

**REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO  
DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE**

**GOBIERNO DEL ESTADO**

---

**PODER EJECUTIVO**

Al margen un sello que dice: Estados Unidos Mexicanos.—Gobernador del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Fidel Herrera Beltrán, Gobernador del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 49, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave y 8, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, me permito expedir el presente Reglamento, al que corresponde la siguiente:

**Exposición de Motivos**

Una de las instituciones más importantes en la vida estatal y municipal es la del Catastro, que es el censo descriptivo de los bienes inmuebles ubicados en cada localidad del Estado y el conjunto de operaciones técnicas que determinan sus especificaciones, como se define en la Ley, lo que requiere de la emisión de normas reglamentarias que den certeza tanto al Gobierno como a los gobernados de cómo deben operar las disposiciones catastrales.

Bien conocido es que la función de los reglamentos es darle continuidad a las disposiciones de la Ley hasta sus últimas consecuencias, sin rebasar ni restringir las normas de las que derivan, sea limitando o ampliando su contenido. Partiendo de esa premisa y frente al hecho real de que actualmente, si bien existe una Ley del Catastro, que data del año 2001 a la que posteriormente, en el año 2003, se hicieron reformas, lo cierto es que a la fecha no se ha emitido el reglamento correspondiente.

En esta nueva Ley, dentro de sus notas más características, se concedieron atribuciones a los ayuntamientos para presentar ante el Congreso propuestas de tablas de valores catastrales del suelo y construcciones, lo que era antes facultad exclusiva del Gobierno del Estado y, mediante convenio con éste, para desarrollar operaciones catastrales. introduciéndose además un capítulo de infracciones y sanciones.

Es por esta razón que el Ejecutivo a mi cargo, con base en la fracción III del artículo 49 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, emite ahora el Reglamento de la Ley antes citada. En este nuevo instrumento se incorpora la clasificación de los predios urbanos y suburbanos, atendiendo a su estado físico y la de los rurales, en razón de la calidad del suelo; se proporcionan las especificaciones para la elaboración y actualización de la cartografía catastral; se señalan los términos que deben observarse para

efectuar la valuación y revaluación catastral; se establecen las especificaciones a que deberá sujetarse la elaboración de la tabla de valores catastrales unitarios; se precisan las especificaciones que deberán observar los registros alfanuméricos, gráficos y documentales. y los requisitos que habrán de satisfacer los convenios de colaboración administrativa que suscriban el Estado y los ayuntamientos en esta materia.

Asimismo, se dan las bases de los procedimientos para:

- a) Determinar los valores catastrales unitarios provisionales para valuar el suelo urbano, suburbano y las construcciones;
- b) Conformar la clave catastral de los inmuebles;
- c) Llevar a cabo el registro de los mismos;
- d) Efectuar la zonificación catastral; y,
- e) Administrar las bases de datos catastrales.

Si bien algunos de estos rubros ya cuentan con antecedentes en disposiciones reglamentarias anteriores, en este nuevo reglamento existe una mejor definición y precisión de los preceptos que lo integran.

También se adapta el Reglamento a la nueva estructura de la administración pública; desaparecen las atribuciones de los delegados regionales de catastro, así como la jurisdicción de las delegaciones regionales, que se incorporaron al Reglamento Interior de la Secretaría, y el capítulo de las notificaciones, que deberán hacerse ahora conforme al Código de Procedimientos Administrativos del Estado.

Espero que este nuevo instrumento facilite, tanto en favor de particulares como de autoridades, la interpretación y ejecución de las disposiciones catastrales vigentes en el estado.

Con fundamento en las disposiciones legales antes transcritas y con sustento en la exposición previa, me permito emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO  
DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

**Capítulo I**  
Disposiciones Generales

**Artículo 1.** El presente ordenamiento es de observancia general y tiene por objeto regular las disposiciones de la Ley de Catastro del Estado de Veracruz.

La aplicación y vigilancia en el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponden a la Secretaría de Finanzas y Planeación, por conducto de su secretario, el

subsecretario de Ingresos, su director General de Catastro, Geografía y Valuación y a los delegados regionales; a los ayuntamientos, tesoreros municipales y jefes de las Oficinas municipales de Catastro.

**Artículo 2.** Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. Procedimientos Catastrales: los lineamientos, normas y especificaciones para llevar a cabo las operaciones catastrales, que emita la Secretaría de Finanzas y Planeación;
- II. Tipología: la clasificación general de las edificaciones existentes en el estado, de acuerdo a sus elementos estructurales instalaciones y acabados;
- III. Región: la región Catastral.

## **Capítulo II**

### De la Clasificación de los Predios

**Artículo 3.** De conformidad con el presente ordenamiento, el Instructivo de Valuación Catastral, los Procedimientos Catastrales y su estado físico, los predios urbanos y suburbanos se clasifican en baldíos, construidos, en proceso de construcción, y construcción precaria.

**Artículo 4.** Conforme con su uso o destino, los predios urbanos y suburbanos se identificarán conforme a la tabla de usos que indiquen los Procedimientos Catastrales.

**Artículo 5.** Por lo que hace a la calidad del suelo, los predios rurales se clasifican en: de riego, de temporal, de humedad, áridos y pantanosos.

## **Capítulo III**

### De las Operaciones Catastrales

#### **Sección Primera**

##### Del Levantamiento Catastral

**Artículo 6.** El levantamiento catastral de predios se realizará por métodos topográficos, fotogramétricos, geodésicos o de percepción remota. Su localización, deslinde y medición se hará conforme a las normas que establezcan los Procedimientos Catastrales.

**Artículo 7.** El levantamiento catastral por métodos topográficos se efectuará con las formalidades previstas en la Ley de Catastro y el Código de Procedimientos Administrativos.

**Artículo 8.** Conforme a lo estipulado en el artículo 23 de la Ley de Catastro, la credencial de identificación del personal encargado de realizar el levantamiento catastral, deberá contener:

- I. Denominación de la Autoridad Catastral;
- II. Nombre, cargo, fotografía y firma del acreditado;
- III. Nombre, cargo y firma del funcionario que la emita; y la cita del precepto que lo autoriza a expedir la credencial.

IV. Periodo de vigencia.

**Sección Segunda**  
De la Elaboración y Actualización  
de la Cartografía Catastral

**Artículo 9.** La cartografía catastral que produzcan tanto el estado como los municipios, estará dibujada en papel o digitalizada, formando parte de bases de datos geográficos o archivos de intercambio, siguiendo el método y las especificaciones que indiquen los Procedimientos Catastrales, para la elaboración de cualquiera de los siguientes planos:

I. De Localidad;

II. De región;

III. De manzana;

IV. De predios.

**Artículo 10.** Para efectos de registro catastral, la cartografía se elaborará en escala 1:500 ó 1:1,000 y deberá contener como mínimo los siguientes rasgos:

I. Ubicación en una localidad, región y manzana;

II. Orientación;

III. Linderos acotados;

IV. Toponimia.

- a) Municipio;
- b) Localidad;
- c) Nombre de calles y vías de comunicación;
- d) Número de región;

V. Número de manzana;

VI. Número de predio;

VII. Bloques de construcción etiquetados, con sus linderos, dimensiones, tipo y número de niveles; y

VIII. Coordenadas locales, geográficas o Universal Transversa de Mercator (UTM).

**Artículo 11.** La cartografía catastral en archivos digitales estará organizada por capas, con el orden siguiente:

- I. Manzanas;
- II. Predios;
- III. Bloques de construcción;
- IV. Detalles Topográficos;

Las capas de manzanas, predios y bloques de construcción, deberán ser polígonos.

### **Sección Tercera**

#### De la Valuación y de la Revaluación Catastral

**Artículo 12.** La valuación y revaluación catastral se efectuará de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y se sujetará a lo establecido tanto en el Instructivo de Valuación Catastral como en el Manual de Procedimientos Catastrales, que al efecto se expidan por la Secretaría de Finanzas y Planeación.

**Artículo 13.** La valuación y revaluación catastral comprenderá los siguientes aspectos:

- I. La clasificación del suelo en urbano, suburbano o rural;
- II. La clasificación de las construcciones por cada piso o nivel, conforme a la Tabla de Valores Unitarios de Construcción vigente;
- III. La aplicación de los valores catastrales unitarios del suelo y construcción vigentes o, en su caso, los valores unitarios provisionales;
- IV. La aplicación, si procede, de los coeficientes de mérito o demérito; y,
- V. El cálculo de los valores catastrales de suelo, de construcción y catastral total del predio.

**Artículo 14.** El valor catastral de un predio será igual a la suma del valor catastral del terreno, más, en su caso, el valor catastral de la construcción, definidos como se indica a continuación:

- I. El valor catastral del terreno es igual al producto del área de su superficie por el valor catastral unitario vigente de suelo, por los coeficientes de mérito o demérito correspondientes. Si no existiera valor unitario autorizado por el Congreso del Estado se utilizará el valor catastral provisional que determine la Autoridad Catastral.
- II. El valor catastral de la construcción es igual al producto del área de la superficie construida, por el valor unitario de construcción vigente para el municipio en que se ubica el predio, por los coeficientes de demérito correspondientes. En caso de existir más de un tipo de construcción, el valor catastral de construcción será igual a la suma de los valores catastrales de construcción de todas las edificaciones existentes en el predio. Si no existe valor unitario autorizado por el Congreso del Estado se utilizará el valor catastral provisional que determine la Autoridad Catastral, de acuerdo con lo indicado en los Procedimientos

Catastrales.

**Sección Cuarta**  
De la Determinación de los Valores Catastrales  
Unitarios Provisionales

**Artículo 15.** Para determinar los valores catastrales unitarios provisionales de suelo urbano y suburbano, se aplicará el método que indiquen los procedimientos catastrales y se tomarán como base:

- I. Los valores predominantes del mercado de la propiedad inmobiliaria;
- II. Las características y diversidad de los servicios públicos y del equipamiento urbano adyacente;
- III. El uso del suelo predominante de la zona. determinado por la Autoridad Catastral.

**Artículo 16.** Los valores catastrales unitarios provisionales para el suelo rural se determinarán tomando como base los valores de mercado de la propiedad inmobiliaria; las condiciones topográficas; cercanías con los centros de población; vías de comunicación; así como calidad y uso del suelo predominante, de acuerdo a lo que establezcan los Procedimientos Catastrales.

**Artículo 17.** Para valuar construcciones cuyo tipo no se encuentre incluido en la Tabla de Valores de Construcción aprobada por el Congreso del Estado, la Autoridad Catastral de la jurisdicción determinará un valor provisional mediante el correspondiente análisis de precios unitarios, atendiendo a lo indicado en los Procedimientos Catastrales.

**Sección Quinta**  
Del Registro Catastral de los Bienes Inmuebles  
y las modificaciones al mismo.

**Artículo 18.** El registro catastral, compuesto de un registro alfanumérico, un registro gráfico y un registro documental, se identificará con una clave catastral única constituida por 22 campos, dispuestos como lo indiquen los Procedimientos Catastrales.

**Artículo 19.** Para la asignación de los dígitos que conforman la clave catastral, deberá observarse lo siguiente:

- I. Los dígitos correspondientes a zona catastral se asignarán de acuerdo con la numeración de las zonas catastrales que determine el Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Planeación.
- II. Los dígitos correspondientes a municipio. se asignarán de acuerdo con la numeración siguiente:

01 Acajete  
02 Acatlán

- 03 Acayucan
- 04 Actopan
- 05 Acula
- 06 Acultzingo
- 07 Agua Dulce
- 08 Alpatláhuac
- 09 Alto Lucero
- 10 Altotonga
- 11 Alvarado
- 12 Amatitlán
- 13 Amatlán de los Reyes
- 14 Ángel R. Cabada
- 15 La Antigua
- 16 Apazapan
- 17 Aquila
- 18 Astacinga
- 19 Atlahuilco
- 20 Atoyac
- 21 Atzacan
- 22 Atzalan
- 23 Ayahualulco
- 24 Banderilla
- 25 Benito Juárez
- 26 Boca del Río
- 27 Calcahualco
- 28 Camarón de Tejeda
- 29 Camerino Z. Mendoza
- 30 Carlos A. Carrillo
- 31 Carrillo Puerto
- 32 Castillo de Teayo
- 33 Catemaco
- 34 Cazones de Herrera
- 35 Cerro Azul
- 36 Citlaltépetl
- 37 Coacoalzintla
- 38 Coahuitlán
- 39 Coatepec
- 40 Coatzacoalcos
- 41 Coatziatl
- 42 Coetzala
- 43 Colipa
- 44 Comapa
- 45 Córdoba
- 46 Cosamaloapan
- 47 Cosautlán de Carvajal
- 48 Coscomatepec
- 49 Cosoleacaque
- 50 Cotaxtla

- 51 Coxquihui
- 52 Coyutla
- 53 Cuichapa
- 54 Cuitláhuac
- 55 Chacaltianguis
- 56 Chalina
- 57 Chiconamel
- 58 Chiconquiaco
- 59 Chicantepec
- 60 Chinameca
- 61 Chinampa de Gorostiza
- 62 Las Choapas
- 63 Chocamán
- 64 Chontla
- 65 Chumatlán
- 66 Emiliano Zapata
- 67 Espinal
- 68 Filomeno Mata
- 69 Fortín
- 70 Gutiérrez Zamora
- 71 Hidalgotitlán
- 72 El Higo
- 73 Huatusco
- 74 Huayacocotla
- 75 Hueyapan de Ocampo
- 76 Huiloapan de Cuauhtémoc
- 77 Ignacio de la Llave
- 78 Illamatlán
- 79 Isla
- 80 Ixcatepec
- 81 Ixhuacán de los Reyes
- 82 Ixhuatlán de Madero
- 83 Ixhuatlán del Café
- 84 Ixhuatlán del Sureste
- 85 Ixhuatlancillo
- 86 Ixmatlahuacan
- 87 Ixtaczoquitlán
- 88 Jalacingo
- 89 Jalcomulco
- 90 Jáltipan
- 91 Jamapa
- 92 Jesús Carranza
- 93 Jilotepec
- 94 José Azueta
- 95 Juan Rodríguez Clara
- 96 Juchique de Ferrer
- 97 Landero y Coss
- 98 Lerdo de Tejada

- 99 Magdalena
- 100 Maltrata
- 101 Manlio F. Altamirano
- 102 Mariano Escobedo
- 103 Martínez de la Torre
- 104 Mecatlán
- 105 Mecavapan
- 106 Medellín de Bravo
- 107 Miahuatlan
- 108 Las Minas
- 109 Minatitlán
- 110 Misantla
- 111 Mixtla de Altamirano
- 112 Moloacán
- 131 Nanchital de Lázaro Cárdenas del Río
- 114 Naolinco
- 115 Naranjal
- 116 Naranjos Amatlán
- 117 Nautla
- 118 Nogales
- 119 Oluta
- 120 Omealca
- 121 Orizaba
- 122 Otatitlán
- 123 Oteapan
- 124 Ozuluama
- 125 Pajapan
- 126 Pánuco
- 127 Papantla
- 128 Paso de Ovejas
- 129 Paso del Macho
- 130 La Perla
- 131 Perote
- 132 Platón Sánchez
- 133 Playa Vicente
- 134 Poza Rica de Hidalgo
- 135 Pueblo Viejo
- 136 Puente Nacional
- 137 Rafael Delgado
- 138 Rafael Lucio
- 139 Los Reyes
- 140 Río Blanco
- 141 Salta Barranca
- 142 San Andrés Tenejapan
- 143 San Andrés Tuxtla
- 144 San Juan Evangelista
- 145 Santiago Tuxtla
- 146 Sayula de Alemán

- 147 Soconusco
- 148 Sochiapa
- 149 Soledad Atzompa
- 150 Soledad de Doblado
- 151 Soteapan
- 152 Tamalín
- 153 Tamiahua
- 154 Tampico Alto
- 155 Tancoco
- 156 Tantima
- 157 Tantoyuca
- 158 Tatahuicapan de Juárez
- 159 Tatatila
- 160 Tecolutla
- 161 Tehuipango
- 162 Temapache
- 163 Tempoal
- 164 Tenampa
- 165 Tenochtitlán
- 166 Teocelo
- 167 Tepatlaxco
- 168 Tepetlán
- 169 Tepetzintla
- 170 Tequila
- 171 Texcatepec
- 172 Texhuacán
- 173 Texistepec
- 174 Tezonapa
- 175 Tierra Blanca
- 176 Tihuatlán
- 177 Tlacojalpan
- 178 Tlacolulan
- 179 Tlacotalpan
- 180 Tlacotepec de Mejía
- 181 Tlalchichilco
- 182 Tlalixcoyan
- 183 Tlaltetela
- 184 Tlalnelhuayocan
- 185 Tlapacoyan
- 186 Tlaquilpa
- 187 Tlilapan
- 188 Tomatlán
- 189 Tonayán
- 190 Totutla
- 191 Tres Valles
- 192 Tuxpan
- 193 Tuxtilla
- 194 Úrsulo Galván

- 195 Uxpanapa
- 196 Vega de Alatorre
- 197 Veracruz
- 198 Las Vigas de Ramírez
- 199 Villa Aldama
- 200 Xalapa
- 201 Xico
- 202 Xoxocotla
- 203 Yanga
- 204 Yecuatla
- 205 Zacualpan
- 206 Zaragoza
- 207 Zentla
- 208 Zonzolica
- 209 Zontecomapán
- 210 Zozocolco de Hidalgo
- 211 San Rafael
- 212 Santiago Sochiapan

III. La asignación de los dígitos de localidad en cada circunscripción municipal. se hará de acuerdo con el catálogo de localidades que emita la Dirección General de Catastro.

IV. Para la determinación de los dígitos de región, manzana, lote, nivel y departamento, se atenderá a lo especificado en los Procedimientos Catastrales y el Instructivo de Valuación Catastral.

**Artículo 20.** El Registro Alfanumérico es el conjunto de datos contenidos en el padrón técnico que describen un predio, a saber:

I. Datos administrativos

a) Fecha del movimiento:

- 1. Día;
- 2. Mes;
- 3. Año.

b) Tipo de movimiento:

- 1. Alta;
- 2. Baja;
- 3. Cambio.

c) Tipo de predio:

- 1. Urbano;
- 2. Suburbano;
- 3. Rural.

d) Clave catastral:

1. Zona;
2. Municipio;
3. Localidad;
4. Región;
5. Manzana;
6. Lote;
7. Nivel;
8. Departamento;
9. Dígito verificador.

e) Clave Única de Registro de Población (CURP) del propietario o poseedor. y en su caso el Registro Federal de Contribuyentes por lo que hace a personas morales:

f) Nombre del propietario o poseedor;

g) Ubicación del predio

1. Calle;
2. Número Postal;
3. Colonia o Fraccionamiento

h) Destino del predio;

i) Domicilio para oír y recibir notificaciones:

1. Calle;
2. Número oficial;
3. Código postal;
4. Colonia o fraccionamiento;
5. Municipio y Estado;

j) Codificación básica:

1. Avalúo técnico;
2. Fraccionamiento;
3. Traslado de dominio;
4. Régimen legal de propiedad;
5. Tenencia;
6. Estado físico;
7. Uso del suelo;
8. Tipo de posesión;
9. Sin emisión.

k) Datos del documento de propiedad:

1. Demarcación notarial;
2. Tipo de documento;
3. Número de Instrumento Notarial;
4. Día;
5. Mes;
6. Año;
7. Notaría.

I. Datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad:

1. Número;
2. Tomo;
3. Día;
4. Mes;
5. Año;
6. Zona registral.

II. Datos técnicos del predio.

a) Del terreno:

1. Tipo de suelo para predios rurales;
2. Valor por unidad de superficie por tipo de suelo rural;
3. Deméritos para predios rurales;
4. Área;
5. Valor por metro cuadrado de predios suburbanos y condominios;
6. Código de calle;
7. Frente;
8. Profundidad;
9. Valor por metro cuadrado de terrenos urbanos;
10. Deméritos para predios urbanos y suburbanos;
11. Mérito por esquinas.

b) De las construcciones:

- 1.1. Etiqueta del bloque;
- 2.2. Tipo;
- 3.3. Estado de conservación;
- 4.4. Avance de obra;
- 5.5. Antigüedad;
- 6.6. Área.

III. Valor catastral.

- a)Del terreno;
- b)De las construcciones;
- c)Catastral total.

IV. Datos de quien codifica.

- a)Municipio y localidad;
- b)Nombre del servidor público que codifica;
- c)Número de folio.

**Artículo 21.** Los Registros Alfanuméricos estarán integrados en bases de datos, cuya estructura, conservación y actualización se ajustará a lo que indiquen los Procedimientos Catastrales.

**Artículo 22.** Para llevar a cabo una alta, baja o cambio del registro alfanumérico, se elaborará la ficha catastral correspondiente y se mencionará la causa del movimiento. Esta ficha formará parte del Registro Documental del predio.

**Artículo 23.** El Registro Gráfico de un predio es su representación cartográfica en los términos de los artículos 9,10 y 11 del presente Reglamento.

**Artículo 24.** El Registro Documental de cada predio contendrá los documentos señalados en los artículos 28 y 29 del presente ordenamiento.

**Artículo 25.** Los propietarios o poseedores, así como los fedatarios públicos, respecto de los instrumentos públicos en los que intervengan, presentarán la solicitud de registro catastral de bienes inmuebles o de modificación de sus datos ante la autoridad catastral de la jurisdicción en que éstos se encuentren ubicados, acompañada de los anexos que señala el artículo 29 de este Reglamento.

**Artículo 26.** Recibida la solicitud a que se refiere el artículo 29 de este Reglamento, la autoridad o los servidores públicos subordinados a ella efectuarán las operaciones catastrales correspondientes; integrarán la información y los documentos en los registros alfanuméricos, gráficos y documentales, en la forma que dispongan los Procedimientos Catastrales y, en su caso, notificará el resultado a la parte interesada.

**Artículo 27.** La Dirección General de Catastro por sí, o a través de sus Delegaciones Regionales y las oficinas Municipales de Catastro, efectuarán el registro en la base de datos catastrales del Estado.

**Artículo 28.** El registro catastral o la modificación de datos del mismo, deberá efectuarse a nombre del propietario o del poseedor del bien a título de dueño, y se sustentará en alguno de los siguientes documentos:

- I. Aviso notarial en el que conste el pago de los impuestos municipales y los derechos por inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- II. Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad;
- III. Contrato Privado en los términos del Código Civil del Estado;
- IV. Sentencia ejecutoriada dictada por la autoridad judicial o jurisdiccional;

- V. Contrato de cesión de derechos de posesión;
- VI. Certificado de vivienda, de entrega de vivienda o cualquier otro título similar expedido por organismos públicos promotores de vivienda para los trabajadores, que autorice la ocupación material del inmueble y produzcan un derecho posesorio original;
- VII. Contrato o constancia de posesión otorgados por las autoridades agrarias responsables de la regularización de la tenencia de la tierra;
- VIII. Constancia de posesión expedida por la Dirección General del Patrimonio del Estado, respecto de bienes propiedad del Estado o en proceso de regularización en que intervenga esa Dirección General;
- IX. Constancia de posesión expedida por la autoridad municipal competente, únicamente respecto de bienes propiedad del municipio.

**Artículo 29.** A la solicitud de registro catastral o modificación de datos de un bien inmueble, deberán anexarse copias de los siguientes documentos:

- I. Alguno de los documentos indicados en el artículo 28 de este Reglamento;
- II. Plano o croquis del terreno, indicando la longitud de sus lados y área de su superficie;
- III. Croquis de localización dentro de la manzana, si es urbano o suburbano; si es rural; con referencias del poblado, carreteras, caminos o vías férreas más próximas;
- IV. Recibo de pago del impuesto predial; y
- V. Plano autorizado y licencia de construcción. cuando se trate de manifestaciones de construcción.

**Artículo 30.** Cuando los propietarios o poseedores no presenten en los plazos establecidos las solicitudes de registro catastral a que están obligados por la Ley, las autoridades catastrales podrán suplir esa omisión, mediante investigación directa, sin perjuicio de aplicar a los infractores las sanciones correspondientes.

**Artículo 31.** Al efectuar el registro catastral de bienes inmuebles o modificar los datos del mismo. deberá observarse lo siguiente:

- I. En el caso de la nula propiedad y constitución del usufructo, el registro se hará a nombre del nudo propietario;
- II. Tratándose de copropiedad, se registrará a nombre del que tenga la mayor porción; en igualdad de proporciones, a nombre de cualquiera de ellos. En todos los casos después del nombre de la persona se deberá mencionar "y copropietario" o "y copropietarios", según corresponda;

III. Cuando la construcción se edifique en terreno ajeno, se registrará a nombre del propietario o poseedor del terreno.

**Artículo 32.** Con motivo de división, subdivisión, relotificación, fraccionamiento de terrenos o constitución del régimen, de propiedad en condominio, se asignará una clave catastral a cada nuevo predio, departamento o vivienda, en los términos de la Ley, este Reglamento y de los Procedimientos Catastrales.

En caso de fusión de dos o más predios en uno sólo, se asignará al nuevo predio la clave catastral del lote que tenga el número menor y se procederá a dar de baja la otra u otras claves de los predios fusionados.

### **Sección Sexta** De la Zonificación Catastral

**Artículo 33.** A partir del inicio de la vigencia del presente Reglamento, se ordena que cada localidad contendrá al menos una Región Catastral, la cual estará integrada, preferentemente, por ciento cincuenta manzanas.

Por lo que hace a las Regiones Catastrales establecidas, antes de la vigencia del presente Reglamento, podrán permanecer inalterables.

**Artículo 34.** La zonificación catastral se conformará de regiones homogéneas, atendiendo al uso del suelo, la calidad y disponibilidad de los servicios, así como a la infraestructura y equipamiento urbano existentes.

**Artículo 35.** Cuando se zonifique una localidad por primera vez, la asignación del número de Región deberá realizarse con un número progresivo que contenga dos dígitos, en la manera como lo establezcan los Procedimientos Catastrales.

### **Sección Séptima** De las Tablas de Valores Catastrales Unitarios

**Artículo 36.** Los valores catastrales unitarios de suelo se determinarán de la siguiente manera:

- I. En zonas urbanas, por metro cuadrado y por tramo de calle;
- II. En zonas suburbanas, por metro cuadrado y áreas homogéneas;
- III. En zonas rurales, por hectárea y tipo de suelo.

**Artículo 37.** Los planos que contengan las propuestas de Tablas de Valores Catastrales Unitarios de suelo urbano y suburbano se elaborarán con base en lo que indiquen los Procedimientos Catastrales y se presentarán de acuerdo con las siguientes especificaciones:

I. Se dibujarán por región catastral en papel bond mate con las siguientes dimensiones: 0.28 x 0.43 metros en los que el área útil de dibujo sea de 0.22 x 0.37 metros, incluirán un pie de plano de 0.023 metros con un margen libre superior, inferior y derecho de 0.01 metros e izquierdo de 0.02 metros, para aquellas regiones catastrales que por su extensión requieran de láminas adicionales, podrán seccionarse sobre avenidas o calles;

II. Contendrán la siguiente información:

- a) Norte geográfico;
- b) Delimitación de las manzanas que componen la región catastral;
- c) Numeración de manzanas;
- d) Nomenclatura de las calles y avenidas principales;
- e) Valor unitario por m<sup>2</sup> al centro de la calle en cada manzana;
- f) Indicación de ríos, arroyos y cuerpos de agua;
- g) Indicación de regiones catastrales adyacentes.

III. El pie de plano incluirá los siguientes datos:

- a) Nombre y clave del municipio;
- b) Nombre de la localidad;
- c) Región catastral;
- d) Índice de hojas;
- e) Fecha de elaboración;
- f) Datos del municipio;
- g) Firma del presidente, síndico y tesorero municipales;
- h) Cuadro para firma de autoridades del H. Congreso del Estado;
- i) Período de vigencia de los valores catastrales.

IV. La Tabla de Valores de Suelo Rural y la de Valores Unitarios de las construcciones se presentarán en el formato que indiquen los procedimientos catastrales.

**Artículo 38.** La base de datos que contenga la propuesta de Tabla de Valores Unitarios del suelo urbano, suburbano y rural, se elaborará utilizando el sistema que elijan los Ayuntamientos, debiendo mantener la estructura, tipo, número y longitud de campos señalados en los procedimientos catastrales. Para efectos de información a la Dirección General de Catastro, se presentarán en formato del Código Americano Estándar para Intercambio de Información (ASCII, por sus siglas en inglés).

**Artículo 39.** Para efectos de la valuación catastral en el Estado, las edificaciones, se clasificarán de acuerdo con la tipología siguiente:

**Código      Nombre**

- 01 Habitacional antigua económica;
- 02 Habitacional antigua mediana;
- 03 Habitacional moderna popular;
- 04 Habitacional moderna de interés social;
- 05 Habitacional moderna económica;
- 06 Habitacional moderna mediana;
- 07 Habitacional moderna semi lujo;
- 08 Habitacional moderna de lujo;

- 09 Edificio habitacional de interés social;
- 10 Edificio habitacional económico;
- 11 Edificio habitacional mediano;
- 12 Edificio habitacional semi lujo;
- 13 Comercial industrial cobertizo;
- 14 Comercial industrial económico;
- 15 Comercial industrial mediano;
- 16 Comercial industrial especial;
- 17 Plaza comercial semi lujo;
- 18 Plaza comercial de lujo;
- 19 Edificio comercial económico;
- 20 Edificio comercial mediano;
- 21 Edificio comercial de lujo;
- 25 Estacionamiento comercial;
- 25 Alberca económica;
- 25 Alberca mediana;
- 25 Alberca de lujo;
- 26 Pavimento de concreto hidráulico.

Al elaborar sus propuestas, los Ayuntamientos deberán utilizar el código y el nombre de los tipos de construcción contenidos en dicha tipología y tomarán de ella exclusivamente los que estén en uso en su municipio.

La descripción detallada y características de cada tipo serán las que contemple el instructivo de valuación catastral.

**Artículo 40.** Los Ayuntamientos podrán incorporar nuevos tipos de construcción a la tipología, previa autorización de la Dirección General de Catastro, para lo cual deberá presentar:

- I. Plano arquitectónico tipo;
- II. Plano estructural tipo;
- III. Números generadores de obra;
- IV. Catálogo de conceptos y presupuesto de obra;
- V. Explosión de insumos: desglose de la cantidad de material, equipo, mano de obra y herramientas que se utilizan en la obra;
- VI. Memoria descriptiva;
- VII. Memoria fotográfica; y
- VIII. Valor unitario propuesto, por unidad de superficie construida.

**Sección Octava**  
De la Administración de la Base de  
Datos del Padrón Técnico

**Artículo 41.** En los términos del Convenio de Colaboración Administrativa en materia catastral que los Ayuntamientos suscriban con el Estado, la Secretaría de Finanzas y Planeación les proporcionará la base de datos del padrón técnico correspondiente a su municipio. A fin de salvaguardar la información contenida en dichas bases, los Ayuntamientos:

- I. Contarán con al menos dos equipos de cómputo en red, donde uno de ellos dispondrá de suficientes recursos de almacenamiento, procesamiento y memoria para ser utilizado como servidor. El otro se empleará como terminal operativa para efectuar en él las altas y bajas y cambios a la base de datos;
- II. Dispondrán de unidades de escritura para disco compacto, cinta, discos duros, USB'S y cualquier otro tipo nuevo, que permitan realizar respaldos de la información;
- III. Contarán con un sistema de gestión de la base de datos, aprobado por la Dirección General de Catastro;
- IV. Realizarán respaldos mensuales de las bases de datos, o antes si el número de movimientos supera los 650 registros; y
- V. Controlarán el acceso a la base de datos mediante claves de seguridad propias de cada usuario.

**Capítulo IV**  
De las Formas Oficiales  
**Sección primera**  
De la Solicitud de Registro Catastral

**Artículo 42.** La solicitud de registro catastral o modificación de sus datos deberá contener al menos la siguiente información:

- I. Clave catastral;
- II. Ubicación del predio;
- III. Uso o destino del bien inmueble;
- IV. Clasificación del predio, tipo de tenencia y estado físico;
- V. Superficie de terreno;
- VI. Descripción de las construcciones manifestadas;
- VII. Modificación física de la construcción;

- VIII. Datos del propietario o poseedor;
- IX. Nombre y firma del solicitante;
- X. Espacio para sello de recibido de la autoridad catastral;
- XI. Lugar y fecha de la solicitud.

**Artículo 43.** La solicitud de registro catastral constará de dos tantos:

- I. Original para la autoridad catastral;
- II. Copia para el interesado.

**Artículo 44.** En caso de no disponer de la forma oficial para la solicitud de registro, el interesado podrá cumplir con la obligación manifestándolo por escrito, incluyendo todos los datos que menciona el artículo 42 de este Reglamento.

### **Sección segunda** Del Certificado del Valor Catastral

**Artículo 45.** El certificado del Valor Catastral es el documento expedido por la autoridad, donde se da a conocer el valor catastral o catastral provisional de un inmueble. Su solicitud por parte de los fedatarios públicos surtirá los efectos de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Catastro en vigor.

**Artículo 46.** La solicitud del Certificado de Valor Catastral contendrá los siguientes datos:

- I. Clave catastral del predio;
- II. Ubicación;
- III. Clasificación en urbano, suburbano o rural;
- IV. Estado físico;
- V. Tipo de operación;
- VI. Número y fecha de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- VII. Superficie de terreno;
- VIII. Superficies construidas;
- IX. Nombre y domicilio del propietario enajenante;
- X. Número y fecha del instrumento público mediante el cual se adquiere, transmite o modifica

la propiedad del bien inmueble;

XI. Nombre y domicilio del fedatario público, así como el número de notaría;

XII. Valor de operación;

XIII. Lugar y fecha de la declaración;

XIV. Nombre, domicilio. Registro Federal de Contribuyentes y Clave Única del Registro de Población del propietario adquirente;

XV. Espacio para certificar el valor catastral actual, fecha de expedición, sello, así como nombre y firma de la autoridad catastral.

XVI. Espacio para la liquidación del impuesto sobre Traslación de Dominio y Derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

XVII. Descripción de la operación;

XVIII. Espacio para certificar el valor catastral referido a una época anterior. en términos del artículo 24, párrafo segundo, de la Ley de Catastro y 53 de este Reglamento, con fecha de expedición, sello, así como nombre y firma de la autoridad catastral;

XIX. Sellos de la autoridad fiscal municipal, estatal y del fedatario público;

XX. Documentos que deberán anexarse a la solicitud de certificado de valor:

- a) Plano o croquis del inmueble objeto de la operación;
- b) En operaciones de traslación de dominio de condominios, fraccionamientos, o colonias de nueva creación, se proporcionará copia heliográfica del plano y del oficio de autorización por la autoridad correspondiente;
- c) Copia del último recibo de pago del impuesto predial.

**Artículo 47.** El Certificado de Valor Catastral constará de cinco tantos:

I. Original para el interesado;

II. Copia para la oficina de Hacienda del Estado;

III. Copia para la Tesorería Municipal;

IV. Copia para la oficina Municipal de Catastro;

V. Copia para la Delegación Regional de Catastro.

**Artículo 48.** El Certificado de Valor Catastral de los inmuebles propiedad o del dominio de los gobiernos federal, estatal y municipales, se expedirá mediante oficio, y contendrá la información básica que determine la autoridad catastral.

**Artículo 49.** En los casos de conflicto de intereses, sólo se expedirá Certificado de Valor Catastral a nombre de la persona empadronada, en los términos que establece la Ley de Catastro.

**Artículo 50.** Respecto a condominios, divisiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, así como en la edificación de unidades habitacionales, se expedirá el Certificado de Valor Catastral por cada lote, departamento o vivienda.

**Artículo 51.** En el caso de contratos en los que se transmite el dominio de porciones en copropiedad, de la nuda propiedad (**sic.**) o del usufructo, se expedirá el certificado por el valor total del inmueble.

**Artículo 52.** Los Certificados de Valor Catastral solicitados con motivo de contratos relativos a la transmisión del dominio de bienes inmuebles, así como de informaciones testimoniales para acreditar la propiedad de las construcciones, se elaborarán con el valor catastral vigente al momento de la expedición, sin menoscabo de que se proporcione otro con valor referido a la época en que se realizó el acto o hecho de que se trata.

### **Sección tercera** De la Cédula Catastral

**Artículo 53.** La cédula catastral consignará los datos siguientes:

I. Administrativos:

- a) Folio;
- b) Clave catastral;
- c) Municipio y localidad;
- d) Nombre del propietario o poseedor;
- e) Uso o destino del inmueble;
- f) Ubicación del predio: calle, número oficial, localidad. En caso de los predios rurales, el nombre o referencia del bien.

II. Técnicos:

a) Del terreno:

- 1. Tipo de predio;
- 2. Tipo de avalúo;
- 3. Causas de demérito;
- 4. Causas de mérito;
- 5. Tipo de suelo rural;
- 6. Área de la superficie.

b) De las construcciones:

- 1. Tipo, de acuerdo a la tipología establecida en el artículo 39;
- 2. Estado de conservación;
- 3. Terminación de obra;
- 4. Área de la superficie construida por cada tipo presente en el predio.

- IV. Valor catastral o catastral provisional:
  - a) Valor catastral o catastral provisional del terreno;
  - b) Valor catastral o catastral provisional de las construcciones;
  - c) Valor catastral total o catastral provisional total.

- IV. De la autoridad catastral:
  - a) Nombre, firma y sello de la autoridad catastral que interviene;
  - b) Lugar y fecha de expedición.

V. Sello y datos de quien entrega y recibe el documento.

**Artículo 54.** La cédula catastral constará de dos tantos:

- I. Original para el interesado;
- II. Copia para la autoridad expedidora.

**Artículo 55.** En términos de la Ley de Catastro, se expedirá Cédula Catastral por cada predio inscrito. La cédula más reciente deja sin efecto las expedidas con anterioridad.

## **Capítulo V** De la Notificación y la Difusión

**Artículo 56.** Procede la notificación de oficio a los propietarios o poseedores, en los siguientes casos:

I. El registro derivado de la adquisición parcial o modificación de la propiedad de bienes inmuebles, así como los cambios relativos a las fracciones reservadas, la división, la subdivisión, reutilización, fraccionamiento de terrenos o la regularización de la tenencia de la tierra;

II. El registro de inmuebles sustraídos de la acción catastral;

III. La modificación del valor catastral que resulte de la valuación o revaluación catastrales;

IV. Los cambios de registro originados por modificación de la clave o de la nomenclatura catastral a instancia de la autoridad; y

V. Los demás casos, en términos de lo dispuesto por la Ley de Catastro.

**Artículo 57.** El procedimiento relativo a la notificación personal se desarrollará conforme a lo indicado en el Código de Procedimientos Administrativos en vigor para el estado de Veracruz.

**Artículo 58.** El inicio de programas masivos de catastro será difundido dos veces consecutivas, en la forma dispuesta por la Ley de Catastro.

## **Capítulo VI**

### De los Convenios de Colaboración

**Artículo 59.** Los Convenios de Colaboración Administrativa en materia de catastro que suscriba el Estado con los Ayuntamientos contendrán, cuando menos:

- I. Nombres y facultades de quienes lo suscriben;
- II. Objeto;
- III. Actividades catastrales que se convienen;
- IV. Programa operativo, supervisión y capacitación en su caso;
- V. Recursos humanos y financieros que deberá asignar el Ayuntamiento;
- VI. Obligaciones de ambas partes;
- VII. Causas de rescisión;
- VIII. Sanciones;
- IX. Vigencia; y
- X. Fecha de suscripción.

## **Capítulo VII**

### De la Capacitación

**Artículo 60.** La Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación, podrá impartir al personal de las oficinas municipales de Catastro, en los términos del Convenio que al efecto se suscriba; capacitación en las modalidades de asesoría, adiestramiento, actualización, reforzamiento o especialización, impariéndose en aulas o extramuros, utilizando para ello medios escritos, informáticos, de comunicación remota o directamente a través de instructores propios o externos.

## **Capítulo VIII**

### De la Supervisión y Verificación

**Artículo 61.** En términos de la Ley de Catastro, del presente Reglamento y de los Convenios de Colaboración suscritos al efecto, entre el Estado y los Ayuntamientos. La Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación, podrá efectuar en las oficinas municipales de Catastro, supervisión y verificaciones a los procedimientos catastrales en apego a la norma que en materia de catastro establece el Gobierno del Estado.

**Artículo 62.** Al concluir la supervisión o verificación, se elaborará un reporte que contenga la descripción *de* los aspectos evaluados; las observaciones y, en su caso, las recomendaciones para corregir las inconsistencias detectadas, el plazo en que deberán ser solventadas, así

como los nombres y firmas del supervisor y del encargado de la oficina municipal de Catastro. La Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación, turnará un tanto del citado reporte para la atención de la Tesorería Municipal.

## TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Oficial* del estado.

**Segundo.** Se abroga el Reglamento de la Ley de Catastro publicado en la *Gaceta Oficial* número 30 del 9 de marzo de 1991.

**Tercero.** Los asuntos que se encuentren en trámite a la entrada del presente Reglamento, se concluirán de acuerdo con las disposiciones del Reglamento anterior.

**Cuarto.** En tanto se expidan los nuevos procedimientos catastrales, lineamientos, instructivos, especificaciones y normas correspondientes, se aplicarán los anteriores. Asimismo, el Secretario de Finanzas y Planeación estará facultado para resolver los asuntos que dichos documentos deben regular.

**Quinto.** En tanto la Dirección General de Catastro, Geografía y Valuación, dispone lo necesario para actualizar en sus bases de datos los números de zonas catastrales que se utilizan en la conformación de la clave catastral, ésta se seguirá integrando con los mismos dígitos de 01 a 15 que se usan actualmente.

**Sexto.** Los convenios de colaboración administrativa en materia catastral, que estén suscritos antes del inicio de la vigencia del presente reglamento, quedarán vigentes sin necesidad de ratificación expresa.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de Veracruz de Ignacio de la Llave, en la ciudad de Xalapa, Enríquez, Veracruz, a los ocho días del mes de septiembre de dos mil seis.

Atentamente

Sufragio efectivo. No reelección

Licenciado Fidel Herrera Beltrán  
Gobernador del Estado  
Rúbrica