminadora consistió en analizar la iniciativa, señalando las razones de la determinación a la que arribamos la Diputada y Diputados integrantes; así como demás particularidades que derivaron del análisis de la iniciativa.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

I.- En sesión de fecha **22 de octubre del año en curso**, la Sexagésima Segunda Legislatura al Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero, tomó conocimiento de la iniciativa presentada por el Gobernador Constitucional del Estado.

II.- Mediante oficio número **LXII/2DO/SSP/DPL/0394/2019**, de fecha **22 de octubre del año en curso**, suscrito por el C. Licenciado Benjamín Gallegos Segura, Secretario de Servicios Parlamentarios de este H. Congreso del Estado, nos fue turnada a la Comisión de Hacienda, por instrucciones de la Presidencia de la Mesa Directiva la iniciativa de mérito, para el estudio, análisis y emisión del dictamen correspondiente.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 195 Fracción V, 240, 241 Párrafo primero, 242, 243 y 244 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo Número 231, en vigor, esta Comisión de Hacienda, en funciones de Dictaminadora, tiene plenas facultades para hacer el estudio, análisis y emisión del dictamen que se nos requiere.

### 2. FACULTAD SOBRE LA INICIATIVA

Que por tratarse de una iniciativa de Decreto del ámbito local, de conformidad con el artículo 61, Fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; así como los artículos 229 párrafos primero y tercero, 231 y 234 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, esta Soberanía Popular tiene facultades para conocer y pronunciarse sobre la Iniciativa que nos ocupa.

Con fundamento en los artículos 174, fracción I; 195, fracción V; 196, 248 y 254 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Comisión de Hacienda, tiene plenas facultades para analizar la Iniciativa de mérito y emitir el Dictamen correspondiente.

El Licenciado Héctor Antonio Astudillo Flores, Gobernador Constitucional del Estado, signatario de la iniciativa que se analiza, con las facultades que le confiere la Constitución Política del Estado, en sus artículos 65, fracción II, tiene plenas facultades para presentar la iniciativa de referencia.

### 3. CONTENIDO DE LA INICIATIVA

Que el Ciudadano Gobernador del Estado, motiva su iniciativa en base a lo siguiente:

Que conforme al Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, se contempla en el eje 3 a un Guerrero socialmente comprometido; la estrategia 3.6.1 es lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y la corresponsabilidad de los tres órdenes de Gobierno, para el reordenamiento sustentable del territorio, y como una de las líneas de acción, el de llevar a cabo el ordenamiento territorial, la modernización y la actualización del Registro Público de la Propiedad y Catastro para que el municipio y el estado sean competitivos y, de este modo garantizar el registro correcto de las propiedades; así mismo aparte de regular el ordenamiento territorial, mejorar la recaudación de las contribuciones inmobiliarias para



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

umentar los ingresos propios de los Municipios y fomentar la productividad y la formalidad. El Gobierno de Guerrero tiene la facultad de impulsar el desarrollo del Estado.

Que esta Iniciativa prevé fortalecer lo establecido en el artículo 36, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que los ciudadanos cumplan con la obligación de inscribirse ante el catastro de su municipalidad, manifestando la propiedad que tengan, a través de las ventajas que ofrecen las tecnologías de la información y la comunicación, permitiendo con ello el acceso a trámites con seguridad, comodidad y certidumbre.

Que el principio de legalidad tributaria contenido en el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, garantiza que la carga tributaria de los gobernados se encuentre establecida en una ley previo a su cobro; de manera que las características esenciales de las contribuciones, y la forma, contenido y alcances de la obligación tributaria, estén consignados de forma expresa en la ley, contemplando en todo momento los principios de equidad y proporcionalidad.

Que en este sentido, el Gobierno del Estado de Guerrero, se concentra en hacer más eficiente y eficaz la recaudación de las contribuciones municipales, mediante la actualización de su política fiscal.

Que con fecha 3 de enero de 1984, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 1, la Ley de Catastro Municipal número 676, que establece el objeto y definiciones, autoridades de catastro, coordinación en materia de catastro con el Gobierno del Estado, de las operaciones catastrales, de la valuación catastral, de las obligaciones catastrales, de los fraccionamientos y condominios, de las notificaciones, del recurso administrativo y disposiciones generales, misma que a la fecha ha sido rebasada, al no contemplar el uso de tecnologías en materia de catastro.

Que en este contexto, se propone a esta Honorable Soberanía la aprobación de una nueva Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero; con el objeto de contar con una ley de Catastro que brinde seguridad jurídica a los gobernados, toda vez que ha sido declarada por las Instituciones jurisdiccionales federales como Inconstitucional, al carecer del refrendo; en consecuencia ha dejado en estado de indefensión a los municipios al tener que devolver cantidades pagadas por concepto de contribuciones inmobiliarias.

Que la presente iniciativa de ley, conserva la estructura de los componentes de la relación jurídica tributaria que preveía la Ley de Catastro Municipal número 676 que se abroga, esto es, prevalece en su mayoría los mismos criterios sobre el objeto y definiciones, de la coordinación con el Gobierno del Estado; así como de las operaciones catastrales y de la valuación y revaluación catastral, los cuales son acordes a los requerimientos y necesidades de esta entidad, en virtud de que son las propias entidades municipales quienes conocen plenamente sus debilidades y fortalezas en cuanto a la captación, registro y manejo de su catastro; por lo cual la presente Ley se propone integrar de la siguiente manera: El Capítulo I



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

Disposiciones generales, el capítulo II De las Autoridades del catastro, el Capítulo III De la Coordinación en Materia de Catastro con el Gobierno del Estado, el Capítulo IV De las Facultades del Director de Catastro, el Capítulo V De las Operaciones Catastrales, el Capítulo VI de las tablas de valores catastrales, el Capítulo VII de la Valuación y Revaluación Catastral, el Capítulo VIII De las Obligaciones Catastrales, el Capítulo IX De los Fraccionamientos y Condominios, el Capítulo X De las Notificaciones, el Capítulo XI Del Recurso Administrativo y el Capítulo XII de las Manifestaciones y Avisos.

Que a partir de la incorporación de procesos catastrales eficientes, se propone que los Catastros se auxilien de manera transversal de componentes fundamentales para su operación y registro de predios tales como, administración de trámites, cartografía, inspección, y conservación, lo anterior permitirá fortalecer sus capacidades para garantizar la accesibilidad de los servicios del Catastro a todos los usuarios.

Que la función catastral se ha desempeñado de manera heterogénea en todos los catastros de los Municipios del Estado, sin procesos que garanticen a los usuarios la integridad y eficiencia de la información catastral, por lo que esta Iniciativa propone que los procesos catastrales de los Municipios se realicen de manera electrónica en la medida de sus posibilidades, a través del registro o actualización, valuación, emisión de constancias, certificaciones y, en su caso, consulta de la información de predios, lo que permitirá contar con los mismos procesos catastrales homologados en todos los Municipios del Estado.

Con la finalidad de fortalecer la coordinación fiscal de los Municipios y el Estado; así como la de incrementar la percepción de riesgo hacia los contribuyentes que incumplen con sus obligaciones fiscales en beneficio de ambas haciendas públicas y, a fin de disminuir las áreas de oportunidad y facilitar la administración del impuesto predial, se propone que en ambos casos la inscripción sin costo, de los embargos o anotaciones preventivas, y en su caso las cancelaciones de los mismos, por la determinación de créditos fiscales a contribuyentes determinados por autoridades fiscales estatales, sea sin costo, con el fin de facilitar el abatimiento del rezago y se combata la evasión fiscal; así mismo se propone que cuando las autoridades fiscales del Gobierno del Estado soliciten información del padrón catastral del Municipio, que sea necesario para uso de éstas, lo proporcionen de la forma en que se solicite.

Que a diferencia de la Ley que se abroga, en la presente iniciativa se quita el término de Dirección de Catastro o Área de Catastro, lo que originaba confusión porque en la mayoría de Municipios existen Direcciones de Catastro y no Áreas de Catastro, prevaleciendo la figura de "Dirección de Catastro".

### 4. PARTE RESOLUTIVA

Una vez que la suscrita Diputada y Diputados de la Comisión de Hacienda, nos aplicamos al estudio detallado de la iniciativa de mérito, al examinarla, consideramos:

---

H. Congreso del Estado de Guerrero

S.S.P./D.P.L.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**PRIMERO.** La iniciativa de referencia cumple con los elementos necesarios de redacción acorde con la técnica legislativa. En ella se contempla el cuerpo del ordenamiento en capítulos, lo que hace entendible las disposiciones normativas que contiene. Asimismo, podemos advertir que la iniciativa presentada tiene por objeto abrogar la actual LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676, y en su lugar propone la emisión de la LEY DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

**SEGUNDO.** Con relación al señalamiento en la exposición de motivos, en el sentido de que la actual Ley de Catastro Municipal ha sido declarada por las Instituciones jurisdiccionales federales como Inconstitucional, al carecer del refrendo, esta Comisión Dictaminadora no omite puntualizar que al respecto, existen 2 tesis aisladas sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal y Administrativas del Vigésimo Primer Circuito con los rubros:

IMPUESTO PREDIAL. SU AUTOLIQUIDACIÓN, FUNDADA EN LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD EL 3 DE ENERO DE 1984, ES INCONSTITUCIONAL. <sup>1</sup>

CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO. LA LEY RELATIVA NÚMERO 676, PUBLICADA EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD EL 3 DE ENERO DE 1984, CARECE DE VALIDEZ Y ES INCONSTITUCIONAL, AL NO HABER SIDO REFRENDADO EL DECRETO CORRESPONDIENTE POR EL SECRETARIO DEL RAMO.<sup>2</sup>

Tesis que fueron publicadas los días 15 y 22 de junio del presente año en el Semanario Judicial de la Federación.

Esencialmente, las tesis mencionadas señalan que dicho cuerpo normativo al no tener el refrendo del entonces Secretario de Finanzas de nuestra entidad, dicho ordenamiento carece de validez; lo que conlleva a su inconstitucionalidad y la de los actos que de ella emanan.

**TERCERO.** Que en el análisis efectuado, consideramos que la iniciativa que sugiere la emisión de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, se encuentra acorde a la realidad social. Además de que con su vigencia y aplicación, no se pone en riesgo la protección de derechos humanos, ni resulta contraria a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni la Constitución local, u otro ordenamiento normativo vigente en el Estado de Guerrero.

Por el contrario, acorde con el procedimiento legislativo que rige en la actualidad, su aprobación solucionará el problema de inconstitucionalidad que presenta la ley en vigor.

Consideramos acertada tal propuesta, ya que como se advierte de las tesis aisladas sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal y Administrativas del Vigésimo Primer Circuito, con residencia en la ciudad de Acapulco, Guerrero, que se han mencionado en



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

párrafos que anteceden, dicha autoridad al resolver los amparos en revisión 382/2017 y 511/2017, declaró la inconstitucionalidad de la ley vigente, lo que ha conllevado a los municipios a diversos problemas, y que de continuar con tal inconstitucionalidad implicaría, que a futuro, los Ayuntamientos de nuestra entidad, se vean inmiscuidos dentro de una problemática legal que culmine con la devolución de los pagos por concepto de contribuciones inmobiliarias. Todo ello, por aplicar disposiciones legales de un ordenamiento que en los juicios mencionados, la autoridad federal la ha declarado inconstitucional por no haberse seguido el procedimiento legislativo aplicable en el año de su emisión.

No sobra decir, que si bien tales juicios mencionados no causan una declaratoria de inconstitucionalidad con efectos erga omnes ("frente a todos"), puesto que de conformidad con el artículo 78 de la Ley de Amparo, en tratándose de la inconstitucionalidad de una norma general, dichos efectos se traducirán en la inaplicación únicamente respecto del quejoso, sin embargo, dado lo relevante del criterio sustentado, es muy probable que dicha ley sea atacada en múltiples juicios, lo que indudablemente concluirán en concesiones del amparo a los quejosos.

De ocurrir tal circunstancia, indudablemente, se provocará a los ayuntamientos el mismo problema respecto de los cobros realizados.

Por ello, ante dicha problemática, lo correcto es la aprobación de una nueva ley como la que propone el Ciudadano Gobernador Constitucional del Estado a fin de que, de conformidad con el procedimiento legislativo que impera actualmente, se apruebe respetando las formalidades, esto es, que no se vuelva a repetir la falta de refrendo, la cual, a diferencia de la Constitución Política local que imperaba cuando fue emitida la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, actualmente de conformidad con los artículos 90, numeral 1 y 91 constitucionales vigentes, en la promulgación y publicación de las leyes que expida el Congreso, para su validez y observancia, deberán refrendarse por el Secretario General de Gobierno, situación que corresponde al titular del Poder Ejecutivo, pues a este Congreso sólo corresponde la remisión de la norma aprobada a efecto de que se dé cumplimiento a los efectos constitucionales y legales procedentes.

Por esa razón, insistimos que con la emisión de la nueva ley que se sugiere aprobar los Ayuntamientos de nuestra entidad no tendrán la problemática de aplicar una ley que tiene efectos inconstitucionales.

Por otro lado, es necesario hacer notar que respecto a los argumentos esgrimidos por el iniciante, esta Comisión Dictaminadora coincide con lo apuntado en el sentido de que con un ordenamiento como el que se propone en la iniciativa, se dará cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 36, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ello porque este ordenamiento impondrá a los ciudadanos de nuestro Estado la obligación de inscribirse en el catastro de la municipalidad, circunstancia que si bien ya ocurre, se dará continuidad dado la importancia que reviste.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

De igual manera, concordamos con lo señalado en la exposición de motivos, en lo referente a la eliminación del término de "Dirección o Área de Catastro" que mantiene la ley que se abrogará, y en su lugar se establezca en la ley que se emitirá, el término de "Dirección de Catastro". Coincidimos con lo referido, ya que con independencia de las razones que se exponen, estimamos que tal término que aquí consideramos viable suprimir, ocasionaría ambigüedades.

**CUARTO.** Además de las consideraciones anteriores, esta Comisión Dictaminadora en el análisis de la iniciativa observa lo siguiente:

Encontramos que los artículos 6, 9, fracción III, 13, fracción I, 14, fracción VII, 25 párrafo último, 29, 34, penúltimo párrafo y 36 por citar algunos, del proyecto de ley formulado en la iniciativa, nos damos cuenta de que tales preceptos precisan el reglamento de la ley.

A este respecto consideramos que en virtud de la abrogación de la LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676, **el reglamento de dicha ley denominado "Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676"**, perderá vigencia.

Por esa razón, consideramos que a efecto de lograr la eficacia de la presente ley con el reglamento que señalan las disposiciones mencionadas en líneas que anteceden, debe disponerse de un plazo en los artículos transitorios a efecto de que el Poder Ejecutivo del Estado emita tal reglamento.

Por tal motivo, al no observarse tal situación, consideramos oportuno adicionar a la propuesta de los artículos transitorios, un precepto en la que se refleje lo que en este momento señalamos.

En atención a ello, el régimen transitorio deberá quedar de la siguiente manera:

Que en sesiones de fecha 29 y 31 de octubre del 2019, el Dictamen en desahogo recibió primera y dispensa de la segunda lectura, por lo que en términos de lo establecido en los artículos 262, 264 y 265 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, la Presidencia de la Mesa Directiva, habiendo sido expuestos los motivos y el contenido del Dictamen, al no existir votos particulares en el mismo y no habiéndose registrado diputados en contra en la discusión, se preguntó a la Plenaria si existían reserva de artículos, y no habiéndose registrado reserva de artículos, se sometió el dictamen en lo general y en lo particular, aprobándose el dictamen por unanimidad de votos.

Que aprobado en lo general y en lo particular el Dictamen, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado realizó la Declaratoria siguiente: "Esta Presidencia en términos de nuestra Ley Orgánica, tiene por aprobado el Dictamen con proyecto de Ley de



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero. Emítase la Ley correspondiente y remítase a las Autoridades competentes para los efectos legales conducentes."

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 61 fracción I de la Constitución Política Local, 227 y 287 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo en vigor, este Honorable Congreso decreta y expide la siguiente:

### LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.

#### CAPÍTULO I

##### Disposiciones Generales

**Artículo 1.-** Catastro es el inventario de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los Municipios del Estado de Guerrero, sus acciones son de orden público e interés social.

**Artículo 2.-** El catastro tiene por objeto:

I. Registrar, controlar y mantener actualizadas las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro de la jurisdicción territorial de los Municipios del Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos y para dar el apoyo fundamental en la formulación y adecuación de planes municipales de desarrollo urbano y planes de ordenación de zonas conurbadas.

II. Delimitar las regiones y zonas catastrales de los predios urbanos, suburbanos y rústicos.

III. Establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales para el control de la propiedad raíz.

IV. Determinar los sistemas de valuación por predio o en forma masiva que contemplen terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de suelo y construcción, factores de eficiencia para el terreno y construcciones, precisiones y rangos; así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente sirva de base para determinar el valor catastral de la propiedad raíz.

V. Realizar en general, todas las actividades que, relacionadas directa o indirectamente con las anteriores, sean necesarias para el cumplimiento de la presente ley.

**Artículo 3.-** Están obligados a observar las disposiciones de esta Ley:





## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

I. Los titulares de los predios, propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones, con localización en el territorio de los Municipios del Estado;

II. Los notarios y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles;

III. Las autoridades fiscales que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, su división, consolidación, traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles;

IV. Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado, o tengan conocimiento del inicio o terminación de cualquier Litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del territorio de los municipios de la entidad;

V. Los urbanizadores;

VI. Los peritos valuadores inscritos en el Registro Estatal de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, autorizados para elaborar avalúos, así como los valuadores dependientes de la autoridad catastral;

VII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando en el fideicomiso se limite o impongan condiciones de uso, administración o posesión de algún predio;

VIII. Los corredores de bienes inmuebles, cuando intervengan en actos traslativos de dominio o de administración, y

IX. Quienes adquieran algún bien inmueble mediante contrato privado.

**Artículo 4.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Predio:

a) El terreno edificado o sin construcciones.

b) Cada lote en que se fraccione un terreno, y

c) En el caso de condominios, se entenderá como predio a la unidad condominal y como subpredio a la unidad privativa.

II. Zona urbana: la delimitación territorial que cuenta con servicios que permiten asentamientos humanos;



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

III. Predio urbano: el que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada, por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes;

IV. Predio suburbano: el que está localizado en las áreas aledañas a la zona urbana y que son susceptibles de urbanizarse conforme a las disposiciones legales en la materia;

V. Predio rústico: el que está localizado fuera de la zona urbana y suburbana, y que por lo general es utilizado para fines agrícolas, agropecuarios, mineros, forestales u otros afines;

VI. Predio edificado: el que tenga construcciones utilizables;

VII. Predio baldío: el que carece de construcciones;

VIII. Fraccionamiento: es el establecimiento geométrico y su adecuación física sobre el terreno, cuya solución ha quedado contemplada y autorizada conforme a las leyes específicas de la materia;

IX. Vía pública: las superficies de terreno destinadas a la circulación vehicular o peatonal;

X. Construcción: las obras de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma;

XI. Construcciones permanentes: las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de las mismas;

XII. Construcciones provisionales: las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas;

XIII. Construcciones ruinosas: las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso;

XIV. Clave catastral: es el código que identifica a cada predio, está conformada por 31 caracteres, con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el Estado, tres para la región catastral, tres para el Municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio (dos para el edificio y cuatro para la unidad). La clave catastral se utilizará tanto en predios urbanos y suburbanos como en rurales, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de localidad, sector catastral, manzana y condominio y, en predios urbanos que no sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad;

XV. Región catastral: la superficie territorial de índole operativa para determinar las diferentes regiones catastrales en que se compone el Estado:



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

Región 001.- Acapulco

Región 002.- Centro;

Región 003.- Costa Chica;

Región 004.- Costa Grande;

Región 005.- Montaña;

Región 006.- Norte; y

Región 007.- Tierra Caliente.

XVI. Zona catastral: cada una de las superficies territoriales en que se componen los Municipios y será definida por cada uno de ellos;

XVII. Sector Catastral: cada una de la superficie territorial en que se divide cada localidad del Municipio y que a su vez se compone por un número determinado de manzanas;

XVIII. Manzana: la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios, colindante con vías o áreas públicas;

XIX. Valor unitario: es el valor monetario fijado al suelo y/o construcción por metro cuadrado o por hectárea, obtenido mediante los procedimientos establecidos en esta Ley y su Reglamento;

XX. Valuación: el proceso de obtención del valor catastral;

XXI. Revaluación: la actualización de los valores catastrales para determinar su presente magnitud, originada por alguna de las causas establecidas en esta ley y su Reglamento;

XXII. Valor catastral: el obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble;

XXIII. Zona de jardín: el espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato;

XXIV. Régimen de propiedad: por su régimen las propiedades se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, ejidal y comunal;

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

XXV. Zona suburbana: la delimitación territorial adyacente a la zona urbana susceptible de dotarse de servicios;

XXVI. Zona rústica: la delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana, sin servicios de urbanización y que generalmente se utilizan para fines agrícolas, agropecuarios, mineros, forestales u otros afines, y

XXVII. Coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator): es el nombre del sistema de coordenadas basado en la proyección transversal de mercator, expresados (sic) en metros.

**Artículo 5.-** Todos los predios urbanos, suburbanos y rústicos, ubicados dentro del territorio del Municipio, deberán inscribirse en el Catastro y estar contenidos en los padrones cartográfico, alfabético y numérico.

I. El padrón cartográfico es el constituido por:

- a) El plano general del Municipio.
- b) Planos de las áreas urbanas, suburbanas y rústicas, y
- c) Los planos de manzana integrados por predios.

II. Los padrones alfabéticos y numéricos deberán contener los datos establecidos por la norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de datos Catastrales y Registrales con fines Estadísticos y Geográficos, publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 16 de enero de 2012.

En los Municipios que no sea posible tener esta información, al menos deberán contener la siguiente:

- a) Clave catastral.
- b) Cuenta Predial.
- c) Ubicación del predio, con indicación de calle y número oficial.
- d) Nombre del propietario o poseedor del predio.
- e) Domicilio para oír notificaciones.
- f) Régimen de tenencia.
- g) Calidad de la posesión y en su caso número y fecha del título de propiedad.

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

- h) Nacionalidad del propietario o poseedor.
- i) Uso y destino de cada predio.
- j) Superficie de terreno y construcciones.
- k) Valor catastral del predio.
- l) Vigencia de la valuación del predio.
- m) Características físicas del inmueble, y
- n) Infraestructura y equipamiento con que cuenta la zona en que se ubica el predio.

Las modificaciones a cualquiera de las características de los bienes inmuebles, deberán anotarse en los padrones para su actualización.

**Artículo 6.-** El valor catastral de los predios será el obtenido por los procesos establecidos en esta Ley y su Reglamento, el cual servirá de base para la determinación y aplicación del impuesto predial.

**Artículo 7.-** El Catastro comprenderá el conjunto de planos, censos, padrones y documentos que forman el inventario de los bienes inmuebles localizados en el territorio municipal.

### CAPÍTULO II

#### De las Autoridades del Catastro

**Artículo 8.-** Son Autoridades en materia de catastro:

- I. El Presidente Municipal.
- II. El Tesorero Municipal.
- III. El Director de Catastro Municipal.

### CAPÍTULO III

#### De la Coordinación en Materia de Catastro con el Gobierno del Estado



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 9.-** Los Ayuntamientos de la entidad con el fin de eficientar sus actividades catastrales para una mejor administración de sus contribuciones, podrán solicitar a la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado, a través de sus Dependencias, cuando lo consideren necesario, el apoyo para lo siguiente:

I. Asesoría y capacitación técnica, administrativa y jurídica al personal y funcionarios municipales en materia de catastro e impuesto predial;

II. Apoyar a las Direcciones de Catastro de los municipios de la entidad, en la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción y elaboración de sus proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcción que deberán remitir al H. Congreso del Estado, para su discusión y aprobación, en su caso;

III. Unificar los criterios y lineamientos de valuación inmobiliaria conforme a las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento, y

IV. Ejercer las atribuciones técnicas, administrativas y normativas cuando los Ayuntamientos celebren convenios de Coordinación o Colaboración con el Gobierno del Estado.

**Artículo 10.-** El Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Administración, podrá realizar en el territorio de la entidad, por iniciativa propia o de manera conjunta con los Municipios, trabajos de elaboración y actualización de cartografía, de programas informáticos para la operación de cartografía digital y de software para la recaudación y control de ingresos que realice cada Municipio.

**Artículo 11.-** Los Municipios podrán solicitar al Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y Administración, material cartográfico y sistemas informáticos, con la finalidad de eficientar la actividad catastral y la administración del impuesto predial.

**Artículo 12.-** El Gobierno del Estado, podrá realizar de manera coordinada con los Municipios, la vinculación de la actividad catastral y del agua potable, para implementar los programas y acciones orientados a fortalecer la recaudación de ingresos propios, toda vez que ambos conceptos forman parte de los ingresos asignables que integran la fórmula para la distribución de participaciones federales a estados y Municipios.

### CAPÍTULO IV

#### De las facultades del Director de Catastro

**Artículo 13.-** Son funciones y atribuciones del Director de Catastro:

I. Integrar los registros catastrales previstos en esta Ley y su Reglamento;



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

II. Llevar a cabo la elaboración de los diferentes planos catastrales, así como todo lo relacionado con los trabajos técnicos sobre la fijación de los límites de la propiedad pública o privada en el territorio del Municipio;

III. Registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales;

IV. Expedir copias certificadas de los documentos catastrales que existan en el archivo;

V. Elaborar el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, las cuales se presentarán en sesión de Cabildo para su análisis y aprobación en su caso; una vez aprobadas se enviarán en calidad de proyecto al H. Congreso del Estado para su análisis, discusión y en su caso expedición del decreto correspondiente, las que servirán de base para la obtención del valor catastral de la propiedad raíz;

VI. Auxiliar a los organismos, oficinas e instituciones públicas cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, planificación o elaboración y realización de proyectos específicos del desarrollo estatal, requieran de los datos contenidos en el catastro;

VII. Determinar en forma precisa la localización de cada predio mediante su deslinde y mensura; así como recabar los elementos físicos, jurídicos, económicos, sociales, e históricos que en su caso se requieran;

VIII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal, municipal o de las personas físicas o morales, todos los datos, documentos o informes que sean necesarios para la formación y conservación del catastro;

IX. Proponer las reformas necesarias a la legislación catastral tendientes a mejorar el catastro;

X. Llevar a cabo los sistemas de valuación y revaluación en particular o masiva donde se integren: descripción de terminología cuantitativa y cualitativa, valores unitarios de suelo y construcción; factores de eficiencia; así como mecanismos de adecuación al mismo sistema y reglamentación para su aplicación, para determinar el valor catastral de la propiedad inmobiliaria, y

XI. Las demás que señale esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 14.-** La Dirección de Catastro, está facultada para ejecutar trabajos de:

I. Localización y en general llevar a cabo las actividades catastrales necesarias para determinar las características cuantitativas y cualitativas de los predios, como son: clave catastral, elementos físicos de terreno y construcción, tipología de las construcciones,

---

H. Congreso del Estado de Guerrero



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

infraestructura urbana, servicios, ubicación, uso, clasificaciones agrológicas y socioeconómicas, así como estadísticos necesarios para los fines multifinalitarios del catastro;

II. Formación y actualización de los padrones catastrales;

III. Realización de estudios de valores de mercado, para determinar los valores catastrales unitarios de suelo y construcción;

IV. Valuación y revaluación de predios;

V. Elaboración de los Deslindes catastrales;

VI. Expedición de constancias y copias certificadas de planos y documentos relativos a los predios;

VII. Registro temporal de contribuyentes en calidad de poseedores, de conformidad con lo establecido en la presente Ley y su Reglamento, y

VIII. Autorización de consulta al Padrón catastral.

**Artículo 15.-** El proceso de consulta al Padrón Catastral podrán solicitarlo los propietarios o poseedores que acrediten un interés jurídico en cualquier momento, siempre que se realicen sobre un predio determinado y se cuente con la información correspondiente.

### CAPÍTULO V

#### De las Operaciones Catastrales

**Artículo 16.-** Los procesos catastrales podrán iniciarse:

I. A petición de los propietarios, poseedores o personas que tengan un derecho real sobre los Predios o por cualquier persona con interés legítimo en cumplimiento a una obligación registral;

II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes, y

III. Por notario público que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico de que se trate.

Los procesos catastrales podrán solicitarse de manera presencial en las oficinas de los Catastros, mediante los medios electrónicos de que dispongan en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, o a través de su página web en caso de disponer de ella.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 17.-** Las autoridades catastrales realizarán los procesos de actualización conforme al proceso siguiente:

I. Cuando se presente la documentación para acreditar la propiedad, posesión u otro derecho real que se conozca; la recepción de la solicitud de registro o actualización del Predio comprenderá:

- a) La presentación de la solicitud, en las formas oficiales expedidas para tal efecto;
- b) La recepción del derecho real del predio que se pretende registrar o actualizar;
- c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada y el registro de la fecha y hora del ingreso correspondiente a cada solicitud, y
- d) La asignación de turno al encargado de realizar el registro o actualización del predio correspondiente;

II. La verificación que deberán realizar las autoridades catastrales será conforme a lo siguiente:

- a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
- b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés legítimo o se encuentre autorizada para realizar el trámite, y
- c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran al Predio descrito en dicha solicitud;

III. En caso de actualización de la información del predio, la autoridad catastral deberá realizar la revisión de la información de dicho predio en el padrón catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho padrón y, en caso de identificar discrepancias, se llevará a cabo una rectificación, mediante una inspección física al predio que se pretende actualizar;

IV. Para determinar procedente la validación de las solicitudes de registro o actualización de Predios, deberá soportarse con las imágenes digitales o plano que el interesado haya presentado en su solicitud, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables.

V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en el suelo o construcción, previamente validados;

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la cédula catastral, así como a la actualización de la cartografía, mediante el uso de las herramientas disponibles en cada uno de los sistemas del catastro;

VII. Se procederá a la valuación o revaluación del predio, cuando en la actualización de la cédula catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afecten el valor de dicho predio, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios, y

VIII. Las autoridades catastrales deberán notificar a los interesados durante el proceso de actualización, siempre que se considere necesario, para subsanar las deficiencias en las solicitudes, hasta la resolución definitiva.

**Artículo 18.-** Para los procesos de actualización se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

I. Tratándose de actos traslativos de dominio o derechos de propiedad, se deberá exhibir documento público suficiente, tales como:

- a) Escritura pública o documento que acredite la propiedad;
- b) Títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional;
- c) Sentencia judicial, o
- d) Resolución administrativa.

II. Tratándose de posesión de bienes inmuebles respecto de los que no existan antecedentes catastrales o que estén ubicados fuera de las zonas catastradas, se podrá realizar el proceso de actualización, sin que ello represente algún tipo de reconocimiento de derechos reales. En este caso, deberán exhibirse alguno de los documentos siguientes:

- a) Contratos privados;
- b) Minutas o constancias de cesión de derechos o posesión, y
- c) Contratos o convenios promisorios.

El efecto que tendrá el registro a que se refiere la presente fracción será el de generar para el predio correspondiente, antecedentes básicos de ubicación geográfica, sin que la cédula catastral pueda utilizarse como medio probatorio para acreditar la propiedad o posesión de dicho predio ante autoridades judiciales o administrativas.

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 19.-** Con base en los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcción del predio, expidiéndose la cédula catastral correspondiente.

**Artículo 20.-** El catastro del Municipio se basará en la planificación, medición y avalúo de cada uno de los predios que lo integran, auxiliándose mientras estos trabajos se ejecuten, con las manifestaciones que conforme a esta Ley presenten los contribuyentes.

**Artículo 21.-** La localización y levantamiento de predios, comprende las operaciones y trabajos ejecutados mediante sistemas fotogramétricos o terrestres, que determinen las características de los mismos y que aportan los elementos necesarios para: su ubicación, uso, valor, situaciones jurídicas y socio-económicas, así como los datos necesarios para los fines específicos y de información del catastro.

**Artículo 22.-** Las operaciones catastrales se harán mediante órdenes escritas firmadas por el Director de Catastro comisionando al personal autorizado para la realización de las mismas y se llevarán a cabo en días y horas hábiles.

**Artículo 23.-** Si los ocupantes se opusieran a las operaciones catastrales ordenadas, el personal comisionado dejará constancia de este hecho y se hará del conocimiento de la Dirección de Catastro para los efectos legales que procedan.

**Artículo 24.-** La Dirección de Catastro al tener conocimiento de los hechos establecidos en el artículo anterior requerirán por escrito a los propietarios y ocupantes del predio para que permitan efectuar las operaciones catastrales o justifiquen su negativa. Si no lo hacen dentro del término de tres días, la Dirección de Catastro ordenará que se asienten los datos catastrales con los elementos de que se disponga, que serán considerados como tales, hasta que se lleven a cabo los trabajos respectivos, sin perjuicio de imponer a los infractores las sanciones correspondientes.

**Artículo 25.-** Si como resultado de la verificación de los datos, surgen diferencias entre la superficie del predio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y la que físicamente tenga, se dará origen a una rectificación de dimensiones del predio, promoviendo dicha rectificación ante la instancia jurisdiccional correspondiente.

En caso de afectar a predios colindantes, la Dirección de Catastro procederá al deslinde catastral del predio, a petición de la o las partes en conflicto, sujetándose al procedimiento establecido en esta Ley y su Reglamento; y si no se contara con la conformidad de los propietarios de los predios colindantes, tomará nota y dejará a salvo sus derechos para que los ejerzan en los términos de las leyes correspondientes.

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 26.-** La Dirección de Catastro, realizará el deslinde catastral, en atención a la solicitud de los interesados y al interés propio de esta dependencia, con objeto de ratificar la situación de los linderos de un predio.

**Artículo 27.-** El deslinde catastral se llevará a cabo mediante un acuerdo en el que se especifique la fecha y la hora, el cual será notificado a los propietarios o poseedores del predio de que se trate y a los colindantes del mismo, con dos días hábiles de anticipación, pudiendo estos hacer las observaciones que estimen convenientes.

En los casos en que el predio a deslindar colinde con predios federales, estatales, municipales o a vías públicas, deberá notificarse al Agente del Ministerio Público Federal, Estatal o a la autoridad municipal correspondiente, para que intervengan en este procedimiento.

La ausencia de los interesados citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de las actuaciones salvo cuando deba intervenir el Ministerio Público.

El resultado de estas operaciones catastrales y en su caso las observaciones de los propietarios o poseedores o de quienes los representen legalmente, se hará constar en acta circunstanciada, que firmará el personal autorizado de la Dirección de Catastro, que hubiere intervenido en los trabajos, pudiendo firmar si lo consideran conveniente los propietarios o poseedores del predio deslindado y de los colindantes o sus representantes.

En caso de afectar a predios colindantes y no se llegara a una conformidad plena con sus propietarios o poseedores se hará constar en el acta y se tomará nota, dejando a salvo los derechos de los interesados.

**Artículo 28.-** La Dirección de Catastro expedirá constancias y copias certificadas de los planos y documentos relativos a los predios previo pago de los derechos que determinen (sic) la Ley de Ingresos del Municipio.

### CAPÍTULO VI

#### De las tablas de Valores Catastrales

**Artículo 29.-** Los valores unitarios de suelo y construcción que sirvan de base para la determinación de los valores catastrales, serán actualizados conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 30.-** Para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE GUERRERO  
PODER LEGISLATIVO

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle.

**Artículo 31.-** Los valores unitarios de suelo en las zonas rústicas se fijarán por hectárea, teniendo en cuenta las condiciones agrológicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos o de consumo, las facilidades de las vías de comunicación, medios y costo de transporte para los productos y los demás factores que influyan en el valor de ese tipo de terrenos.

**Artículo 32.-** El Municipio en coordinación con las dependencias oficiales correspondientes, determinará los perímetros de las zonas urbanas y suburbanas de los núcleos de población que ameriten ese carácter. Las áreas ubicadas fuera de tales perímetros constituirán las zonas rústicas.

**Artículo 33.-** Los valores unitarios de construcción, se determinarán en función de las características de cada uno de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren; y su establecimiento se realizará mediante los cuadros de tipos de edificación o conforme a la implementación matemática de las tablas de clasificaciones constructivas.

**Artículo 34.-** Para determinar el valor catastral de cada predio, se aplicarán los valores unitarios para el suelo y para los diferentes tipos de construcción que al efecto elabore la Dirección de Catastro Municipal, que previamente serán aprobados y autorizados por el H. Congreso del Estado.

Los Ayuntamientos municipales que remitan su iniciativa de Decreto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción al H. Congreso del Estado, para su aprobación, previamente deberán ser revisadas y validadas por la Coordinación General de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, para que verifique el cumplimiento de los criterios y lineamientos técnicos y normativos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

En caso de que la Coordinación General de Catastro emita observaciones sobre la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, las hará del conocimiento al Ayuntamiento que corresponda y del H. Congreso del Estado, para que éste último valore la conveniencia de incluir dichas observaciones en el Decreto correspondiente.

**Artículo 35.-** Una vez formuladas las tablas de valores unitarios de suelo y construcción y validadas por la Coordinación General de Catastro, se someterán a acuerdo del Cabildo, para que se envíen en calidad de proyecto, por conducto del Presidente Municipal al H. Congreso del Estado para su análisis, discusión y aprobación correspondiente.

Dichas tablas de valores unitarios deberán presentarse para su aprobación, en la fecha que señale la Ley Orgánica del Municipio Libre Vigente.

---

H. Congreso del Estado de Guerrero

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 36.-** Para efectuar el proceso de valuación y revaluación catastral de los predios urbanos deberá partirse del valor unitario por metro cuadrado aplicable, conforme a su división territorial catastral, en relación con los polos de desarrollo local definidos, así como a la zona y calle de su ubicación, tomando en consideración las disposiciones que en materia de valuación y revaluación establezca el Reglamento de la presente Ley.

**Artículo 37.-** Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán ser del dominio público y surtirán efecto a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**Artículo 38.-** Aprobadas las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, la Dirección de Catastro, procederá a la valuación y revaluación individual o masiva de los predios.

**Artículo 39.-** Los valores unitarios comprendidos en las tablas de valores de suelo y construcción serán objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos. Si al término de estos períodos no se expiden nuevas tablas, continuarán rigiendo las vigentes.

### CAPÍTULO VII

#### De la Valuación y Revaluación Catastral

**Artículo 40.-** La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley y su Reglamento.

**Artículo 41.-** La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral a los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley y su Reglamento.

**Artículo 42.-** La Dirección de Catastro llevará a cabo la valuación y revaluación catastral de los predios atendiendo a lo siguiente:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en esta Ley y su Reglamento, y
- III. Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

**Artículo 43.-** El proceso de valuación catastral masiva deberá comprender:

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

I. La elaboración, revisión y aprobación de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La valuación o revaluación de los predios, así como la modificación de los valores en el Catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:

- a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;
- b) Actualizar los archivos del Catastro referente a la tabla de valores para el suelo;
- c) Actualizar el archivo del Catastro referente a las tablas de valores de las construcciones;
- d) Realizar las pruebas de aplicación de nuevos valores unitarios para suelo y construcciones;
- e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor la nueva base fiscal;
- f) Actualizar el padrón catastral con la información de las tablas de valores;
- g) Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores; y
- h) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda;

III. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

**Artículo 44.-** Para la valuación y revaluación catastral de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable, de la zona catastral donde se ubique, por la superficie total del terreno.

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable, a cada tipo y clase de edificación por el área total construida.

**Artículo 45.-** El valor catastral de los predios determinado técnicamente, se convertirá en valor fiscal de los mismos y deberá considerar invariablemente el valor del suelo, el de las construcciones y obras de mejoramiento o adicionales que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades competentes cuando ocurran las siguientes causas:



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

- I. Cuando el Avalúo tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos;
- II. Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones, o ampliaciones de las construcciones ya existentes;
- III. Cuando parte o la totalidad del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique el régimen de propiedad del predio;
- IV. Cuando teniendo un avalúo provisional fijado de conformidad con lo que establece la presente Ley y su Reglamento, se le fije el valor catastral técnicamente determinado, aunque no haya transcurrido el período que alude la fracción I de este artículo;
- V. Cuando los predios se fusionen o se subdividan, o sea motivo de fraccionamiento;
- VI. Cuando se cambie el régimen de propiedad individual por el de condominio;
- VII. Cuando se haya cancelado una exención fiscal concedida en los términos de ley.
- VIII. Cuando por cualquier motivo se modifiquen las características físicas, jurídicas y económicas que afecten su valor;
- IX. Cuando se cambie de predio rústico a suburbano y de suburbano a urbano, y
- X. Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas.

**Artículo 46.-** La Dirección de Catastro en los casos en que no se puede determinar técnicamente el valor catastral de un predio o de aquellos originados por la fusión y división de otros, lo fijará provisionalmente con base en los elementos de que disponga.

**Artículo 47.-** La valuación y revaluación catastral de predios se llevará a cabo por los peritos valuadores catastrales autorizados por la Dirección de Catastro, con base en los lineamientos normativos y procedimientos técnicos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 48.-** La valuación y revaluación catastral de los predios rústicos y urbanos se hará con aplicación específica de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, en la forma en que determine esta Ley y su Reglamento.

**Artículo 49.-** En los casos de edificaciones construidas bajo los regímenes de propiedad en condominio, deberá fijarse valor a cada una de las áreas privativas, además de comprender en la valuación o revaluación la parte proporcional indivisa de los bienes o áreas comunes de conformidad con lo que establece esta Ley y su Reglamento.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

### CAPÍTULO VIII

#### De las Obligaciones Catastrales

**Artículo 50.-** Todo propietario o poseedor de predios, tiene la obligación de manifestarlos ante la Dirección de Catastro, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sucedan los hechos o actos que le den origen, en las formas oficiales expedidas para el efecto, señalando sus características físicas, dimensionales, urbanísticas, de uso, de ubicación, legales y valorativas; debiendo anexar los documentos y planos que se indiquen en las mismas.

**Artículo 51.-** Los propietarios o poseedores de un predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro, para lo cual deberán cumplir como mínimo, con lo siguiente:

1. Señalar las características del predio de que se trate;

I. Acompañar los documentos que acrediten la propiedad, posesión u otro derecho real que las leyes reconozcan;

II. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;

III. Nombre, denominación o razón social del solicitante;

IV. El registro federal de contribuyentes, y

V. La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.

**Artículo 52.-** Los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios, quedan obligados a proporcionar las facilidades necesarias para permitir el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás labores catastrales.

**Artículo 53.-** Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno, deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor a la Dirección de Catastro, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación. Utilizando para ello las formas oficiales respectivas.

**Artículo 54.-** La Federación, el Estado y los Municipios tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en la presente Ley.

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 55.-** Las dependencias oficiales, los jueces y notarios públicos o cualesquiera otros funcionarios que conozcan o autoricen actos que modifiquen la situación legal o de tenencia de los bienes inmuebles, están obligados a manifestarlos a la Dirección de Catastro Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles; asimismo, los notarios enviarán en los primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad raíz de que conozcan en el período respectivo.

**Artículo 56.-** En el caso de que los notarios reciban cantidades de dinero destinados al pago de impuestos y derechos que se causen por las operaciones que ante él se efectúen, relacionadas con la propiedad inmobiliaria, deberán enterarlo ante la Tesorería Municipal en (sic) términos y plazos que establecen las Leyes Fiscales.

**Artículo 57.-** Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan u otorguen autorizaciones, deberán informar a la Dirección de Catastro Municipal, la terminación de construcciones, la instalación de servicios, la apertura de vías públicas, el cambio de nomenclatura de las calles o la realización de cualquier obra pública o privada que implique la modificación de las características de la propiedad raíz o de sus servicios, en un plazo no mayor de quince días hábiles a partir de la fecha de terminación de dichas obras o servicios o del inicio de su utilización.

**Artículo 58.-** Las Entidades de la Administración Pública Federal, así como los organismos auxiliares del Estado y de los Municipios, que realicen actividades relativas a la construcción de obras para el desarrollo urbano y la vivienda, así como la regularización de la tenencia de la tierra, deberán informar a la Dirección de Catastro Municipal, las características de dichas obras, en un término no mayor de quince días hábiles a partir de su inicio y terminación, acompañando los planos y demás documentos relacionados.

**Artículo 59.-** La Dirección de Catastro a petición de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado procederá a la inscripción sin costo, de los embargos o anotaciones preventivas, y en su caso las cancelaciones de los mismos, por la determinación de créditos fiscales a contribuyentes determinados por autoridades fiscales estatales.

**Artículo 60.-** La Dirección de Catastro, previa autorización del Presidente Municipal, a petición de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, proporcionará la información sobre su padrón catastral que le sea solicitada en el marco de sus atribuciones.

**Artículo 61.-** La Dirección del Registro Público de la Propiedad, inscribirá los embargos y anotaciones preventivas y en su caso las cancelaciones de los mismos sin costo, en la determinación de los créditos fiscales sobre la propiedad inmobiliaria a contribuyentes determinados por autoridades fiscales municipales y estatales.

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 62.-** Cuando en las manifestaciones que se hagan a la Dirección de Catastro, aparezca que las dimensiones de un predio son diferentes a las expresadas en el título de propiedad, la propia Dirección ordenará el deslinde catastral del predio en los términos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

**Artículo 63.-** El propietario o poseedor de predios ocultos está obligado a entregar la manifestación de registro y en caso de no hacerlo, en los términos de la misma o los que fije el Reglamento, la Dirección de Catastro tendrá la facultad de suplirlo mediante investigación directa.

**Artículo 64.-** Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad o posesión de bienes inmuebles, deberán manifestarlo ante la Dirección de Catastro Municipal, en los plazos establecidos en la Ley de Hacienda Municipal vigente, debiendo acompañar la documentación respectiva.

**Artículo 65.-** Para los efectos de la presente Ley, todos los propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante la Dirección de Catastro Municipal domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. En tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo.

De igual manera están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado éste.

Si no lo hicieren se tendrá como legal el que hubieren señalado con anterioridad o el del predio de referencia.

### CAPÍTULO IX

#### De los Fraccionamientos y Condominios

**Artículo 66.-** Las personas físicas o morales que hubieren obtenido autorización para fraccionar un terreno, para constituir un condominio, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección de Catastro, dentro de los quince días hábiles siguientes en que reciba la autorización, solicitando el deslinde y claves catastrales, debiendo anexar los documentos relativos.

**Artículo 67.-** Los servidores públicos con competencia en materia urbanística que intervengan en la autorización de una fusión, subdivisión, lotificación, fraccionamiento, o conjunto urbano de predios, deberán requerir a los solicitantes la cédula de inscripción catastral de los predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la autoridad catastral competente, proporcionando una copia de los planos actualizados con la inscripción de los datos de registro.

## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 68.-** La autoridad urbanística, deberá comunicar por escrito a la Dirección de Catastro, las solicitudes de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones, anexando un juego de copias de los planos presentados, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que los reciba, a fin de que ésta haga las observaciones y objeciones que considere pertinentes dentro de un plazo que no excederá de treinta días.

Los planos se presentarán impresos y en archivo digital, y deberán contener coordenadas UTM (Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator), debidamente geo referenciadas a la red geodésica nacional.

Igualmente dicha autoridad deberá comunicar, para los fines a que se refiere el párrafo anterior cualquier modificación que se le solicite a los planos aprobados acompañando los nuevos elementos cartográficos, asimismo, enviará mensualmente a la Dirección de Catastro, una relación de las licencias de construcción que haya otorgado en el período.

**Artículo 69.-** La Dirección de Catastro al tener conocimiento de que la autoridad competente concedió autorización definitiva para fraccionar o constituir un condominio, hará los trabajos técnicos necesarios y en los treinta días hábiles siguientes, le devolverá los planos aprobados con la clave catastral o número de cuenta predial correspondiente a cada predio del fraccionamiento, a cada local o a cada departamento del condominio.

**Artículo 70.-** Los propietarios de fraccionamientos o condominios, deberán comunicar a la Dirección de Catastro, cualquier modificación de los planos aprobados en los quince días hábiles siguientes al hecho, debiendo acompañar un ejemplar de los planos en que aparezcan las modificaciones a fin de proceder a la actualización de los padrones.

**Artículo 71.-** Los fraccionadores invariablemente deberán comunicar por escrito a la Dirección de Catastro, la fecha de iniciación de las obras de urbanización del fraccionamiento respectivo, así como la calendarización de dichas obras, acompañando el plano definitivo debidamente aprobado por la autoridad competente; esta comunicación deberá realizarse dentro del término de los quince días posteriores a la fecha de iniciación de las obras.

**Artículo 72.-** Los fraccionadores que omitan cumplir lo dispuesto en el artículo anterior, están obligados al pago de los derechos por registro catastral de la totalidad del fraccionamiento.

Si resultaren diferencia de medidas, colindancias o superficies, sin menoscabo de la sanción que corresponda, los fraccionadores deberán pagar los derechos de los predios modificados.

**Artículo 73.-** Las autoridades urbanísticas municipales, comunicarán a la Dirección de Catastro, la terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento o edificación del



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

condominio, dentro de los quince días hábiles siguientes para que proceda a efectuar las acciones catastrales correspondientes.

**Artículo 74.-** Cubiertos los requisitos técnico-administrativos que deban satisfacerse para la autorización de fraccionamientos, la Dirección de Catastro en coordinación con las autoridades urbanísticas municipales otorgarán la autorización para la venta de los lotes.

**Artículo 75.-** Los propietarios de fraccionamiento o condominio, deberán manifestar a la Dirección de Catastro, la celebración de contratos de compra-venta, de promesa de venta con reserva de dominio o cualquier otro acto traslativo de dominio.

**Artículo 76.-** La Dirección de Catastro, teniendo en su poder los planos autorizados para el fraccionamiento y el acta en que se haga constar la terminación de las obras de urbanización correspondiente, procederá a valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento.

**Artículo 77.-** Los propietarios de fraccionamiento o condominio, no podrán celebrar contratos de compraventa, de promesa de venta, de venta con reserva de dominio, en tanto no hayan cumplido con las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento, su Reglamento y leyes sobre la materia.

**Artículo 78.-** En los casos de fraccionamientos que se constituyan total o parcialmente sin la autorización respectiva, la Dirección de Catastro, ante una situación de hecho, procederá tan pronto tenga conocimiento de ello, a comunicarlo a las autoridades correspondientes, a efecto de que estas procedan a fincar las responsabilidades penales, civiles o administrativas, en los términos de los ordenamientos relativos, sin perjuicio de aplicar las sanciones fiscales y cobros omitidos.

Los notarios públicos no autorizarán las escrituras de los actos señalados en los artículos anteriores de la presente Ley, y las autoridades del Registro Público no las inscribirán.

### CAPÍTULO X

#### De las Notificaciones

**Artículo 79.-** La Dirección de Catastro, notificará de forma personal a los propietarios, poseedores o a los representantes legales toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquiera otras operaciones catastrales relacionadas con el inmueble, en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, o en el predio objeto de la operación en el caso de que no haya manifestado domicilio para oír o recibir notificaciones.

**Artículo 80.-** En el caso de que se lleve a cabo la valuación o revaluación masiva de bienes inmuebles, la notificación de los nuevos valores catastrales unitarios se hará mediante Edictos, que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

Estado, en uno de los periódicos de mayor circulación en el Municipio, así como en la Gaceta Municipal correspondiente.

**Artículo 81.-** Las notificaciones a los contribuyentes que den lugar (sic) la aplicación de la presente Ley se harán en los términos que señala el Código Fiscal Municipal.

### CAPÍTULO XI

#### Del Recurso Administrativo

**Artículo 82.-** En caso de inconformidad con el avalúo notificado en los términos establecidos por la presente Ley, los contribuyentes podrán inconformarse en los términos que al efecto señale el Código Fiscal Municipal o someterse al procedimiento que al efecto establezca el Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, Número 763.

**Artículo 83.-** Los avalúos que incluyen construcciones terminadas con anterioridad a éstos y de los cuales el propietario no hubiese dado aviso oportuno a partir de la fecha de su conclusión, deberá presentar la licencia de terminación de la construcción, para que a partir de esta fecha se proceda a determinar su valor catastral.

**Artículo 84.-** El recurso de inconformidad procederá por:

I. Error en la determinación de las medidas del predio que hayan servido para establecer el valor catastral;

II. Error en la aplicación de los parámetros de valuación, que sirvieron de base para la determinación del valor catastral;

III. Error en la clasificación del tipo de terreno o de la tipología de la construcción de que se trate, y

IV. Cualquier otro error u omisión que modifique la valuación del predio, y que el contribuyente considere le afecta a sus intereses.

### CAPÍTULO XII

#### Manifestaciones y Avisos

**Artículo 85.-** Las manifestaciones y avisos de los particulares y los notarios públicos que exige esta ley, deberán hacerse en las formas oficiales aprobadas al efecto.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**Artículo 86.-** La autoridad municipal correspondiente, deberá enviar a la Dirección de Catastro el primer día hábil de cada mes, una relación de las licencias otorgadas durante el mes anterior para nuevas construcciones permanentes, reconstrucciones y ampliaciones de las ya existentes.

**Artículo 87.-** Los propietarios o poseedores de predios están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio para oír y recibir notificaciones, a la Dirección de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a que este se haya efectuado.

**Artículo 88.-** En los casos de predios no registrados en la Dirección de Catastro por causa imputable al propietario o poseedor, sujetos del impuesto predial, deberán llevarse a cabo las operaciones catastrales correspondientes de acuerdo con el estado que guardan dichos predios en la fecha de su descubrimiento.

**Artículo 89.-** El Ayuntamiento autorizará los instructivos, manuales y reglamentos necesarios para llevar a cabo los trabajos catastrales a que se refiere esta Ley.

### TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se abroga la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 1 Alcance, de fecha 3 de enero de 1984.

**ARTÍCULO TERCERO.** En un plazo que no excederá de treinta días naturales posteriores a la entrada en vigor de la presente ley, el titular del Poder Ejecutivo deberá expedir el reglamento correspondiente.

**ARTÍCULO CUARTO.** Remítase al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para su promulgación y demás efectos constitucionales y legales conducentes.

Dada en el Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil diecinueve.

**DIPUTADO PRIMER VICEPRESIDENTE EN FUNCIONES DE PRESIDENTE.**  
**RICARDO CASTILLO PEÑA.**  
Rúbrica.

**DIPUTADA SECRETARIA.**  
**PERLA XÓCHITL GARCÍA SILVA.**  
Rúbrica.



## LEY NÚMERO 794 DE ARCHIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO Y SUS MUNICIPIOS.

**DIPUTADO SECRETARIO.  
OLAGUER HERNÁNDEZ FLORES.**

Rúbrica.

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 90 numeral 1 y 91 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, promulgo y ordeno la publicación, para su debida observancia, de la **LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO**, en Palacio de Gobierno, sede oficial del Poder Ejecutivo Estatal, en la Ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a los seis días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.  
LIC. HÉCTOR ANTONIO ASTUDILLO FLORES.**

Rúbrica.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.  
LIC. FLORENCIO SALAZAR ADAME.**

Rúbrica.