



**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL  
ESTADO DE CHIAPAS**  
Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS**

**Capítulo I**

**Disposiciones Generales**

**Artículo 1.-** El presente ordenamiento tiene por objeto establecer las disposiciones que regulen y promuevan el oportuno y estricto cumplimiento de la Ley de Catastro para el Estado de Chiapas.

**Artículo 2.-** Para los efectos del presente Reglamento, se tendrán por igual, todas las definiciones contenidas en el artículo 6 de la Ley.

**Artículo 3.-** Para efectos del artículo 2 de la Ley, en el catastro se deberán inscribir la totalidad de los bienes inmuebles que integran el territorio estatal en sus diferentes modalidades de tenencia, ya sean propiedad o posesión de particulares, de la Federación, del Estado o de los Municipios; así como las tierras ejidales y comunales.

**Artículo 4.-** Para los efectos del artículo 3 de la Ley, la información solicitada por las Dependencias e Instituciones Públicas y los Ayuntamientos, se proporcionará observando lo dispuesto en el artículo 23 de la propia Ley o en cumplimiento a los convenios de coordinación y colaboración administrativa en materia catastral que se hayan suscrito.

**Artículo 5.-** Para los efectos del artículo 4 de la Ley, además de los planos indicados se considerarán los elementos gráficos que permitan la localización e identificación objetiva de los bienes inmuebles, tales como imágenes, fotografías, croquis y cartografía del territorio del Estado, de los Municipios, localidades, zonas, sectores, Manzanas y Predios.

Además de los datos indicados, el registro alfanumérico deberá contener la información que requieran los procesos administrativos; tales como área, tipo y uso del Predio.

Se deberán llevar por separado los padrones catastrales de los Predios urbanos y rústicos.



**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL  
ESTADO DE CHIAPAS**  
Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 6.-** Para los efectos del artículo 5 de la Ley, por la situación en que se encuentren, los Predios urbanos y rústicos pueden ser de tipo construido, en construcción, baldío, baldío bardado o baldío cercado.

**Artículo 7.-** Todos los Predios inscritos en el catastro deberán figurar en los registros gráfico y alfanumérico, asignándoles una Clave catastral del predio o número de registro que los identifique.

Las tierras correspondientes a ejidos, incluyendo las destinadas al asentamiento humano, se registrarán como un solo Predio rustico, considerando las diferentes clasificaciones de tierras que lo conformen.

A los solares que conserven su régimen ejidal, se asignará una Clave catastral del predio como registro urbano a cada uno de ellos, identificando de manera precisa las características de las construcciones existentes.

Los criterios para la asignación de la Clave catastral del predio y el número de registro se indicarán en el manual que emita la Dirección.

**Artículo 8.-** La Clave catastral del predio estará formada por el número de dígitos que requieran los procesos administrativos, con los cuales se deberá indicar:

**I. Para Predio Urbano:** La Entidad Federativa, el Municipio, la localidad, el Sector, la Manzana y el Predio.

**II. Para Predio Rustico:** La Entidad Federativa, el Municipio, la Zona y el Predio.

Las claves empleadas para la integración y registro en el Padrón Catastral de los Municipios y localidades, estarán asignadas con base al Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas Estatales, Municipales y Localidades que maneja el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

## **Capítulo II**

### **De las Operaciones Catastrales**

**Artículo 9.-** La ejecución de las operaciones catastrales se ajustarán a la metodología, procedimientos y especificaciones establecidas en los manuales e instructivos que para el efecto expida la Dirección.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

Sin embargo, en todos los casos, los responsables de la veracidad de la información proporcionada, al realizar inspección para efectos catastrales, serán los propietarios, poseedores o representantes legales.

**Artículo 10.-** Las operaciones catastrales se realizarán por personal autorizado, que deberá identificarse con gafete o credencial oficial, la cual debe contener fotografía, nombre, cargo, firma de acreditado, vigencia, número de credencial; además del nombre, firma y cargo de la autoridad catastral que la expide, a fin de que permitan el acceso a los bienes inmuebles y poder realizar las operaciones catastrales.

Dichas actividades, no incluyen los gastos por traslado y estancia del personal, mismos que correrán por cuenta del solicitante del servicio. El personal autorizado no realiza labores de limpia, de callejones o linderos.

**Artículo 11.-** Para efectos del artículo 16 de la Ley, la Red Geodésica se crea para los levantamientos Topográficos, Geodésicos y Cartográficos, dentro del territorio estatal.

**Artículo 12.-** Los trabajos para la localización, levantamiento y asignación de Clave catastral del Predio, se efectuarán de acuerdo a la magnitud de los mismos. Para los Predios, ya sean de manera individual o colectiva, tales como colonias, fraccionamientos, condominios, regiones o localidades, se aplicará la metodología, procedimientos y especificaciones contenidas en los manuales que emita la Dirección.

**Artículo 13.-** Para los efectos del artículo 17 de la Ley, los trabajos de deslinde catastral deberán efectuarse ante la presencia de los propietarios, poseedores o representantes legales de los bienes inmuebles en cuestión, quienes deberán ser notificados de conformidad al artículo 24 de la Ley y únicamente intervendrán para hacer las aclaraciones pertinentes. El resultado de los trabajos se hará constar en acta circunstanciada, que deberá ser firmada por el personal que intervenga, pudiendo hacerlo también los interesados.

De quedar de acuerdo las partes, se efectuarán las adecuaciones procedentes en los registros catastrales.

De existir inconformidad, no deberá efectuarse modificación alguna en los registros de los Predios involucrados, quedando a salvo sus derechos, los que podrán hacer valer en los términos de la legislación civil del Estado.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 14.-** Los planos, según los requerimientos y aplicaciones, deberán contener la información general que para cada caso señale el manual para la elaboración y edición de cartografía catastral que emita la Dirección.

**Artículo 15.-** Para los efectos del artículo 18 de la Ley, los planos catastrales deberán contener, de manera enunciativa, la siguiente información:

**I. Plano catastral de un municipio.-** La delimitación y numeración de las zonas catastrales, la ubicación de la cabecera municipal, principales localidades, rasgos físicos como ríos, carreteras y terracerías, escala y orientación magnética.

**II. Plano catastral de una localidad.-** La delimitación y numeración de sectores y Manzanas, la nomenclatura de las vialidades, equipamiento urbano y rasgos físicos de referencia, escala y orientación magnética.

**III. Plano catastral de Predio Urbano.-** Nombre del propietario o poseedor, la ubicación y delimitación dentro de la Manzana, su distancia a la esquina más próxima, la nomenclatura de las vialidades, la acotación de sus linderos, la Clave catastral del Predio y los colindantes, el perímetro y los niveles de las construcciones existentes; escala y orientación magnética.

**IV. Plano catastral de Predio Rústico.-** Nombre del propietario o poseedor, nombre del Predio, croquis de localización que indique su distancia a la localidad más próxima, la nomenclatura de las vialidades, ríos y demás rasgos físicos, numeración de sus vértices, cuadro de construcción en el que se indique las distancias entre vértices y las coordenadas geográficas de estos, el perímetro y los niveles de las construcciones existentes, el nombre de los propietarios o poseedores de los Predios colindantes, la escala y la orientación magnética.

**Artículo 16.-** Para los efectos del artículo 25 de la Ley, además de los efectos fiscales y estadísticos, los documentos y productos catastrales serán aplicables para los programas de regularización de la tenencia de la tierra que lleven a cabo las Dependencias o Instituciones oficiales.

**Artículo 17.-** Para los efectos de los artículos 26, 62, 74 y 75 de la Ley, para acreditar la tenencia de los Predios se deberá presentar copia, cotejada con el original, de los documentos que enseguida se indican:

I. Para acreditar la propiedad:

a) Escritura pública.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

- b) Título de propiedad, expedido por institución autorizada.
- c) Escritura privada, legalizada por el Ayuntamiento correspondiente.
- d) Resolución presidencial, en el caso de ejidos.

Los documentos enunciados en los incisos a), b) y c), deberán contener los datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

### II. Para acreditar la posesión:

- a) Documento derivado de un acuerdo de asamblea, que certifique la cesión de derechos en terrenos ejidales y comunales.
- b) Constancia de posesión, emitida por el Ayuntamiento correspondiente; acta de entrega o contrato que las Dependencias regularizadoras de la tenencia de la tierra emitan a favor de personas físicas o morales.
- c) Contrato suscrito entre particulares, derivado de un contrato privado, con la certificación de las autoridades municipales respectivas y de conformidad con lo establecido en el Código Civil del Estado de Chiapas.

### III. Para acreditar la posesión legal:

Resolución judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 72 de la Ley.

En lo referente a las áreas destinadas a zonas de reserva y amortiguamiento ecológico, zonas naturales protegidas, derechos de vía, servidumbres de paso, zonas federales, áreas verdes, de donación y demás restricciones sobre el dominio y uso de los bienes inmuebles, se observarán las disposiciones de las leyes de la materia.

**Artículo 18.-** Para los efectos del registro y asignación de Clave catastral del Predio, los documentos que acreditan la propiedad tendrán jerarquía sobre los que acreditan la posesión; debiéndose observar las siguientes reglas:

- I. Es procedente el cambio del nombre a título de dueño si el traslado de dominio se efectúa con la acreditación indicada en el orden siguiente:
  - a) De posesión a posesión, siempre y cuando la fecha y los datos consignados entre el documento presentado y el de antecedente sean congruentes.
  - b) De posesión a propiedad, considerando como fidedignos los datos del documento que acredite la propiedad.
  - c) De propiedad a propiedad.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

II. No es procedente el cambio del nombre a título de dueño si el traslado de dominio se efectúa con la acreditación indicada en el orden siguiente:

- a) De posesión a posesión, cuando la fecha y los datos entre el documento presentado y el de antecedente no sean congruentes.
- b) De propiedad a posesión.

III. No es procedente el cambio del nombre a título de dueño si el documento presentado, ya sea que acredite propiedad o posesión, no tiene como antecedente el documento con que se acreditó al registrarse el Predio con anterioridad.

En estos casos se le informará al interesado que deberá subsanar la situación o promover ante la autoridad competente para que emita un resolutivo a su favor; hasta en tanto no deberá efectuarse el cambio de nombre a título de dueño en el registro catastral.

**Artículo 19.-** En los casos que existan diferencias de área, entre la que consigne el documento que acredite la tenencia y la resultante de la medición física, para proceder al registro de los Predios Urbanos, se deberán observar los siguientes criterios:

- I. Cuando el área del documento que acredite la propiedad sea mayor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio, se registrará el área resultante de la medición, previa verificación que los Predios colindantes no constituyan una subdivisión del Predio en cuestión y, en su caso, que aún no se haya suscrito el documento que acredite la propiedad; se deberá considerar como una sola unidad.
- II. Cuando el área del documento que acredite la posesión sea mayor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio, se registrará el área resultante de la medición, previa verificación de que los Predios colindantes no constituyan una subdivisión del Predio en cuestión y que aún no se haya suscrito el documento que acredite la posesión; en cuyo caso se deberán considerar los Predios resultantes como una sola unidad. En caso de contar con documento que lo acredite, se registrará la subdivisión como un Predio por separado.
- III. Cuando el área del documento que acredite la propiedad sea menor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio, se consideran las siguientes situaciones:
  - a) Cuando la diferencia no exceda del diez por ciento respecto al área del documento que acredite la propiedad, siempre y cuando esta sea



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

inferior a 90.00 m<sup>2</sup>. Se efectuará el registro como parte integrante del Predio, previa inspección física para verificar que sobre el área excedente no exista reclamo de derechos o sea parte de los Predios colindantes. En caso de reclamo, se efectuará el registro del área excedente con la anotación de "propietario indefinido", hasta en tanto la autoridad competente determine a quien corresponde la excedencia. De resultar parte de otro Predio, la Dirección ordenará la práctica de las operaciones catastrales necesarias para integrar el área al Predio correspondiente.

b) Cuando la diferencia sea mayor al diez por ciento respecto al área del documento que acredite la tenencia y que dicha área del documento sea menor de 900.00 m<sup>2</sup>. Esta diferencia se registrará por separado, como un Predio aparte, con la anotación "no cuenta con documento que ampare la tenencia".

c) Cuando la diferencia sea mayor a 90.00 m<sup>2</sup> y el área del documento que acredite la tenencia sea de 900.00 m<sup>2</sup> o más.

Esta diferencia se registrará por separado, como un Predio aparte, con la anotación "no cuenta con documento que ampare la tenencia".

IV. Cuando el área del documento que acredite la posesión sea menor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio.

Si el área excedente no es mayor a un diez por ciento con respecto al que consigna el documento, ni rebasa los 90.00 m<sup>2</sup>, se efectuará el registro como una sola unidad. En caso que la excedencia sea mayor al diez por ciento esta se deberá registrar como un Predio por separado, con la anotación "no cuenta con documento que ampare su tenencia", del terreno excedente.

**Artículo 20.-** En los casos que existan diferencias de área, entre la que consigne el documento que acredite la tenencia y la resultante de la medición física; para proceder al registro de los Predios Rústicos se deberán observar los siguientes criterios:

I. Cuando el área del documento que acredite la propiedad sea mayor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio.

Se registrará el área resultante de la medición, previa verificación que los Predios colindantes no constituyan una subdivisión del Predio en cuestión y, en su caso, que aún no se haya suscrito el documento que acredite la propiedad; se deberá considerar como una sola unidad.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**II.** Cuando el área del documento que acredite la posesión sea mayor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio.

Se registrará el área resultante de la medición, previa verificación de que los Predios colindantes no constituyan una subdivisión del Predio en cuestión y que aún no se haya suscrito el documento que acredite la posesión; en cuyo caso se deberán considerar los Predios resultantes como una sola unidad. En caso de contar con documento que lo acredite se registrará la subdivisión como un Predio por separado.

**III.** Cuando el área del documento que acredite la propiedad sea menor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio, se consideran las siguientes situaciones:

**a)** Cuando la diferencia no exceda del diez por ciento respecto al área del documento que acredite la propiedad.

Se efectuará el registro como parte integrante del Predio, previa inspección física para verificar que sobre el área excedente no exista reclamo de derechos o sea parte de los Predios colindantes.

En caso de reclamo, se efectuará el registro del área excedente con la anotación "propietario indefinido", hasta en tanto la autoridad competente y de acuerdo al derecho común, determine a quien corresponde el derecho de la excedencia.

De resultar parte de otro Predio, la Dirección ordenará la práctica de las operaciones catastrales necesarias para integrar el área al Predio correspondiente.

**b)** Cuando la diferencia sea mayor al diez por ciento respecto al área del documento que acredite la tenencia.

Esta se registrará por separado, como un Predio aparte, con la anotación "no cuenta con documento que ampare la tenencia".

**IV.** Cuando el área del documento que acredite la posesión sea menor a la resultante de la medición de los linderos físicos del Predio.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

Si el área excedente no es mayor a un diez por ciento con respecto al que consigna el documento, se efectuará el registro como una sola unidad. En caso que la excedencia sea mayor al diez por ciento, esta se deberá registrar como un Predio por separado, con la anotación "no cuenta con documento que ampare su tenencia".

**Artículo 21.-** La cédula catastral para Predio Urbano y Rústico deberá considerar invariablemente lo siguiente:

- I. Clave o número de registro catastral.
- II. Datos del Predio.
- III. Datos registrales de la tenencia, incluyendo el folio real.
- IV. Datos fiscales.
- V. Datos del propietario o poseedor legal.
- VI. Lugar y fecha de expedición.
- VII. Firma autógrafa o electrónica de los servidores públicos que intervinieron en la elaboración de la misma, especificándose la actividad que realizaron, así como, de la autoridad competente y sello oficial o sello oficial digital.

**Artículo 22.-** La cédula-avalúo catastral para Predio Urbano, deberá considerar invariablemente el siguiente contenido:

- I. Clave o número de registro catastral.
- II. Folio consecutivo.
- III. Datos del propietario o poseedor legal.
- IV. Datos del Predio.
- V. Datos registrales de la tenencia, incluyendo el folio real de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- VI. Características urbanas.
- VII. Croquis del Predio.
- VIII. Datos fiscales.
- IX. Características del terreno.
- X. Características de la construcción.
- XI. Valor físico directo.
- XII. Consideraciones previas a la conclusión.
- XIII. Conclusión.
- XIV. Lugar y fecha de expedición.
- XV. Firma autógrafa o electrónica de los servidores públicos que intervinieron en la elaboración de la misma, especificándose la actividad que realizaron, así como de la autoridad competente y sello oficial o sello oficial digital.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 23.-** La cédula-avalúo catastral para Predio Rústico deberá considerar invariablemente el siguiente contenido:

- I. Registro catastral.
- II. Folio consecutivo.
- III. Datos del propietario o poseedor.
- IV. Datos del Predio.
- V. Datos registrales de la tenencia, incluyendo el folio real de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- VI. Datos fiscales.
- VII. Croquis del Predio.
- VIII. Características del terreno.
- IX. Uso del suelo.
- X. Datos generales de la zona.
- XI. Características agrológicas.
- XII. Características de la construcción.
- XIII. Valor físico directo.
- XIV. Consideraciones previas a la conclusión.
- XV. Conclusión.
- XVI. Lugar y fecha de expedición.
- XVII. Firma autógrafa o electrónica de los servidores públicos que intervinieron en la elaboración de la misma, especificándose la actividad que realizaron, así como de la autoridad competente y sello oficial o sello oficial digital.

**Artículo 24.-** Previo a la expedición de la cédula catastral para Predios Baldíos y los que presenten diferencias de área entre el documento que acredite la tenencia y los registros catastrales, se deberá practicar inspección física, a juicio de las autoridades catastrales, para verificar las características reales del Predio observando lo previsto por los artículos 19 y 20 del presente Reglamento; salvo que se haya practicado inspección anterior, en un lapso que no exceda de seis meses.

La cédula catastral solo podrá ser expedida por las autoridades catastrales del Estado, mencionadas en las Fracciones IV y V del artículo 7º de la Ley de Catastro, y por los Notarios Públicos debidamente autorizados y registrados, a través, del Sistema de Catastro WEB para notarios.

**Artículo 25.-** La cédula catastral solo podrá ser expedida por las autoridades catastrales del Estado mencionadas en las fracciones IV y V del artículo 7 de la Ley y por los Notarios Públicos debidamente autorizados y registrados, a través, del Sistema de Catastro WEB.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 26.-** Los datos de la cédula-avalúo correspondiente a la totalidad de un Predio deberán ser incorporados en los registros catastrales, una vez expedida esta. Los datos de la cédula-avalúo de una fracción o de la fusión de dos o más Predios, se incorporarán a los registros catastrales cuando se presente el documento de la operación traslativa de dominio respectiva, en el que se consigne su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 27.-** En la expedición de la cédula-avalúo catastral u otro documento en que se asienten los datos de los Predios inscritos en los registros catastrales, en caso de existir diferencia de área entre la que consigna el documento que acredite la propiedad o posesión y el área física del Predio, esta deberá indicarse en las observaciones del documento que se emita.

### Capítulo III De la Valuación de los Bienes Inmuebles

#### Sección Primera De los Valores Unitarios

**Artículo 28.-** el estudio de valores unitarios de terrenos urbanos de una localidad deberá considerar como mínimo los siguientes elementos:

I. Investigación de las características de la localidad.

- a) Servicios públicos.
- b) Equipamiento urbano.
- c) Vialidades.
- d) Uso del suelo.
- e) Topografía.
- f) Densidad de construcciones.
- g) Régimen de tenencia.

II. Investigación del mercado inmobiliario.

- a) Operaciones de compra-venta.
- b) Arrendamiento.

III. Investigación del costo de materiales de construcción y mano de obra.

IV. Análisis de los datos recabados.

V. Definición de zonas homogéneas de valor, en su caso.

VI. Identificación de corredores de valor, en su caso.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

### VII. Determinación de valores unitarios.

**Artículo 29.-** El estudio de valores unitarios de terrenos rústicos de un municipio deberá considerar como mínimo los siguientes elementos:

#### I. Investigación de las características del territorio municipal.

- a) Ubicación de localidades.
- b) Vialidades.
- c) Uso del suelo.
- d) Hidrografía.
- e) Topografía.
- f) Régimen de tenencia.

#### II. Investigación del mercado inmobiliario.

- a) Operaciones de compra-venta.
- b) Arrendamiento.

#### III. Análisis de los datos recabados.

#### IV. Definición de zonas homogéneas de valor, en su caso.

#### V. Determinación de valores unitarios.

**Artículo 30.-** La determinación de los valores unitarios de terrenos para bienes inmuebles en transición, se efectuará en la misma forma al de los inmuebles urbanos, considerando en lo procedente los elementos indicados en el artículo 29 de la Ley.

En caso de no efectuarse estudio para la determinación de valores unitarios del inmueble en cuestión, se podrá tomar como referencia el valor de las zonas homogéneas urbanas colindantes de menor valor y para los casos de los Predios no colindantes a la zona urbana se deberá dividir entre cuatro el valor unitario de menor valor de la localidad más cercana.

**Artículo 31.-** En caso de que por alguna razón no sea posible realizar el estudio técnico para la actualización de los valores unitarios, estos se podrán actualizar aplicando el Índice Nacional de Precios al Consumidor, siempre y cuando para el siguiente ejercicio fiscal se efectúe el estudio correspondiente, a petición del Ayuntamiento.



**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL  
ESTADO DE CHIAPAS**  
Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Sección Segunda**  
**De la Determinación del Valor**

**Artículo 32.-** Para los efectos del artículo 31 de la Ley, para la clasificación de los terrenos de los Bienes Inmuebles rústicos, en sus diferentes categorías, se aplicarán los siguientes criterios:

**I. Riego por bombeo.-** Son aquellos terrenos en los que el abastecimiento de agua se hace por medios artificiales, ya sea de fuentes permanentes o intermitentes, tales como depósitos superficiales o profundos, presas o vasos; su aplicación se realiza utilizando fuerza motriz (bombeo).

**II. Riego por gravedad.-** Son aquellos terrenos en los que el abastecimiento de agua se hace por medios artificiales, ya sea de fuentes permanentes o intermitentes, normalmente superficiales, tales como depósitos, presas o vasos; su aplicación se realiza aprovechando la pendiente del terreno (gravedad).

**III. Humedad residual.-** Son aquellos terrenos que, por su ubicación, localización o desbordes con respecto a cuerpos de agua, presentan una buena capacidad de retención de humedad y, debido a su topografía, es factible utilizar maquinaria agrícola para su aprovechamiento agrícola y/o pecuario.

**IV. Humedad inundable.-** Son aquellos terrenos que, debido a su topografía y tipo de suelo, se saturan de agua en la época de lluvias y, por su deficiente drenaje, solo pueden ser utilizados unos cuantos meses al año; son suelos medianamente productivos.

**V. Humedad anegada.-** Son aquellos terrenos que, debido a su topografía, tipo de suelo y mal drenaje, se mantienen saturados de agua casi todo el año; son poco productivos para la actividad agrícola y/o pecuaria.

**VI. Temporal mecanizable.-** Son terrenos cuya fuente de abastecimiento de agua es pluvial y, debido a su topografía, es factible utilizar maquinaria para su explotación agrícola y/o pecuaria.

**VII. Temporal laborable.-** Son aquellos terrenos cuya fuente de abastecimiento de agua es pluvial y, debido a su topografía, no se puede utilizar maquinaria, pero si es posible su explotación agrícola y/o pecuaria por otros medios.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**VIII.** Agostadero forraje.- Son los terrenos de topografía inclinada u ondulada en los que predominan plantas forrajeras que se reproducen en forma espontánea o natural y que pueden servir de alimento al ganado.

**IX.** Agostadero arbustivo.- Son los terrenos de topografía ondulada o accidentada en los que predomina la vegetación arbustiva silvestre, que se reproduce en forma espontánea o natural, cuyos retoños pueden servir de alimento al ganado.

**X.** Cerril.- Son terrenos que se encuentran poblados de vegetación silvestre, ya sea arbustiva o arbórea, cuya reproducción y desarrollo se efectúan de manera natural o con la intervención del hombre, con pendientes mayores de 30º y no son aptos para cultivos agrícolas.

**XI.** Forestal.- Son terrenos que se encuentran poblados de vegetación silvestre, predominantemente arbórea, cuya reproducción y desarrollo se efectúan de manera natural, o con la intervención del hombre cuando se persiguen fines de conservación ecológica, fijación del suelo o explotación silvícola.

**XII.** Almacenamiento.- Son terrenos utilizados de acuerdo a su topografía y al tipo de pendiente que presenta el terreno: bajo, lomerío suave, accidentado; están ubicados al margen de fuentes hidrológicas, como arroyos, ríos, etcétera, en los cuales se hacen estudios de infraestructura para almacenamiento de agua (diques, represas y presas) para consumo humano, irrigación, generación de energía eléctrica, granjas piscícolas, camaronícolas, etcétera.

**XIII.** Extracción.- Son todos aquellos terrenos que presentan depósitos de minerales o sustancias que son susceptibles de explotación o están siendo explotadas; cuya naturaleza sea distinta de los componentes del suelo o forme un banco de materiales y agregados, como bancos de arena, salinas, terrenos mineros, etcétera.

**XIV.** Asentamiento humano ejidal.- Son aquellos terrenos que se encuentran ubicados en la zona de urbanización ejidal, localizados preferentemente en las tierras que no son de labor.

**XV.** Asentamiento industrial.- Son aquellos terrenos que cuentan con infraestructura propia para la actividad industrial, en sus diferentes ramas (agrícola, pecuaria, alimenticia, textil, pesquera, maquiladoras, etcétera); exceptuando la industria de extracción.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

Los terrenos laborables en estado baldío, se valuarán en la misma proporción que los Predios colindantes que estén en explotación.

**Artículo 33.-** Para efectos del artículo 36 de la Ley, para la clasificación de las construcciones, por su tipo y calidad, se tomará en cuenta que estén constituidas de manera predominante por los elementos que en forma enunciativa se indican a continuación:

I. Antigua corriente.- Construcción edificada con techo de palma, teja de barro, lámina de cartón o galvanizada; estructura de techo con vigas de madera rústica; muros de bajareque, madera rústica o costera; estructura de muros de horcones y vigas de madera rústica; instalación sanitaria mínima y provisional, muebles sencillos o rústicos; instalación eléctrica visible; sin acabados interiores y exteriores o provisionales; fachada sin diseño; piso de cemento rústico; puertas y ventanas provisionales de madera corriente o lámina.

II. Antigua económica.- Construcción edificada con techo de teja de barro o lámina galvanizada; estructura de techo con vigas o trabes de madera elaborada; muros de adobe o ladrillo; estructura de muros con muros y cerramientos de madera elaborada; instalación sanitaria de tubería de fierro galvanizado o pvc y muebles rústicos; instalación eléctrica visible con apagadores, contactos y accesorios mínimos y comunes; acabados interiores y exteriores rústicos con cemento-cal-arena; fachada simple; piso de cemento o ladrillo; puertas y ventanas de madera corriente o fierro comercial.

III. Antigua mediana.- Construcción edificada con techo de teja de barro, lámina de zinc o asbesto; estructura de techo con vigas o trabes de madera elaborada o metálica; muros de ladrillo o block; estructura de muros con muros y cerramientos de madera elaborada y columnas de ladrillo; instalación sanitaria de tubería de cobre o pvc y muebles de buena calidad del país; instalación eléctrica oculta con apagadores, contactos y accesorios comunes; acabados interiores y exteriores con aplanado de cemento-arena o recubrimientos de mediana calidad; fachada con diseño sencillo; piso de mosaico o pedacería de mármol; puertas y ventanas de madera elaborada o fierro artístico sencillo, vidrios semidobles de calidad intermedia.

IV. Antigua superior.- Construcción edificada con techo de teja de barro, bóvedas de ladrillo; estructura de techo con vigas o trabes de madera elaborada; muros de ladrillo, block o piedra; estructura muros con muros y cerramientos de madera elaborada y columnas de ladrillo; instalación sanitaria de tubería de cobre y muebles de lujo del país o importados; instalación



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

eléctrica oculta con apagadores, contactos y accesorios de calidad; acabados interiores y exteriores con aplanado de cemento-arena o recubrimientos de buena calidad; fachada con buen diseño; piso de madera, loseta o mármol; puertas y ventanas de madera elaborada o fierro artístico, vidrios dobles de buena calidad.

**V. Moderna corriente.-** Construcción edificada con techo de lámina de zinc, asbesto o teja de barro; estructura de techo de madera elaborada o metálica; muros de ladrillo, block o adobe; estructura de muros con cadenas y castillos de concreto armado; instalación sanitaria de tubería de fierro galvanizado o pvc y muebles sencillos o rústicos; instalación eléctrica visible con apagadores, contactos y accesorios comunes; acabados interiores y exteriores rústicos con cemento-arena; fachada simple sin diseño; piso de cemento o ladrillo; puertas y ventanas de madera corriente o fierro comercial; vidrios sencillos.

**VI. Moderna económica.-** Construcción edificada con techo de losa de concreto armado acabado rústico; estructura de techo con vigas o traveses de concreto armado, acabado rústico; muros de ladrillo, block o adobe; estructura de muros con cadenas y castillos de concreto armado; instalación sanitaria de tubería de fierro galvanizado o cobre y muebles sencillos; instalación eléctrica oculta con apagadores, contactos y accesorios comunes; acabados interiores con cemento arena acabado rústico; acabados exteriores con cemento-arena, acabado rústico; fachada con diseño sencillo; piso de cemento o ladrillo; puertas y ventanas de madera corriente o fierro comercial; vidrios sencillos.

**VII. Moderna mediana.-** Construcción edificada con techo de concreto armado, acabado de buena calidad; estructura de techo con vigas o traveses de concreto armado, acabado de calidad o metálicas livianas; muros de ladrillo, block o piedra; tablaroca, covintec; estructura de muros con cadenas y castillos de concreto armado o metálicas livianas; instalaciones sanitarias con tubería de cobre y muebles de buena calidad del país; instalación eléctrica oculta con apagadores, contactos y accesorios de buena calidad; acabados interiores con cemento-arena, aparentes, yeso o tirol de mediana calidad; acabados exteriores con cemento-arena, aparentes o recubrimientos de mediana calidad; fachada con buen diseño; pisos de mosaico, loseta o pedacera de mármol; puertas y ventanas de aluminio, madera elaborada o fierro artístico sencillo; vidrios semidobles o polarizados de calidad intermedia.

**VIII. Moderna superior.-** Construcción edificada con techo de losa de concreto armado con acabados de buena calidad o con recubrimientos; estructura de techo de vigas o traveses de concreto armado o casetonada con acabados de



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

buena calidad o metálicas pesadas; muros de ladrillo, block o concreto; tablamiento; estructura de muros de cadenas y castillos o columnas de concreto armado o metálicas pesadas; instalación sanitaria de tubería de cobre y muebles de lujo del país o importados; instalación eléctrica oculta con apagadores, contactos y accesorios eléctricos de lujo; acabados interiores de cemento-arena o yeso, recubrimientos o tirol de buena calidad; acabados exteriores de cemento-arena, concreto aparente o recubrimientos de buena calidad; fachada con diseño especial; pisos de loseta importada, madera, terrazo o mármol, de buena calidad; puertas y ventanas de aluminio, madera fina o fierro artístico con acabado especial; vidrios dobles, emplomados o polarizados especiales.

**IX. Industrial corriente.**- Construcción edificada con techo de lámina de cartón o zinc; estructura de techo con armaduras livianas de madera o fierro; muros de madera rústica o lamina de zinc; estructura de muros con horcones, polines y tubular; instalación sanitaria mínima y provisional, muebles sencillos o rústicos; instalación eléctrica visible; sin acabados interiores y exteriores o provisionales; fachada simple; piso de cemento rústico; puertas y ventanas provisionales de madera corriente o lámina.

**X. Industrial económica.**- Construcción edificada con techo de lámina estructural de zinc o de asbesto; estructura de techo con armadura de madera o fierro; muros de block o ladrillo; estructura de muros con cadenas, castillos o metálica; instalación sanitaria económica, a través de tubería galvanizada y tubería de cemento; instalación eléctrica entubada a través de conducto galvanizado o manguera poliducto visible; acabados interiores y exteriores con mezcla de cemento-cal-arena, rústico; fachada simple; piso de cemento pulido; puertas y ventanas de herrería comercial.

**XI. Industrial mediana.**- Construcción edificada con techo de lámina estructural de zinc o de asbesto; estructura de techo con armadura de fierro; muros de block o ladrillo; estructura de muros con cadenas y columnas de concreto o acero; instalación sanitaria oculta a base de pvc o cobre; instalación eléctrica entubada y oculta a través de conducto galvanizado o manguera poliducto; acabados interiores y exteriores con aplanado de cemento-cal-arena; fachada con diseño sencillo; piso de concreto con acabados elaborados o mosaica; puertas y ventanas de herrería comercial, cortinas de acero o aluminio.

**XII. Industrial superior.**- Construcción edificada con techo de concreto o lámina estructural de zinc; estructura de techo de concreto o armadura prefabricada; muros de block, ladrillo y concreto armado; estructura de muros con trabes y columnas de concreto o acero; instalación sanitaria a base de tubería de pvc o



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

cobre, con muebles de buena calidad o lujo, tomas contra incendio; instalación eléctrica oculta de buena calidad, trifásica, aire acondicionado central y planta emergente de energía; acabados interiores y exteriores de cemento-arena, concreto aparente recubrimientos de buena calidad; fachada con buen diseño; piso de mosaico y loseta de granito puertas y ventanas de aluminio o fierro artístico con vidrio reforzado.

Las construcciones que por sus elementos constitutivos no estén contenidas en las fracciones anteriores, se clasificarán como de tipo especial.

En el supuesto de que los elementos de la construcción no definan claramente el tipo y calidad de la misma, se clasificará conforme a los elementos predominantes, ajustando su valor con los deméritos e incrementos correspondientes a los elementos que no se ajusten a la clasificación determinada, de conformidad con lo establecido en el manual de valuación, autorizado por la Secretaría.

**Artículo 34.-** La cédula-avalúo catastral se deberá expedir con datos reales y actuales, recabados mediante inspección física de las características del Predio, salvo que se haya practicado inspección en un lapso que no exceda de seis meses.

**Artículo 35.-** Para los efectos de valuación, se considera área regular de un terreno el cuadrilátero que sea posible ubicar dentro del polígono del Predio, teniendo como base el frente a la vialidad.

Asimismo, se consideran regulares los Predios con pancoupe situados en esquina o de forma triangular, con dos o tres frentes a vialidades.

**Artículo 36.-** Para los Predios con frentes a dos o más vialidades los valores catastrales unitarios se aplicarán tomando el valor más alto.

**Artículo 37.-** Los Predios con frentes en la confluencia de dos vialidades tendrán un incremento en el valor unitario del área considerada como esquina.

Se considera área en esquina la del polígono que se forma trazando perpendiculares en cada vialidad a veinte metros del vértice; en los casos que las dimensiones de los frentes sean iguales o mayores a esta dimensión.

En caso de que uno o ambos frentes tengan una dimensión menor de veinte metros, se tomará el área del Predio que comprenda el polígono trazado.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 38.-** En las esquinas con pancoupe, los veinte metros se contarán desde la intersección de la prolongación de sus frentes; si el pancoupe tiene una longitud mayor de veinticinco metros se les fijará un valor unitario propio.

**Artículo 39.-** El incremento por esquina se determinará aplicando un aumento porcentual al valor unitario, según la zona en que se ubique el Predio, de acuerdo a la publicación en el Periódico Oficial de los coeficientes de incrementos y deméritos, los cuales se clasifican en: comercial de primera y de segunda; residencial de primera y de segunda; habitacional de primera y de segunda e industrial pesado y liviano.

**Artículo 40.-** El demérito por déficit de frente se aplicará para terrenos con frentes menores al de los lotes tipo de la zona en que se ubique el Predio.

En los casos que sea posible, los frentes deberán ajustarse al de las dimensiones de los lotes autorizados para los fraccionamientos habitacionales, en la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los municipios de Chiapas.

**Artículo 41.-** En caso de indefinición del lote tipo en una zona, los coeficientes de demérito serán determinados considerando un frente de 7.00 metros; no siendo aplicable para los fraccionamientos autorizados con un frente menor.

**Artículo 42.-** El demérito por exceso de profundidad se aplicará para terrenos urbanos a partir de los 35 y hasta los 150 metros de profundidad, con una extensión menor a 10,000 m<sup>2</sup>, siempre y cuando el Predio no se ubique en esquina.

Se tomará como profundidad la longitud media del frente al fondo del Predio.

Para las diferentes profundidades se deberán determinar y publicar los coeficientes de demérito respectivos. El demérito máximo aplicable será de cincuenta por ciento.

**Artículo 43.-** El demérito por extensión se aplicará para los Predios con un área de 10,000 m<sup>2</sup> o más y una profundidad mayor de 50 metros.

Para las diferentes extensiones se deberán determinar y publicar los coeficientes de demérito respectivos. El demérito máximo aplicable será del treinta por ciento.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 44.-** Para los efectos de los artículos 56, 57 y 58 de la Ley, el propietario de un fraccionamiento o representante legal debidamente acreditado, deberá solicitar por escrito el registro y asignación de clave catastral de los lotes y áreas resultantes, anexando los siguientes documentos:

- I. Copia de la escritura del Predio fraccionado, con sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- II. Copia de la cédula catastral vigente del Predio fraccionado.
- III. Comprobante de pago del impuesto predial del Predio Global, correspondiente al ejercicio fiscal en que se otorgó la escritura de lotificación y la del ejercicio fiscal vigente.
- IV. Copia del oficio de autorización del fraccionamiento, vigente en el año de su escrituración, expedido por el Ayuntamiento correspondiente al municipio en que se ubique el Predio.
- V. Copia de la escritura de lotificación, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- VI. Un juego del proyecto autorizado, con las respectivas firmas y sellos de las autoridades competentes, que contenga:
  - a) Una copia del plano topográfico georeferenciado, que deberá incluir una línea base de control GPS (línea de control azimutal con precisión mínima relativa 1:50,000, con todas las especificaciones establecidas por la normatividad vigente) ubicada en un par de vértices de la poligonal envolvente y croquis de localización.
  - b) Tres copias del plano de lotificación; a escala 1:500, indicando el nombre de las vialidades, la numeración de las Manzanas y los Lotes, las medidas y dimensión de los Lotes, así como de las áreas comerciales, de donación y de reserva, y en su caso las etapas o secciones del Fraccionamiento.
- VII. Copia de la cédula-avalúo del área vendible, correspondiente a los Lotes y el área comercial, elaborada por la autoridad catastral para dictamen del pago de impuesto respectivo.
- VIII. Memoria descriptiva debidamente sellada y firmada por Notario Público, indicando la clasificación y los servicios con que cuenta el Fraccionamiento, la dosificación de áreas (total del Predio, fraccionada, de reserva, vendible, de donación y de vialidades), el número de manzanas y de lotes con áreas, medidas y colindancias.
- IX. Un USB que contenga el archivo topográfico y de lotificación del Fraccionamiento, con extensión SHAPEFILE y KML.
- X. Un USB con la captura de datos alfanuméricos de la lotificación en el software fraccionamático, que para tal efecto proporcionará la Dirección, que también podrá bajar del portal en línea de la Dirección.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**XI.** Copia de la constancia del cumplimiento del artículo 53 de la Ley, con las observaciones señaladas en la misma, debidamente solventadas.

Los USB's mencionados deberán ser proporcionados por el interesado.

**Artículo 45.-** Para efectos de los artículos 56, 57 y 58 de la Ley, el registro de los Predios resultantes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, su propietario o representante legal debidamente acreditado, deberá solicitar por escrito el registro catastral de las unidades de propiedad resultantes, anexando los siguientes documentos:

**I.** Copia de la escritura del Predio constituido en régimen de condominio, con sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**II.** Copia de la cédula catastral, del Predio constituido en régimen de condominio.

**III.** Comprobante de pago del impuesto predial, del ejercicio fiscal en que haya sido inscrita la escritura constitutiva del condominio y del ejercicio fiscal vigente.

**IV.** Copia de la declaratoria vigente en el año de su escrituración, para la constitución del régimen de propiedad en condominio, expedida por el Ayuntamiento del municipio en que se ubique el Predio.

**V.** Copia de la escritura de la constitución del régimen de propiedad en condominio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**VI.** Copia de la cédula-avalúo del área vendible, correspondiente a las áreas privativas y de uso común, elaborada por la autoridad catastral para dictamen del pago de impuesto respectivo.

**VII.** Memoria descriptiva sellada y firmada por Notario Público, indicando la clasificación y los servicios con que cuenta el condominio, la dosificación de áreas (total del Predio, constituida en régimen de condominio, de reserva, privativas de las unidades de propiedad resultantes y total de terreno y construcción de uso común) así como los indivisos de terreno y construcción correspondientes a cada unidad de propiedad.

**VIII.** Un juego del proyecto autorizado, con las respectivas firmas y sellos de las autoridades competentes, que contenga:

Para condominio vertical:

**a)** Una copia del plano topográfico georeferenciado, que deberá incluir una línea base de control GPS (línea de control azimutal con precisión mínima relativa 1:50,000, con todas las especificaciones establecidas por la normatividad vigente) ubicada en un par de vértices de la poligonal envolvente y croquis de localización.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

b) Tres copias del plano arquitectónico; a escala 1:500, indicando las áreas comunes y las unidades de propiedad constituidas, la numeración que las identifique, medidas y áreas de estas y de las áreas de reserva en su caso.

Para condominio horizontal:

a) Una copia del plano topográfico georeferenciado y de localización.

b) Tres copias del plano arquitectónico de lotificación; a escala 1:500, indicando las áreas comunes, el nombre de las vialidades, la numeración de las manzanas y lotes, las etapas o secciones, las medidas y áreas de los lotes, área comercial y de reserva en su caso.

En el caso de desarrollos habitacionales, deberá presentar copia del plano de sembrado de viviendas y de las plantas arquitectónicas de cada vivienda tipo, así como la descripción de éstas.

**IX.** Un USB que contenga el archivo topográfico y de lotificación del Fraccionamiento, con extensión SHAPEFILE y KML.

**X.** Un USB con la captura de datos alfanuméricos de la lotificación o condominios, en el software fraccionamático, que para tal efecto proporcionará la Dirección, que también podrá bajar del portal en línea de la Dirección.

**XI.** Copia de la constancia del cumplimiento del artículo 53 de la Ley, con las observaciones señaladas en la misma, debidamente solventadas.

Los USB's mencionados deberán ser proporcionados por el interesado.

**Artículo 46.-** Para los efectos de los artículos 56, 57 y 58 de la Ley, se deberá cubrir el pago de los derechos por los servicios catastrales proporcionados, tales como: expedición de cédula-avalúo catastral del área vendible y comercial, asignación de claves catastrales, registro y expedición de cédula catastral de cada Lote o unidad de propiedad en condominio.

**Artículo 47.-** Para efectos de que la autoridad catastral registre los Lotes originados por la regularización de colonias, barrios o asentamientos humanos, autorizados por las Dependencias facultadas para tal fin, se deberán entregar los siguientes documentos:

a) Original de la solicitud por escrito del registro catastral, por parte de la Dependencia correspondiente.

b) Copia de la escritura antecedente que ampare el Predio regularizado, decreto o título correspondiente.

c) Copia de la boleta del pago del impuesto predial del Predio regularizado.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

- d) Copia de la escritura de lotificación del barrio, colonia o asentamiento regularizado, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- e) Tres tantos del plano de lotificación georeferenciado de la regularización, a escala 1:500, debidamente autorizado por la autoridad correspondiente.
- f) Un USB que contenga archivo digital de lotificación de la regularización, en formato con extensión SHAPEFILE y KML.
- g) Un USB, que contenga los datos alfanuméricos de cada uno de los Lotes resultantes de la lotificación de la regularización, en formato digital (Fraccionamático), que para tal efecto disponga la Dirección.
- h) Memoria descriptiva, indicando número de Manzanas y Lotes con áreas, medidas y colindancias, señalando la relación de las personas beneficiadas con el programa de regularización, debidamente validada con sello de la autoridad regularizadora.

Las colonias, barrios o asentamientos humanos, a que hace referencia este artículo deberán presentar al menos un ochenta por ciento de ocupación, no siendo sujetos a registro aquellas que se conformen en su mayoría con Predios baldíos.

**Artículo 48.-** Para efectos de que la autoridad catastral registre los Lotes originados por la regularización de colonias, barrios o asentamientos humanos, autorizados por los Ayuntamientos con convenio catastral, se deberán exhibir los siguientes documentos:

- a) Original de la solicitud por escrito del registro catastral, por parte del Municipio correspondiente.
- b) Copia del Acta de cabildo, donde el Ayuntamiento incluya la regularización solicitada, en su programa municipal de regularización de la tenencia de la tierra y acepte la donación de las vialidades, se comprometa al otorgamiento de las subdivisiones de cada fracción de terreno y al cambio de uso de suelo en caso de requerirse.
- c) Copia de la escritura de donación al Municipio de las vialidades, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, donde se indiquen las subdivisiones autorizadas de cada fracción, número de Manzanas y Lotes con áreas, medidas y colindancias, señalando la relación de las personas beneficiadas con esa escritura del programa de regularización.
- d) Plano topográfico georeferenciado, en documento y archivo digital compatible con Catastro, donde se ubique la poligonal general, curvas de nivel y el sembrado de los Lotes ya subdivididos de acuerdo a la autorización municipal y la escritura; dicho plano deberá estar validado por el Ayuntamiento.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

e) Un USB conteniendo los archivos digitales del proyecto de regularización en extensión SHAPEFILE, KML, DWG y DGN; y otro USB que contenga los datos alfanuméricos de cada uno de los lotes resultantes de la lotificación de la regularización, en formato digital (Fraccionamático), que para tal efecto disponga la Dirección.

Las colonias, barrios o asentamientos humanos, a que hace referencia este artículo deberán presentar al menos un ochenta por ciento de ocupación, no siendo sujetos a registro aquellas que se conformen en su mayoría con Predios baldíos.

### Capítulo IV De los Servicios Catastrales

**Artículo 49.-** Los servicios catastrales deberán ser solicitados de forma escrita a la Dirección y/o a las secciones u oficinas de catastro foráneas, según corresponda, acreditando la personalidad del solicitante de la siguiente manera:

- I. El propietario o poseedor con copia cotejada con la original de la credencial de elector vigente, la cartilla militar, cédula profesional o pasaporte vigente.
- II. El representante legal con poder o documento notarial, debiendo presentar original y copia de su credencial de elector vigente, cartilla militar, cédula profesional o pasaporte vigente.
- III. El tercero autorizado, con original de carta poder simple debidamente requisitada, expedida por el propietario o poseedor del bien inmueble; con copia cotejada con su original de cualquiera de los documentos señalados en la fracción I del presente artículo, los propios y los de su representado.
- IV. Las autoridades administrativas o judiciales, organismos públicos, mediante oficio firmado por el titular, sello del organismo público y hoja membretada.

Cuando se trate de copropietarios, el servicio podrá ser solicitado a petición de uno de ellos, acreditando su personalidad en la forma indicada en el inciso a) de esta fracción.

En los casos de propietarios o poseedores que hubieren fallecido, el solicitante deberá comprobar el derecho que le asiste, conforme lo establece el Código Civil del Estado de Chiapas, mediante testimonio de juicio o nombramiento de albacea.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

A los Notarios Públicos que se identifiquen como tales, se les exime de la acreditación para trámites ante las autoridades catastrales, en virtud de su fe pública. En caso de que designe un representante, este deberá estar debidamente acreditado por el Notario Público, para cada uno de los tramites que realice.

**Artículo 50.-** Las solicitudes por escrito, deberán contener las siguientes formalidades:

- I. Indicar nombre correcto de la Dependencia o titular a quien se dirige, nombre completo del solicitante, domicilio correcto, número telefónico y dirección de correo electrónico del peticionario, en su caso, para oír y poder ser informado del estado procesal de su solicitud.
- II. Indicar el servicio catastral que solicita.
- III. Presentar original y anexar copia para cotejo de los documentos señalados por el presente Reglamento, según el servicio que solicite.
- IV. Indicar la ubicación del Predio, clave o registro catastral.

La autoridad catastral examinará el cumplimiento de tales requisitos y en caso de la omisión de alguno de estos, en el término de 5 días hábiles contados a partir de la recepción de la solicitud en la oficina respectiva, hará del conocimiento al solicitante por los medios señalados en el inciso a) de la fracción III de este artículo, para que se apersona y se le prevenga sobre la formalidad que no cumple, debiendo subsanarlas en un término de 15 días hábiles siguientes a la notificación.

La inobservancia del solicitante a la prevención realizada por la autoridad, dará lugar a que esta tenga por no interpuesta la solicitud del servicio, sin responsabilidad para la misma.

La Dirección, podrá en todo momento, requerir al interesado los originales de la documentación presentada en las solicitudes.

**Artículo 51.-** Para la prestación de los servicios catastrales en particular se deberán presentar los documentos que se indican a continuación:

- I. Para la expedición de la cédula-avalúo catastral o cédula catastral, registro de fusión o subdivisión, actualización o cambio de nombre de propietario, asignación de clave catastral, expedición o certificación de planos topográficos y constancia de medidas y colindancias.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

- a) Copia del documento que acredite la tenencia del Predio y original para su cotejo, debe contener los datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, incluyendo el folio real y, en su caso, las anotaciones legales que acrediten las áreas segregadas de dicho documento.
- b) Original de pago de derechos, con copia para su cotejo.
- c) Original del pago de impuesto predial, con copia para su cotejo.
- d) Copia del plano topográfico, en el caso de Predios Rústicos o de Predios Urbanos que tengan polígonos irregulares o mayor de 2,000 m<sup>2</sup>, dicho plano deberá presentarse georreferenciado; en el caso de Predio Urbano deberán establecerse dos puntos GPS con precisión relativa mínima 1:50,000 y en el caso de Predios Rústicos deberá establecerse una línea base de control GPS (Línea de control azimutal con precisión mínima relativa 1:50,000, con todas las especificaciones establecidas por la normatividad vigente), lo anterior de este inciso, no aplica para actualización o cambio de propietario.

Cuando así lo requiera la Dirección, el propietario o representante legal deberá presentar copias de otros documentos, cotejados con su original, como: certificado de libertad o gravamen actualizado, alineamiento y número oficial vigente, historia traslativa de dominio actualizada, constancia de exención del impuesto predial o suspensión provisional de todo acto fiscal sujeto a litis, reconocimiento y donación de vialidades;

Cuando la expedición de la cédula catastral sea por medios electrónicos, únicamente se requerirá, el número de identificación personal del propietario, folio de su pago de derechos y folio predial vigente digitalizado.

Solo en los casos de la cédula-avalúo catastral o cédula catastral, que se elaboren con el propósito de indemnización o pago de afectaciones, que por naturaleza del programa no se cuente con la documentación requerida, la Dirección podrá expedir las cédulas, previa justificación de la Dependencia que lo solicite y el pago de derechos correspondientes.

**II.** Para la expedición de constancia de datos catastrales, localización y ubicación cartográfica de Predios, levantamiento topográfico, plano catastral de Predio que figure en el registro gráfico, cambio de clave o número de registro catastral por causa imputable al propietario o poseedor del Predio y expedición de padrones a los propietarios o poseedores de Predios; deberá presentar:

- a) Copia del documento que acredite la tenencia del Predio, cotejada con su original, que contenga los datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, incluyendo el folio real y en su caso, las



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

anotaciones legales que acrediten las áreas segregadas de dicho documento.

- b)** Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.
- c)** Copia del pago del impuesto predial vigente cotejada con el original.
- d)** Solicitud por escrito, que indique la ubicación del Predio, clave o registro catastral.

**III.** Para la verificación de avalúos recepcionados electrónicamente, efectuados por peritos valuadores registrados y revalidados ante la Secretaría, a través de la Dirección, deberán anexar lo siguiente:

- a)** Pago de derechos.
- b)** Pago del impuesto predial vigente.
- c)** Tres fotografías a color del Predio, una del frente y dos del interior en caso de Predios Urbanos.
- d)** Una fotografía a color de las construcciones del Predio y otra fotografía a color por cada tipo de clasificación de tierras, en el caso de Predios Rústicos.

**IV.** Para el dictamen de avalúo efectuado por perito valuador registrado y revalidado, ante la Secretaría, a través de la Dirección, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Expropiación del Estado de Chiapas, se requiere lo siguiente:

- a)** Copia del avalúo, cotejada con su original.
- b)** Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.
- c)** Original de solicitud por escrito que indique la ubicación del Predio, clave o registro catastral.

**V.** Para la expedición de copia simple o certificada de escritura, título de propiedad o documento con el cual se registró catastralmente el Predio y constancia de registro:

- a)** Solicitud por escrito que indique la ubicación del Predio con Clave o Registro Catastral.
- b)** Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.

**VI.** Para la expedición de planos catastrales de Municipios o localidades y padrones de Predios a los Ayuntamientos correspondientes a su jurisdicción:

- a)** Solicitud por escrito, signado por el Presidente o Tesorero Municipal, en el que se indique el uso para fines fiscales.
- b)** Original de pago de derechos y copia para su cotejo, salvo en los casos, de existencia de convenio con la Dirección.



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

**Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022**

**VII.** Para la certificación de planos topográficos presentados, incluyendo verificación de campo.

- a) Original y copia del plano a certificar, así como, su archivo digital.
- b) Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.
- c) Copia del pago del impuesto predial vigente cotejado con el original.
- d) Solicitud por escrito, que indique la ubicación del Predio, clave o registro catastral.

La copia del plano a certificar se integrará al archivo catastral.

**VIII.** Para efectuar el deslinde catastral:

- a) Solicitud por escrito, que indique los nombres completos, teléfono, correo electrónico y domicilios correctos para oír y recibir notificaciones, de los propietarios o poseedores involucrados en el presunto conflicto de linderos.
- b) Copia del documento que acredite la tenencia del Predio, cotejada con su original que contenga los datos de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio incluyendo el folio real y en su caso, las anotaciones legales que acrediten las áreas segregadas de dicho documento.
- c) Plano o croquis del Predio, indicando el nombre de los colindantes.
- d) Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.
- e) Copia del pago del impuesto predial vigente.

**IX.** Para información de coordenadas geográficas de puntos monumentados de la red geodésica estatal, de la lectura de la estación base para corrección diferencial GPS y establecimiento de puntos monumentados GPS:

- a) Solicitud por escrito.
- b) Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.

**X.** Para impresiones de captura grafica digital en dos dimensiones:

- a) Solicitud por escrito.
- b) Comprobante del pago de derechos, original o copia cotejada.

**XI.** Para información cartográfica, valores unitarios y vuelo fotogramétrico, se deberá presentar solicitud por escrito, que indique el tipo de servicio o producto, el motivo y uso que tendrá dicha información.

En lo que se refiere a este servicio catastral, la Dirección, tendrá en todo momento la facultad de solicitar que la información proporcionada sea reintegrada a la misma, en caso de incumplimiento, se aplicarán las sanciones correspondientes, establecidas en la Ley.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**XII.** Para las búsquedas en el Sistema de Gestión Catastral por nombre:

- a) Original de solicitud por escrito, indicando nombre completo del propietario o poseedor.
- b) Comprobante del pago de derechos, original y copia para cotejo.

En caso que el solicitante sea una persona distinta al propietario o poseedor, no se dará el servicio.

**XIII.** Para las Búsquedas por nombre de Predio, clave catastral o ubicación de predio:

- a) Original de solicitud por escrito, indicando nombre del Predio, clave catastral o ubicación del predio.
- b) Copia del documento que acredite la tenencia del Predio, cotejada con su original, que contenga los datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, incluyendo el folio real y las anotaciones legales que acrediten las áreas segregadas de dicho documento.
- c) Comprobante del pago de derechos, original y copia para cotejo.

**XIV.** Para las Búsquedas de documentos que obren en los archivos:

- a) Original de solicitud por escrito, indicando nombre del Predio con clave catastral y ubicación del Predio.
- b) Copia del documento que acredite la tenencia del Predio, cotejada con su original, que contenga los datos de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, incluyendo el folio real y las anotaciones legales que acrediten las áreas segregadas de dicho documento.
- c) Comprobante del pago de derechos, original y copia para cotejo.

**XV.** Para la Constancia de NO prestación de Servicios:

- a) Original de solicitud por escrito, indicando nombre completo del contribuyente al que fue expedido el recibo oficial de pago de derechos.
- b) Comprobante del pago de derechos, original y copia para cotejo.
- c) Copia del recibo oficial de pago de derechos del que se solicita la constancia de no prestación de servicios.

Para otros servicios catastrales no contemplados en las fracciones anteriores, la Dirección indicará los requisitos a los solicitantes.

La documentación soporte requisitada para el otorgamiento de los servicios indicados en las fracciones anteriores, podrá ser resguardada en archivos electrónicos, referenciados por clave catastral, nombre del solicitante y nombre del Predio, así como, la fecha correspondiente.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 52.-** Para efectos de que la Dirección emita avalúos con el propósito de indemnizaciones o pago de afectaciones por desastres naturales, las dependencias o líderes del proyecto que soliciten los avalúos, además de los establecidos en la Ley y en el artículo 51 del presente Reglamento, deberá presentar los siguientes requisitos:

- I. Larguillo o plano de afectación georreferenciado, con precisión mínima 1:50,000 y ligados a la Red Geodésica Estatal y/o Nacional.
- II. Planos individuales georreferenciados (incluyendo si es el caso de lotes y construcciones) de afectación con precisión mínima 1:50,000 y ligados a la Red Geodésica Estatal y/o Nacional.
- III. Reporte fotográfico de los inmuebles afectados.
- IV. Relación preliminar de afectados.
- V. Inventarios de lotes y construcciones.
- VI. Imagen satelital de la zona afectada, (donde la Dirección indicará la resolución espacial que se requiere en dichas imágenes).

En caso de requerir esta información personas físicas no se podrá otorgar.

### Capítulo V

#### De las Obligaciones

**Artículo 53.-** Para presentar las manifestaciones enunciadas en los artículos 62 y 63 de la Ley, el propietario o poseedor del Predio deberá consignar los siguientes datos:

- I. Clase de Predio (Urbano o Rústico).
- II. Localidad o Municipio en que se ubica.
- III. Clave o número de registro catastral, en caso que se derive de un Predio ya registrado.
- IV. Ubicación.
- V. Situación (construido, en construcción, baldío, baldío bardado o cercado).
- VI. Área del terreno.
- VII. Uso o destino del Predio.
- VIII. Nombre del propietario o poseedor.
- IX. Domicilio para oír notificaciones.
- X. Datos del documento que acredite la tenencia del Predio, indicando el número de registro, fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y folio real.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**XI.** Describir las construcciones, en caso de tratarse de Predio construido o en construcción.

**XII.** Los demás datos, que a juicio de la Dirección, se requieran para conocer las características físicas, sociales, económicas, jurídicas, fiscales o estadísticas del Predio.

**Artículo 54.-** Para los efectos del artículo 64, con relación a los casos contemplados en el artículo 62, ambos de la Ley, se deberá anexar plano del Predio y archivo digital, que deberá contener la siguiente información:

**a)** Para Predio Urbano.- Su localización dentro de la Manzana con referencia a las esquinas más próximas, los nombres de las calles que delimiten la misma, las dimensiones, colindancias y área del mismo, así como señalamiento de construcciones existentes con indicación del número de niveles o pisos y áreas no construidas; a escala 1:500 o 1:1,000, de acuerdo a la magnitud del Predio.

**b)** Para Predio Rústico.- De 10 hectáreas en adelante, deberá presentar plano topográfico georreferenciado que deberá incluir una línea base de control GPS (línea de control azimutal con precisión mínima relativa 1:50,000, con todas las especificaciones establecidas por la normatividad vigente) ubicada en un par de vértices de la poligonal que indique su localización con respecto a la localidad o vía de comunicación más cercana, las dimensiones, colindancias y superficie del mismo, así como, señalamiento de construcciones existentes con indicación del número de niveles o pisos y áreas no construidas; a escala 1:20,000 hasta 1:5,000; de acuerdo a la magnitud del Predio.

Para los casos contemplados en el artículo 63, podrá anexarse croquis o plano del Predio indistintamente, salvo para Fraccionamientos, en cuyo caso se deberá observar lo establecido en el Capítulo Séptimo de la Ley.

**Artículo 55.-** Para los efectos del artículo 79 de la Ley, la relación indicada deberá contener:

**I.** Nombre del Notario Público.

**II.** Nombre del adquirente y vendedor.

**III.** Clave o registro catastral.

**IV.** Número de registro y/o folio real, libro, tomo, sección y fecha de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**V.** Número y volumen de la escritura.

**VI.** Área enajenada.



**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL  
ESTADO DE CHIAPAS**  
Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Capítulo VI**

**De los Convenios en Materia Catastral**

**Artículo 56.-** Para los efectos de los artículos 86 y 86-A de la Ley, se podrán celebrar los convenios siguientes:

- I. Para la prestación de servicios catastrales.
- II. Para la elaboración de estudio de valores unitarios.
- III. De colaboración administrativa en materia catastral.
- IV. Para la administración de las contribuciones inmobiliarias.
- V. Fortalecimiento interinstitucional.

**Artículo 57.-** Para los efectos del artículo 86-A de la Ley, la Dirección podrá celebrar con dependencias, convenios o minutas de uso e intercambio de información catastral con diversos fines, considerando las retribuciones o derechos correspondientes.

**Artículo 58.-** El convenio de prestación de servicios catastrales, tiene como objeto proporcionar al Ayuntamiento, asesoría, asistencia técnica e información catastral de apoyo para el cobro de las contribuciones inmobiliarias. También deberá contemplar la participación de personal del Ayuntamiento para la elaboración del estudio de valores unitarios para terrenos y construcciones y la implementación de acciones coordinadas que coadyuven al incremento de los ingresos por dichas contribuciones.

Durante el primer año de vigencia del convenio, el Ayuntamiento deberá cubrir al Poder Ejecutivo del Estado un importe que no deberá ser menor al diez por ciento de los ingresos recaudados por concepto de contribuciones inmobiliarias, dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al mes de la recaudación.

Para el año subsiguiente, el Ayuntamiento cubrirá solo el ocho por ciento de los ingresos recaudados por concepto de contribuciones inmobiliarias, siempre y cuando en el año inmediato anterior haya logrado una eficiencia recaudatoria superior al setenta por ciento, deducida entre la recaudación lograda y el ingreso potencial facturado por concepto de impuesto predial. En caso que no lo supere, deberá cubrir el diez por ciento.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 59.-** El Ayuntamiento que no haya suscrito el convenio para la prestación de los servicios catastrales, podrá solicitar a la Secretaría la elaboración del estudio de valores unitarios de su Municipio y, en su caso, suscribir el convenio respectivo, debiendo cubrir por este servicio el equivalente al dos por ciento de los ingresos recaudados por concepto de sus contribuciones inmobiliarias del ejercicio fiscal inmediato anterior.

**Artículo 60.-** El convenio de colaboración administrativa en materia catastral tiene como objeto establecer las bases para la participación del Ayuntamiento, que cuente con la capacidad técnica y administrativa requerida por la autoridad catastral, para realizar las funciones catastrales operativas relacionadas con el cobro de las contribuciones inmobiliarias, acatando la normatividad en la materia y con la supervisión de la autoridad catastral.

En el caso que el Ayuntamiento no otorgue servicios catastrales, únicamente cubrirá al Poder Ejecutivo del Estado, un importe que no deberá ser menor al tres por ciento de los ingresos por concepto de sus contribuciones inmobiliarias, dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al mes de la recaudación, por la asesoría y asistencia técnica.

Para el caso que el Ayuntamiento otorgue servicios catastrales, será el Poder Ejecutivo del Estado, quien perciba los derechos que señala la Ley de Derechos del Estado de Chiapas, por el otorgamiento de los mismos, tomando para sí el treinta por ciento y el setenta por ciento restante para el Ayuntamiento; enterando lo anterior, dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al mes de la recaudación.

En caso de que el Ayuntamiento no de cumplimiento con alguna de las cláusulas establecidas en el convenio que se firme, se hará del conocimiento por escrito al Presidente Municipal, pudiendo sancionar de acuerdo a la Ley o el propio convenio, incluso la restricción al acceso al Sistema de Gestión Catastral.

**Artículo 61.-** El convenio para la administración de las contribuciones inmobiliarias tiene como objeto establecer las bases para que el Poder Ejecutivo del Estado se encargue de la administración de las contribuciones inmobiliarias correspondientes al Ayuntamiento; incluyendo la emisión y actualización de padrones, determinación de los valores fiscales, impuestos omitidos y su actualización, accesorios e imposición de multas, autorizaciones de pago a plazos de créditos fiscales, resoluciones de recursos administrativos e intervención en juicios y las demás que le otorguen las leyes fiscales estatales y municipales.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

El Ayuntamiento cubrirá al Poder Ejecutivo del Estado, por la administración de las contribuciones inmobiliarias de su municipio el veinte por ciento de los ingresos recaudados, el cual podrá ser deducido al efectuarse la entrega de sus ingresos, dentro de los cinco días hábiles subsiguientes al mes de la recaudación.

**Artículo 62.-** El convenio de fortalecimiento interinstitucional, tiene como finalidad delinear los aspectos relacionados a la regularización catastral, entre el Ayuntamiento, las instancias reguladoras y la Dirección, así como la verificación y realización de inspecciones catastrales que el Ayuntamiento realice y aquellas que de manera conjunta se lleven a cabo entre la Dirección y el Ayuntamiento.

**Artículo 63.-** Los convenios en materia catastral tendrán vigencia a partir de la fecha de haberse suscrito hasta la culminación del periodo de gobierno municipal.

**Artículo 64.-** Las aportaciones derivadas de los convenios en materia catastral suscritos, deberán destinarse para el desarrollo de las actividades catastrales que coadyuven a incrementar la captación de ingresos provenientes de las contribuciones inmobiliarias.

Salvo los casos expresamente establecidos en la Ley y demás disposiciones legales aplicables, la información almacenada en el Padrón Catastral, no podrá ser transferida integralmente o en paquetes de información a ninguna otra base de datos, sistema informático, equipos o herramientas de almacenamiento físico o electrónico, que no sean los que se utilicen y administren por la Dirección, al menos que cuenten con convenio que lo amerite.

La información almacenada en la Base de Datos sobre los bienes inmuebles y los servicios de emisión de información, publicidad y expedición de documentos catastrales, sólo será utilizada en la forma y para los efectos establecidos en la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

### Capítulo VII

#### De los Peritos Valuadores

**Artículo 65.-** Para los efectos de los artículos 50 y 51 de la Ley, la Dirección expedirá el registro de Perito Valuador en las siguientes especialidades:



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**I. Perito Valuador de Predios Urbanos:** A los profesionistas que tengan cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o profesiones afines, siempre y cuando cuenten con especialidad o maestría en valuación inmobiliaria; así también, podrán contar con dos auxiliares con conocimientos en valuación inmobiliaria, los cuales, deberán ser profesionistas afines con cédula profesional.

**II. Perito Valuador de Predios Rústicos:** A los profesionistas que tengan cédula profesional de ingeniero agrónomo o profesiones afines, siempre y cuando cuenten con especialidad o maestría en valuación inmobiliaria rústica; así también, podrán contar con dos auxiliares con conocimientos en valuación inmobiliaria rústica, los cuales, deberán ser profesionistas afines con cédula profesional.

Los datos personales y profesionales, así como la firma autorizada para el ejercicio de esta actividad, se asentarán en un libro que se denominará “Registro Estatal de Peritos Valuadores”.

La Dirección expedirá el registro de Perito Valuador para la prestación del servicio en los lugares donde se requiera.

**Artículo 66.-** Son obligaciones de los Peritos Valuadores:

**I.** Sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley y en el presente Reglamento.

**II.** Realizar la inspección física de los Bienes Inmuebles a valuar, en forma personal y directa; pudiéndose apoyar de sus auxiliares registrados que serán obligados solidarios de los titulares.

**III.** Establecer su oficina de trabajo en el lugar de su domicilio fiscal para la debida atención a los interesados debiendo anunciar su especialidad y número de registro.

**IV.** Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes que le soliciten las autoridades catastrales.

**V.** Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como Perito Valuador.

**VI.** Abstenerse de intervenir en los asuntos que tenga un interés directo o indirecto, así como en aquellos que interesen de la misma manera a su cónyuge o sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grados, a los colaterales dentro del cuarto grado ya los afines dentro del segundo grado;

**VII.** Observar en todo caso cualquier disposición normativa y política de valores que dicte la Secretaría, a través de la Dirección; así como de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobada por el Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

- VIII. Contar con las herramientas informáticas de trabajo y medios electrónicos que para la realización de su función, determinen las autoridades catastrales.
- IX. Realizar cuando menos dos investigaciones de mercado de la zona homogénea de valor en donde se encuentre ubicado el Predio, por cada avalúo que practique.
- X. Enviar por escrito a la Dirección, información mensual referente a los avalúos que elaboren, dentro de los cinco primeros días hábiles, anexando el archivo electrónico de las boletas de pago por verificación de avalúos y boleta predial del inmueble valuado debidamente referenciadas al avalúo correspondiente. Cuando no hayan realizado avalúos, también deberán informarlo por escrito a la Dirección.
- XI. Conocer y cumplir con lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.
- XII. Los auxiliares deberán de dar aviso a la Dirección, en los casos de fallecimientos y suspensión de los derechos como ciudadanos de los Peritos Valuadores.
- XIII. Las demás que determine la Ley, el presente Reglamento y demás leyes aplicables.

**Artículo 67.-** Los aspirantes a Perito Valuador, deberán solicitar por escrito ante la Dirección, la expedición de su registro en la especialidad correspondiente, debiendo adjuntar los siguientes documentos:

- I. Acta de nacimiento original actualizada.
- II. Copia del título y cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil, agrónomo y afines, cotejados con sus originales, siempre y cuando cuenten con cédula profesional en especialidad o maestría en valuación inmobiliaria.
- III. Copia de la cedula de identificación fiscal.
- IV. Constancia de experiencia profesional durante cinco años como mínimo, a partir de la obtención de su título.
- V. Registro o constancia vigente como Perito Valuador ante la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) o ante el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- VI. Los profesionistas con especialidad o maestría en materia valuatoria inmobiliaria, deberán comprobar el ejercicio de su especialidad durante dos años, como mínimo, conforme a la fracción XII, eximiéndoles del requisito indicado en la fracción IV, ambas fracciones del presente artículo.
- VII. Una fotografía tamaño título.
- VIII. Currículum vitae actualizado.
- IX. Constancia de residencia o vecindad ininterrumpida en el Estado por 3 años o más, anteriores a su solicitud.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

- X. Original de pago de derechos y copia para cotejo, por la aplicación del examen de conocimientos prácticos y teóricos en materia valuatoria, en la especialidad solicitada, aplicado por la Dirección.
- XI. Original de pago de derechos y copia para su cotejo, por la expedición del registro provisional o definitivo, según sea el caso; este requisito se cubrirá posterior a la aprobación del examen.
- XII. Comprobante de experiencia aleatoria mínima de dos años, expedida por institución de crédito de nivel nacional, sociedad hipotecaria federal o el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
- XIII. Acreditar dos cursos de capacitación catastral, impartidos por la Dirección, previo pago de derechos.

Para los aspirantes a Perito Valuador, así como aquellos que ya se encuentran registrados y revalidados ante la Dirección, que pretendan obtener el registro en otra especialidad inmobiliaria, deberán presentar título de la maestría o especialidad y cédula profesional de la misma, y en caso que no aprueben el examen de conocimiento, la autoridad catastral notificará por escrito los resultados del mismo.

Para la revalidación anual del registro de Perito Valuador, será necesaria la solicitud por escrito y el pago de derechos correspondiente, previa revisión y evaluación de desempeño, así como, presentar la constancia de un taller de retroalimentación que impartirá la Dirección.

Si el solicitante no reúne los requisitos anteriores, la Dirección le notificará por escrito, para que en el término de diez días hábiles exhiba la documentación faltante y si a pesar del requerimiento, el aspirante a Perito Valuador no cumpliera, se tendrá por no interpuesta su solicitud.

La Dirección otorgará, autorizará y revalidará el registro de Perito Valuador en la especialidad que corresponda.

**Artículo 68.-** La Dirección aplicará examen de conocimientos en materia valuatoria una vez que el aspirante a Perito Valuador haya pagado y concluido los dos cursos que impartirá la misma Dirección; así también, en su evaluación, se considerará como calificación aprobatoria la de 8.0 (ocho punto cero).

En caso de que el aspirante a Perito Valuador, no apruebe el examen, no podrá solicitar una nueva evaluación, sino después de transcurridos seis meses contados a partir de la fecha de notificación.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

La Dirección, en un término de quince días hábiles deberá otorgar el registro provisional de Perito Valuador solicitado y los elementos de su identificación electrónica al aspirante que haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 67 de este Reglamento y haya aprobado los exámenes de conocimiento correspondientes, mismo que tendrá una vigencia de seis meses, a partir de la fecha de su expedición; debiendo realizar no menos de tres avalúos de cada especialidad otorgada para evaluación de desempeño y determinar la otorgación del registro definitivo, de no poder realizarse la evaluación anterior, en consecuencia no se otorgará el registro definitivo.

Transcurrida la vigencia del registro provisional de Perito Valuador, previa evaluación de desempeño, podrá expedirse el registro con carácter definitivo y revalidarse en cada ejercicio fiscal, a petición del interesado; en caso de no solicitar el registro definitivo de Perito Valuador dentro del plazo de treinta días hábiles contados a partir del término del registro provisional, la autorización fenecerá.

La Secretaría publicará la lista de Peritos Valuadores registrados y revalidados en el Periódico Oficial y en el Portal Único de Transparencia, en los meses de febrero y julio de cada año; así también se publicará en el portal en línea de la Dirección y de manera impresa en las secciones u oficinas de catastro foráneas.

Una vez que la Secretaría, a través de la Dirección, notifique al solicitante que tiene autorización para el ejercicio de Perito Valuador en la especialidad aprobada, este deberá acudir a la Dirección a registrar su huella digital, pudiendo por escrito autorizar y registrar hasta dos auxiliares.

**Artículo 69.-** El Perito Valuador deberá solicitar por escrito ante la Secretaría, con atención a la Dirección, la revalidación de su registro definitivo y los elementos de su identificación electrónica, en los primeros quince días hábiles del mes de enero de cada ejercicio fiscal, debiendo anexar el comprobante del pago de derechos correspondiente. En caso de no hacerlo oportunamente y siga emitiendo avalúos sin contar con el registro revalidado de Perito Valuador, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley.

El último día de cada ejercicio fiscal, se cerrará el acceso al Sistema de Peritos Valuadores, reanudando el acceso a partir de la obtención de la revalidación del registro de Perito Valuador, previa solicitud, pago de derechos y entrega de las constancias de los cursos obtenidos.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

En caso de que el Perito Valuador no se revalide en un ejercicio fiscal, será acreedor a una multa por cada revalidación omitida por cada especialidad, además de realizar el pago correspondiente para poder obtener su revalidación vigente.

**Artículo 70.-** La actividad profesional del Perito Valuador es incompatible con todo empleo, cargo o comisión en el sector público, así como, en la actividad de promotores inmobiliarios, excepto con la docencia e investigación. En caso que el Perito Valuador tenga el impedimento para desarrollar temporalmente su función, por estar en alguno de los supuestos anteriores, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección, además de efectuar su revalidación correspondiente; de no informarlo oportunamente o por emitir avalúos, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley.

De igual forma, deberá informar a la Dirección, la reanudación de las actividades de Perito Valuador.

**Artículo 71.-** Los profesionistas registrados y revalidados ante la Secretaría como Peritos Valuadores de bienes inmuebles, deberán realizar sus actividades valuatorias observando las normas y procedimientos establecidos en la Ley, el presente Reglamento y demás normatividad emitida por la Secretaría.

**Artículo 72.-** El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, será motivo de aplicación de las sanciones contempladas en los instrumentos legales correspondientes.

**Artículo 73.-** Los avalúos de bienes inmuebles para los fines del Gobierno del Estado y de los Municipios, deberán ser elaborados por la Dirección o en su defecto, por Peritos Valuadores registrados y revalidados ante la Secretaría, para aquellos casos y en los formatos que la misma autorice.

### Capítulo VIII

#### De los Avalúos

**Artículo 74.-** En la elaboración de los respectivos avalúos, los Peritos Valuadores debidamente registrados y revalidados ante la Secretaría, deberán apegarse a los formatos establecidos por la Dirección, cubriendo todos y cada uno de los requisitos que en los mismos se indiquen.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 75.-** Los avalúos deberán ser presentados por el Perito Valuador que los elaboró, a través de medios electrónicos autorizados, para su revisión y verificación, los cuales deberán contener los datos que señalan los artículos 22 y 23 de este Reglamento, además de los datos de identificación del Perito Valuador que para tal efecto establezca la Secretaría, a través de la Dirección.

**Artículo 76.-** En los avalúos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio el valor del local, departamento, casa habitación o despacho, deberá determinarse en función del valor de sus áreas privativas, de sus propias instalaciones, del porcentaje que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio.

### Capítulo IX

#### De los Peritos Topógrafos y/o Geomáticos Catastrales

**Artículo 77.-** Para los efectos de los artículos 50-A y 51-A de la Ley, la Secretaría, a través de la Dirección, expedirá el registro de Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral, a los profesionistas que tengan cédula en la profesión de ingeniero topógrafo en cualquiera de sus especialidades, ingeniero geomático o profesiones afines, siempre y cuando demuestre su experiencia en levantamientos topográficos y geodésicos.

Los datos personales y profesionales, así como, la firma autorizada para el ejercicio de esta actividad, se asentarán en un libro que se denominará “Registro de Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral”.

La Dirección expedirá el registro de Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral para la prestación del servicio en los lugares donde se requiera.

**Artículo 78.-** Son obligaciones de los Peritos Topógrafos y/o Geomáticos Catastrales, los siguientes:

- I. Sujetarse a las disposiciones contenidas en la Ley y en el presente Reglamento y demás normatividad aplicable.
- II. Constituirse en el lugar del trabajo para realizar y verificar físicamente las medidas, colindancias, área, georreferenciación y demás elementos correspondientes a los Bienes Inmuebles, objeto del levantamiento topográfico georreferenciado y elaboración del plano catastral.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

- III. Establecer su oficina de trabajo en el lugar de su domicilio fiscal para la debida atención a los interesados, debiendo anunciar su número de registro.
- IV. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y dictámenes que le soliciten las autoridades catastrales.
- V. Abstenerse de imponer condiciones para o en la realización de sus trabajos como perito topógrafo y/o Geomático Catastral, así como de intervenir en los asuntos que tenga un interés directo o indirecto, así como en aquellos que interesen de la misma manera a su cónyuge o sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grados, a los colaterales dentro del cuarto grado y a los afines dentro del segundo grado.
- VI. Contar con las herramientas informáticas de trabajo (Software con aplicaciones topográficas y software con aplicaciones geodésicas) y medios electrónicos (Equipos Topográficos y Geodésicos como son Estaciones Totales y Receptores GPS Profesionales) para la realización de su función.
- VII. Deberá acreditar dos cursos de capacitación catastral, impartidos por la Dirección, previo pago de derechos.
- VIII. Las demás que determinen la Ley, el presente Reglamento y demás normatividad legal aplicable.

**Artículo 79.-** Los aspirantes a Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral, deberán solicitar por escrito ante la Dirección, la expedición de su registro, debiendo cumplir con los siguientes documentos:

- I. Original de acta de nacimiento actualizada y copia para su cotejo.
- II. Original de la credencial para votar vigente y copia para su cotejo.
- III. Copia de su Registro Federal de Contribuyentes, expedida por el Servicio de Administración Tributaria.
- IV. Copia del Título y Original y copia de la cédula profesional de ingeniero topógrafo en cualquiera de sus especialidades, ingeniero en geomática o carreras afines, debiendo comprobar su experiencia en medición topográfica y geodésica, con por lo menos dos años de antigüedad, anexando copia para su cotejo.
- V. Constancia de experiencia profesional durante 5 años como mínimo, a partir de la obtención de su título.
- VI. Una fotografía a color tamaño título impresa y digital.
- VII. Constancia de residencia y/o vecindad en cualquiera de los municipios del Estado, por 3 años anteriores a su solicitud.
- VIII. Currículum vitae actualizado; con sus acreditantes, agregando además copia de su CURP.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**XI.** Original de pago de derechos y copia para su cotejo por la aplicación del examen de conocimientos prácticos y teóricos en materia topográfica y/o geodésica, aplicado por la Dirección.

**XII.** Original de pago de derechos y copia para su cotejo por la expedición del registro provisional o definitivo según sea el caso; este requisito se cubrirá posterior a la aprobación del examen.

Para los casos en que los aspirantes a peritos topógrafo y/o geomático no aprueben el examen de conocimiento, la autoridad catastral le notificará por escrito los resultados del mismo.

Para la revalidación anual del registro, únicamente será necesario la solicitud por escrito, el pago de derecho correspondiente previa revisión y evaluación de desempeño, así como, presentar la constancia de un curso que impartirá la Dirección, previo pago de derechos.

Si el solicitante no reúne los requisitos anteriores, la Dirección le notificará por escrito, para que en el término de diez días hábiles exhiba la documentación faltante y si a pesar del requerimiento el aspirante no cumple, se tendrá por no interpuesta su solicitud.

**Artículo 80.-** La Dirección aplicará examen de conocimientos en materia topográfica y geodésica catastral una vez que el aspirante a Perito haya pagado y concluido los dos cursos que impartirá la misma Dirección; así también, en su evaluación, se considerará como calificación aprobatoria la de 8.0 (ocho punto cero).

En caso de que el aspirante a Perito Topógrafo y/o geomático catastral, no apruebe el examen, no podrá solicitar una nueva evaluación, sino después de transcurridos seis meses contados a partir de la fecha de notificación.

La Dirección, en un término de quince días hábiles deberá otorgar el registro provisional de Perito y los elementos de su identificación electrónica al aspirante que haya cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 78 de este Reglamento y haya aprobado los exámenes de conocimiento correspondientes, mismo que tendrá una vigencia de seis meses, a partir de la fecha de su expedición, debiendo realizar no menos de tres levantamientos para la evaluación de desempeño y determinar la otorgación del registro definitivo, de no poder realizarse la evaluación anterior, en consecuencia no se otorgará el registro definitivo.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

Transcurrida la vigencia del registro provisional de Perito topógrafo y/o geomático, previa evaluación de desempeño, podrá expedirse el registro, con carácter definitivo y revalidarse en cada ejercicio fiscal, a petición del interesado; en caso de no solicitar el registro definitivo de Perito dentro del plazo de treinta días hábiles contados a partir del término del registro provisional, la autorización fenecerá.

La Secretaría publicará la lista de Peritos topógrafos y/o geomáticos catastrales, registrados y revalidados en el Periódico Oficial y en el Portal Único de Transparencia, en los meses de febrero y julio de cada año, y se publicará en el portal en línea de la Dirección.

Los servicios que presten estos peritos, serán los siguientes:

- I. Levantamiento planimétrico y altimétrico con equipo topográfico y elaboración de planos correspondientes, de acuerdo a los estándares técnicos fijados por la Dirección.
- II. Establecimiento de puntos monumentados GPS, por punto, sin incluir la construcción del monumento, de acuerdo a los estándares técnicos fijados por la Dirección.
- III. Otras actividades que requiera la Dirección.

**Artículo 81.-** El Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral, deberá solicitar por escrito ante la Dirección, la revalidación de su registro definitivo, en los primeros quince días hábiles del mes de enero de cada ejercicio fiscal, debiendo presentar comprobante de pago de derechos correspondiente, en caso de no hacerlo oportunamente y emita levantamientos topográficos o geodésicos, sin contar con la revalidación, se aplicaran las sanciones establecidas en la Ley.

**Artículo 82.-** La actividad Profesional del Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral es incompatible con todo empleo, cargo o comisión en el sector público, en caso de que el perito tenga el impedimento para desarrollar temporalmente su función, por estar en algunos de los supuestos anteriores, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección, independientemente que deberá efectuar su revalidación correspondiente; de no informarlo oportunamente o emita levantamientos, se aplicaran las sanciones establecidas por la Ley.

De igual forma deberá informar a la Dirección, la reanudación de las actividades como Perito Topógrafo y/o Geomático Catastral.





## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

**Artículo 83.-** Los Peritos Topógrafos y/o Geomáticos Catastrales, deberán realizar sus actividades observando las normas y procedimientos establecidos en la Ley, el presente Reglamento y demás normatividad emitida por la Secretaría.

**Artículo 84.-** El incumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, será motivo de aplicación de las sanciones contempladas en los instrumentos legales correspondientes.

**Artículo 85.-** Los levantamientos topográficos y/o geodésicos catastrales para los fines del Gobierno del Estado y de los Municipios, deberán ser elaborados por la Dirección o, en su defecto, por Peritos Topográficos y/o Geomáticos Catastrales registrados y revalidados ante la Secretaría, para aquellos casos y en los formatos que la misma autorice.

**Artículo 86.-** En la elaboración de los respectivos levantamientos topográficos y/o geodésicos catastrales, los peritos deberán apegarse a los formatos establecidos por la Dirección, cubriendo todos los requisitos que en los mismos se indique.

**Artículo 87.-** Los levantamientos topográficos y/o geodésicos catastrales deberán de ser presentados por el perito que los elaboró de forma impresa y digital con escrito de presentación para revisión y verificación, los cuales deberán contener los datos de identificación del Perito Topográfico y/o Geomático Catastral.

### Capítulo X

#### De los Notarios Públicos

**Artículo 88.-** Los Notarios Públicos del Estado, podrán expedir cédulas y manifestaciones de traslación de dominio, en los formatos que la Dirección establezca, mediante su Sistema informático, debiendo solicitar por escrito, el registro como usuario, presentando los siguientes documentos:

- I. Patente original y copia para su cotejo.
- II. Identificación original vigente con fotografía y copia para su cotejo.
- III. Copia de comprobante de domicilio.

Deberá acudir a la Dirección a registrar su huella digital, pudiendo autorizar y registrar hasta dos profesionistas auxiliares con cédula profesional, que serán



## REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIAPAS

Última Reforma P.O. 228; 08/06/2022

responsables solidarios del titular; para ello deberá solicitarlo por escrito, presentando lo siguiente:

- I. Solicitud con firma y sello del titular de la Notaria Publica.
- II. Original de identificación vigente del que autoriza y del autorizado, con fotografía y copia para su cotejo.
- III. Copia de comprobante de domicilio del que autoriza y del autorizado.

### Transitorios

**Artículo Primero.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

**Artículo Segundo.-** Se derogan todas las disposiciones que tengan similar o menor jerarquía al presente Reglamento y se opongan al mismo.

**Artículo Tercero.-** Se abroga el Acuerdo por el que se establece el Reglamento de la Ley de Catastro, emitido mediante Publicación número 1077-A-2003, consignado en el Periódico Oficial número 173, de fecha 28 de mayo de 2003.

**Artículo Cuarto.-** Los Ayuntamientos, en un término no mayor a 120 días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, deberán realizar las adecuaciones que al efecto requiera su marco jurídico, con el fin de cumplir con el objeto que establecen la Ley y este Reglamento.

**Artículo Quinto.-** En cumplimiento a lo prescrito en el artículo 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Chiapas, en correlación con el artículo 13 fracción III de la Ley Estatal del Periódico Oficial, publíquese el presente Reglamento en el Periódico Oficial.

**Dado** en Palacio de Gobierno, Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; al primer día del mes de marzo del año dos mil veintidós.- Rutilio Escandón Cadenas, Gobernador Constitucional del Estado de Chiapas.- Victoria Cecilia Flores Pérez, Secretaria General de Gobierno.-  
**Rúbricas.**