

*“Año del Bicentenario de la Independencia Nacional  
y Centenario de la Revolución Mexicana”*

**RAMO:** GOBERNACIÓN  
**No. OFICIO:** 0152  
**EXPEDIENTE:** I-E-3-10

**ASUNTO:** DECRETO NÚMERO 17

9 de diciembre del 2010.

**C. ING. CARLOS LOZANO DE LA TORRE**  
**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**  
**P R E S E N T E .**

La LXI Legislatura del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, en virtud de su función y facultad constitucional, ha tenido a bien expedir el siguiente

***Decreto Número 17***

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se expide la **Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes**, para quedar como sigue:

**LEY DE CATASTRO DEL ESTADO  
DE AGUAS CALIENTES**

**CAPÍTULO I  
Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 1º.-** La presente Ley tiene por objeto reglamentar la materia catastral, la cual declara de utilidad pública el registro y la valuación catastral, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, urbanísticos, históricos y para la formulación y práctica de planes estatales y municipales de desarrollo.

**ARTÍCULO 2º.-** El Catastro, para efectos de esta ley, es el Sistema de Información Territorial relativo a los bienes inmuebles, cuyo propósito principal es obtener un censo analítico y descriptivo de las características físicas, cualitativas, fiscales y administrativas de los inmuebles ubicados en el territorio del Estado que le permita un uso multifinanciarario del mismo.

Dicho sistema está integrado por los datos, cartografía, documentos y en general el conjunto de registros que identifican y describen las condiciones físicas, socioeconómicas,

ambientales y urbanísticas del territorio, organizados e integrados en una base informática o a través de medios electrónicos que permitan su uso, actualización y consulta.

**ARTÍCULO 3º.-** A falta de disposición expresa en cuanto a la aplicación e interpretación de esta Ley, se aplicarán supletoriamente las normas vigentes del Estado de Aguascalientes, contenidas en el Código Urbano, Código Civil, Código Fiscal, Código de Procedimientos Civiles, Ley de Hacienda, Ley de Ingresos, Ley del Procedimiento Administrativo, Leyes de Hacienda de los Municipios y Leyes de Ingresos de los Municipios y demás relativas.

**ARTÍCULO 4º.-** Para los efectos de esta ley se entenderá por:

- I. **Avalúo Catastral:** El documento emitido por el Instituto, en el cual se consigna el valor de los bienes inmuebles, determinado en función del Instructivo Técnico de Valuación Catastral;
- II. **Avalúo Comercial:** El documento en el cual se consigna el valor que tienen en el mercado los bienes inmuebles y que se determina a través de los procedimientos valuatorios vigentes;
- III. **Ayuntamiento:** El Gobierno Constitucional de cada uno de los municipios del Estado;
- IV. **Congreso:** El Congreso del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes;
- V. **Construcción:** La obra civil de cualquier tipo o destino, incluyendo los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de un inmueble;
- VI. **Cuenta Catastral:** La clave que el Instituto asigna a cada inmueble a fin de facilitar su identificación;
- VII. **Estado:** El Estado Libre y Soberano de Aguascalientes;
- VIII. **Fraccionamiento:** La división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IX. **Fusión:** Trámite administrativo ante la autoridad competente para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;

- X. **Instituto:** El Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes;
- XI. **Instructivo Técnico de Valuación Catastral:** El conjunto de normas que determinan el procedimiento para el cálculo del valor catastral de los inmuebles;
- XII. **Secretaría:** La Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado;
- XIII. **Localidad:** Aquel lugar o sitio donde existe población o por lo menos un asentamiento humano, que es reconocido por un nombre dado por la ley o por la costumbre;
- XIV. **Manzana:** La superficie urbana delimitada por vías públicas;
- XV. **Municipios:** Los Municipios del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes;
- XVI. **Operaciones Catastrales:** Toda actividad que realice el Instituto tendiente a la actualización de sus registros;
- XVII. **Perito Valuador Profesional:** Son aquellos que cuentan con autorización legal o cuentan con cédula profesional en el campo de la valuación;
- XVIII. **Predio:** La porción de terreno comprendido dentro de una manzana o de un perímetro cerrado, con construcciones o sin ellas. Los predios se clasifican en:
- A. Urbanos:**
1. Aquellos que se encuentran dentro de los límites del área de influencia de las ciudades y/o centros de población o dentro de las zonas urbanas consolidadas aprobadas por los cabildos de los ayuntamientos.
  2. Aquellos que se encuentren fuera de las zonas urbanas consolidadas de los municipios y les sea otorgada la autorización para desarrollar un fraccionamiento o un condominio que cumpla con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.
- B. Rurales:**
- Los que se encuentren fuera de la zona urbana consolidada y que por sus características se dediquen en forma preponderante para actividades primarias.

### C. En Transición:

Aquellos que se encuentran en las áreas de crecimiento establecidas en los ordenamientos vigentes o fuera de los límites del área de influencia de los centros de población o fuera de las zonas urbanas consolidadas y que presenten una solicitud de cambio de uso de suelo a urbano.

- XIX. Registros Catastrales:** El conjunto de cartografía y documentos que conforman los archivos gráficos, numéricos, alfabéticos y de exenciones;
- XX. Reglamento:** El Reglamento del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes;
- XXI. Sector Catastral:** La delimitación de las áreas comprendidas por una o varias zonas catastrales o parte de ellas;
- XXII. Subdivisión de Áreas o Predios Urbanos:** Trámite administrativo ante la autoridad competente, para la partición de un terreno considerado como urbano, en dos o más fracciones, que no requiera de una o más vías públicas, ni la presentación de una manifestación de impacto urbano y/o rural;
- XXIII. Subdivisión de Áreas o Predios Rurales:** Trámite administrativo ante la autoridad competente, para la partición en dos ó más fracciones de un terreno considerado como predio rural;
- XXIV. Tablas de Valores Unitarios:** Documento oficial que contiene los valores unitarios del suelo y/o construcciones y que podrán estar plasmados en cartografía por sectores y/o zonas catastrales;
- XXV. Valores Unitarios:** Los valores por metro cuadrado de suelo y/o de las construcciones adheridas a este;
- XXVI. Valor Catastral:** El valor que figura en el Catastro, de un determinado bien inmueble.
- XXVII. Zona Catastral:** Áreas de características similares en cuanto al uso de suelo, servicios públicos, nivel socioeconómico, entre otras; y

**XXVIII. Zonificación Catastral:** La demarcación del territorio del Estado en zonas y sectores catastrales, de acuerdo a las características señaladas en esta Ley y en los ordenamientos aplicables.

**ARTÍCULO 5°.-** Para los trabajos técnicos del Catastro se requiere la formación y actualización de los siguientes registros:

**I. Cartográfico,** constituido por:

- a) La cartografía general catastral del Estado;
- b) Las cartografías catastrales municipales;
- c) Las cartografías de los sectores y zonas catastrales en que se haya dividido cada Municipio.

Las zonas rústicas deberán subdividirse en predios y las zonas urbanas en manzanas y predios.

**II. Numérico, Alfabético y de Exenciones,** los que contendrán:

- a) La cuenta catastral del predio;
- b) La ubicación del predio;
- c) El nombre del propietario, o poseedor a título de dueño;
- d) El domicilio del propietario o poseedor;
- e) El valor catastral;
- f) El uso o destino del predio; y
- g) Los demás datos que se requieran conforme a esta u otras leyes y reglamentos.

El registro de exenciones deberá contener además, la fecha de iniciación y de terminación de dicha exención.

**CAPÍTULO II**  
**De las Autoridades de Catastro**

**ARTÍCULO 6º.-** Son autoridades en materia de catastro en el ámbito de su competencia:

- I.** El Gobernador del Estado;
- II.** El Secretario de de Finanzas del Gobierno del Estado;
- III.** El Subsecretario de Ingresos de la Secretaría de Finanzas del Estado;
- IV.** El Director del Instituto Catastral del Estado;
- V.** Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado; y
- VI.** El H. Congreso del Estado.

**ARTÍCULO 7º.-** Compete al Gobernador del Estado:

- I.** Establecer la política, normas y lineamientos generales del catastro y evaluar su cumplimiento;
- II.** Ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado de los Convenios de Colaboración, así como de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que sean aprobadas por el Congreso del Estado;
- III.** Suscribir acuerdos de coordinación en materia catastral con los Municipios del Estado, dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como con otras Entidades Federativas; y
- IV.** Las demás que expresamente determine esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 8º.-** La Secretaría de Finanzas del Estado tiene las siguientes atribuciones:

- I.** Establecer programas tendientes a lograr los objetivos del catastro, así como suministrar los recursos necesarios para el funcionamiento del Instituto;
- II.** Suscribir acuerdos de coordinación en materia catastral con los ayuntamientos y otras dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado; y

- III.** Las demás que expresamente determine esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 9º.-** Son atribuciones de los Ayuntamientos:

- I.** Celebrar convenios de coordinación con otros municipios, respecto de las atribuciones municipales en materia catastral y competencias que les asigna esta Ley;
- II.** Suscribir convenios de colaboración en materia catastral con el Instituto en los términos de la presente Ley;
- III.** Participar, por conducto del Presidente Municipal o el funcionario que este designe en el Consejo Técnico de Valuación;
- IV.** Proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que sirvan de base para el cobro de los impuestos sobre la propiedad raíz ó inmobiliaria;
- V.** Formular y proponer al Instituto las políticas, lineamientos y normas técnicas generales a que se sujetará la función catastral en la Entidad; y
- VI.** Las demás que determine esta Ley, la Constitución Política del Estado y los Convenios de Coordinación que se celebren con el Estado ó el Instituto.

**ARTÍCULO 10.-** Corresponde al Congreso del Estado analizar y en su caso aprobar las propuestas que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, formulen sobre las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

### **CAPÍTULO III Del Instituto Catastral**

**ARTÍCULO 11.-** Se crea el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, como un organismo público desconcentrado con autonomía técnica y de gestión, dependiente de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado, con domicilio en la ciudad de Aguascalientes, pudiendo tener dentro del Estado delegaciones y oficinas donde se requiera.

**ARTÍCULO 12.-** El objeto del Instituto es crear y administrar el sistema de información territorial y la actualización de los datos característicos de los inmuebles que integran el Catastro.

**ARTÍCULO 13.-** El Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Planificar, coordinar, administrar, evaluar las actividades y programas en materia catastral;
- II.** Formular y homologar las normas técnicas y administrativas aplicables a la identificación, registro, valuación, revaluación y delimitación de los bienes inmuebles ubicados en el Estado;
- III.** Integrar los registros e información catastral del Estado; previstos en la Ley y actualizar oportunamente los cambios en los datos sobre la propiedad inmobiliaria;
- IV.** Definir y establecer los procedimientos técnicos y metodológicos para la conformación de la cartografía catastral del Estado;
- V.** Realizar en forma permanente la investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria, así como con la modernización del catastro y su operación;
- VI.** Emitir los formatos autorizados para efectuar las manifestaciones, avalúos o cualquier otro trámite en materia catastral;
- VII.** Establecer y supervisar la ejecución de las normas técnicas y administrativas, así como los instructivos, manuales y programas tendientes a lograr los objetivos del Catastro;
- VIII.** Aprobar y coordinar la ejecución de los trabajos del Instituto y expedir la documentación que contenga el resultado de dichos trabajos;
- IX.** Requerir a los propietarios de los predios la presentación de las manifestaciones en los casos previstos en la Ley;
- X.** Ordenar y practicar las visitas de verificación a los predios;



- XI.** Elaborar a solicitud expresa de los Municipios, los estudios técnicos que sirvan de base para la determinación de las Tablas de Valores Unitarios del suelo y/o construcciones;
- XII.** Practicar, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes, los avalúos catastrales y comerciales, solicitados por las autoridades administrativas o judiciales que lo requieran en el ejercicio de sus funciones;
- XIII.** Practicar, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes, los avalúos catastrales, solicitados por los notarios públicos que con ese carácter intervengan en actos o contratos relacionados con los predios y por los solicitantes;
- XIV.** Practicar, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes, los levantamientos topográficos catastrales y/o deslindes que ordenen las autoridades administrativas o judiciales que lo requieran en el ejercicio de sus funciones, los notarios públicos que con ese carácter intervengan en actos o contratos relacionados con los predios y los propietarios que lo soliciten;
- XV.** Expedir, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes, los informes, copias simples y certificadas de cartografía y documentos, a las autoridades administrativas o judiciales que lo requieran en el ejercicio de sus funciones, a los notarios públicos que con ese carácter intervengan en actos o contratos relacionados con los predios y a los solicitantes;
- XVI.** Establecer y coordinar el registro de los peritos valuadores profesionales en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- XVII.** Atender las solicitudes de aclaración administrativa formuladas por los particulares o sus representantes legales;
- XVIII.** Fungir como órgano técnico de apoyo y consulta a los Poderes del Estado y a los Ayuntamientos de la Entidad, en las materias relacionadas en el ámbito de su competencia;
- XIX.** Establecer las bases generales técnicas, metodológicas y administrativas aplicables para la identificación, registro y mantenimiento del padrón catastral;
- XX.** Suscribir convenios de colaboración con los Ayuntamientos que lo soliciten para el ejercicio de las atribuciones que les correspondan en los términos de la presente ley y demás disposiciones legales aplicables;

- XXI.** Suscribir convenios de coordinación, colaboración, cooperación o de cualquier otra naturaleza que resulten necesarios para el cumplimiento de sus objetivos o atribuciones, que no sean de facultad exclusiva del Poder Ejecutivo;
- XXII.** Elaborar y mantener actualizada la cartografía del Estado;
- XXIII.** Clasificar los inmuebles en Urbanos, Rurales y en Transición según corresponda a sus características y a las disposiciones aplicables;
- XXIV.** Solicitar a las dependencias y entidades Federales, Estatales y Municipales, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar y actualizar la cartografía y el padrón catastral;
- XXV.** Efectuar, en coordinación con las dependencias de los Poderes Ejecutivos federal, estatal, así como de los Municipios, los estudios para apoyar la determinación de los límites del territorio del Estado y de los Municipios; y
- XXVI.** Las demás que le determinen esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 14.-** Las resoluciones, levantamientos, deslindes, datos y demás documentos emitidos por el Instituto, cualquiera que éstos sean, solo producirán efectos administrativos, estadísticos y fiscales.

La inscripción de un predio en el Padrón Catastral no genera ningún derecho de propiedad o posesión del mismo a favor de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito.

**ARTÍCULO 15.-** El Instituto estará conformado por las unidades administrativas que a continuación se señalan:

- I.** Dirección General;
- II.** Dirección Operativa;
- III.** Unidad de Servicios Catastrales;
- IV.** Unidad de Cartografía e Informática;
- V.** Unidad de Gestión Catastral;
- VI.** Unidad Jurídica; y

**VII.** Unidad Administrativa.

**CAPÍTULO IV**  
**Del Director General**

**ARTÍCULO 16.-** El Director General del Instituto deberá de reunir los siguientes requisitos:

- I.** Ser ciudadano mexicano y estar en pleno ejercicio de sus derechos;
- II.** Tener conocimientos y/o experiencia en materia catastral; y
- III.** Poseer Título de Licenciatura.

**ARTÍCULO 17.-** El Director General del Instituto, tendrá las siguientes atribuciones y facultades:

- I.** Dirigir técnica y administrativamente la operación del Instituto;
- II.** Coordinar la ejecución de los programas tendientes a lograr los objetivos del Instituto;
- III.** Representar administrativamente al Instituto;
- IV.** Vigilar el cumplimiento de los acuerdos del Consejo Técnico de Valuación;
- V.** Proponer al Titular del Poder Ejecutivo del Estado a través de la dependencia competente, los Reglamentos para su aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado;
- VI.** Celebrar y otorgar toda clase de actos y documentos inherentes a las facultades que le otorga esta Ley;
- VII.** Suscribir convenios de coordinación, colaboración, cooperación o de cualquier otra naturaleza que resulten necesarios para el cumplimiento de los objetivos del Instituto, que no sean de facultad exclusiva del Poder Ejecutivo;
- VIII.** Suscribir convenios y contratos con las instituciones públicas y privadas y/o personas físicas o morales que soliciten servicios relacionados con el objeto del Catastro, que no estén reservadas al Poder Ejecutivo del Estado;

- IX.** Vigilar y verificar que se cumplan las atribuciones del Instituto consignadas en el Artículo 13 de esta Ley;
- X.** Aprobar y publicar los sectores y zonas catastrales;
- XI.** Realizar y/o coordinar los estudios técnicos y metodológicos para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios a los Ayuntamientos que lo hayan solicitado a través de convenio;
- XII.** Convocar al Consejo Técnico de Valuación;
- XIII.** Presidir el Consejo Técnico de Valuación;
- XIV.** Enviar al Poder Ejecutivo del Estado durante el mes de enero de cada año, el directorio de los Peritos Valuadores Profesionales inscritos en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado;
- XV.** Proponer al Poder Ejecutivo del Estado para su revisión y aprobación, los Proyectos de creación o reformas a los Reglamentos, Manuales y Lineamientos del Instituto;
- XVI.** Enviar al Titular del Poder Ejecutivo del Estado a través de la dependencia competente, los proyectos de reforma a la presente Ley;
- XVII.** Determinar las infracciones e imponer las sanciones que correspondan por violaciones a las disposiciones contempladas en la presente Ley; y
- XVIII.** Las demás facultades o atribuciones que para el buen funcionamiento de la institución le otorguen otras disposiciones legales.

**ARTÍCULO 18.-** El trámite y resolución de los asuntos de su competencia, corresponden originariamente al Director General, quién podrá delegar cualquiera de sus facultades, a los titulares de las Unidades Administrativas que a continuación se señalan, excepto aquellas que por disposición legal deba ejercer directamente:

- I.** El Director Operativo;
- II.** El Titular de la Unidad de Servicios Catastrales;
- III.** El Titular de la Unidad de Cartografía e Informática;

- IV. El Titular de la Unidad de Gestión Catastral;
- V. El Titular de la Unidad Jurídica; y
- VI. El Titular de la Unidad Administrativa.

La Dirección Operativa suplirá en sus ausencias temporales al Director General, quien tendrá las atribuciones, funciones y obligaciones que el Director General le asigne, así como las establecidas en el Reglamento.

## **CAPÍTULO V**

### **Del Consejo Técnico de Valuación**

**ARTÍCULO 19.-** El Consejo Técnico de Valuación estará integrado por un Presidente, un Secretario y seis Vocales.

La Presidencia del Consejo Técnico de Valuación estará a cargo del Director General del Instituto, quién tendrá voto de calidad en caso de empate.

La Secretaría estará a cargo del Director Operativo del Instituto.

Los Vocales serán:

- I. Tres representantes de los Municipios del Estado, que serán designados por los once Municipios, quienes podrán nombrar a un suplente. Uno de estos representantes será designado por el Municipio de la Capital del Estado y los dos restantes por los diez Municipios.
- II. En caso de que el Consejo Técnico de Valuación reciba un asunto de interés de un municipio en particular, se designará un representante del Municipio en cuestión, el cual tendrá derecho a voz y voto.
- III. Los presidentes en turno de la Sociedad de Arquitectos Valuadores en el Estado; del Colegio de Valuadores del Estado y del Colegio de Urbanistas del Estado de Aguascalientes.

Los integrantes del Consejo Técnico de Valuación tendrán voz y voto, los cuales fungirán en estos cargos de manera honorífica.

**ARTÍCULO 20.-** El Consejo Técnico de Valuación, contará con un Registro Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, una Comisión de Admisión y una Comisión de Vigilancia, que será su órgano de revisión y control.

**ARTÍCULO 21.-** El Consejo Técnico de Valuación tendrá las siguientes facultades:

- I.** Implementar y actualizar el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- II.** Examinar las solicitudes de registro de quienes aspiren a formar parte del Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, formulando la resolución correspondiente, así como otorgar o negar en su caso el registro que se solicite;
- III.** Designar de entre los funcionarios del Instituto, a la persona encargada de elaborar y actualizar el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- IV.** Remitir al Director General del Instituto el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales para su publicación en el Periódico Oficial del Estado;
- V.** Determinar los formatos correspondientes utilizados para la elaboración de los avalúos inmobiliarios previstos en la Ley;
- VI.** Establecer normas, métodos, criterios mínimos y técnicas de valuación a utilizar de acuerdo con la naturaleza y condiciones de los bienes inmuebles a valorar;
- VII.** Coordinar las acciones de capacitación y actualización en materia de valuación de los Peritos registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- VIII.** Supervisar a través de la Comisión de Vigilancia, que los avalúos se realicen conforme a los métodos, criterios, técnicas y formatos de valuación autorizados;
- IX.** Determinar y aplicar, a través de la Comisión de Vigilancia, las sanciones a los Valuadores registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales que incurran en irregularidades;
- X.** Fungir como árbitro en las reclamaciones que se deriven de los avalúos; y
- XI.** Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalan esta Ley y su reglamento.

**ARTÍCULO 22.-** El Consejo Técnico de Valuación sesionará cuando menos una vez cada seis meses y en cualquier ocasión en que fuere convocado por su Presidente o de la mayoría de sus miembros.

**ARTÍCULO 23.-** Para formar parte del Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, los interesados deberán solicitarlo por escrito al Instituto, acreditando lo siguiente:

- I.** Contar con cédula profesional emitida por la Secretaría de Educación Pública;
- II.** Contar con documento oficial que los acredite como valuador autorizado;
- III.** Comprometerse por escrito a cumplir con el programa anual de actualización, que determine el Instituto, lo cual será condicionante para mantener el registro;
- IV.** Presentar la constancia de aprobación de los exámenes correspondientes; y
- V.** No haber sido sancionados por alguna institución pública o privada por haber incurrido en cualquier falta grave en la práctica de avalúos.

**ARTÍCULO 24.-** La Comisión de Admisión de Peritos Valuadores Profesionales, estará integrada por cuatro miembros: un Presidente, que será el Director del Instituto, un Secretario, que será el Director Operativo del Instituto y dos vocales quienes serán presidentes de las asociaciones de profesionistas en la materia, a invitación del Presidente, quienes podrán nombrar un representante.

**ARTÍCULO 25.-** La Comisión de Admisión de Peritos Valuadores Profesionales tendrá las siguientes funciones:

- I.** Recibir las solicitudes y documentación que presenten los aspirantes que soliciten inscribirse en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, verificando que cumplan con los requisitos que establece la presente Ley y sus normas reglamentarias;
- II.** Aplicar los exámenes correspondientes a los aspirantes a inscribirse en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- III.** Dictaminar sobre la admisión de los aspirantes que hayan cumplido con los requisitos y aprobado los exámenes correspondientes;
- IV.** Proponer al Consejo Técnico de Valuación los cursos de capacitación que deban cubrir los aspirantes a inscribirse en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales; y

- V. Verificar que se actualicen anualmente los registros en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales.

**ARTÍCULO 26.-** Corresponde a los Peritos Valuadores Profesionales adscritos al Registro Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, las siguientes funciones:

- I. Practicar los avalúos inmobiliarios que les sean solicitados;
- II. Elaborar los avalúos catastrales que conforme a la Ley pudieran ser modificados en base a las inconformidades presentadas por los contribuyentes; y
- III. Realizar, los avalúos comerciales que sean solicitados por los particulares, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

**ARTÍCULO 27.-** El Consejo Técnico de Valuación contará con una Comisión de Vigilancia, la cual estará integrada por cuatro miembros: un Presidente, que será el Titular de la Unidad Jurídica del Instituto, un Secretario, que será el Titular de la Unidad de Servicios Catastrales y dos vocales quienes serán los Presidentes de la Junta de Honor y Justicia de la Sociedad de Arquitectos Valuadores en el Estado y del Colegio de Valuadores del Estado.

**ARTÍCULO 28.-** La Comisión de Vigilancia tendrá las siguientes funciones:

- I. Proponer las normas de actuación a las que deberán sujetarse los peritos registrados, con base en lo dispuesto por la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias;
- II. Analizar y estudiar las normas que rigen la valuación profesional y hacer las propuestas de actualización o modificación que consideren pertinentes al Consejo Técnico de Valuación;
- III. Supervisar que la actuación de los peritos se apegue estrictamente a las disposiciones jurídicas vigentes en la materia y que los avalúos se emitan de conformidad con las normas técnicas aplicables; y
- IV. Recibir las denuncias de los particulares inconformes por la actuación de los peritos, ya sea respecto al avalúo que éstos emitan o a los cobros que por los mismos se generen, analizando el contenido de las mismas y proponiendo al Consejo Técnico de Valuación la resolución que corresponda.

## **CAPÍTULO VI**

### **De las Operaciones Catastrales**



**ARTÍCULO 29.-** Las operaciones catastrales estarán a cargo del Instituto, las cuales tienen por finalidad efectuar la identificación, descripción, delimitación, localización y mensura de los bienes inmuebles; inscribirlos en los registros catastrales respectivos y valuarlos, a fin de servir de apoyo para planificar y regular su utilización.

**ARTÍCULO 30.-** En los padrones del Instituto quedará registrada la cuenta catastral de cada predio.

**ARTÍCULO 31.-** Los levantamientos topográficos catastrales, rectificación o aclaración de linderos, podrán hacerse ante la presencia de los propietarios o poseedores del predio, y de los propietarios o poseedores de los predios colindantes.

Cuando existan diferencias entre los colindantes, el resultado de esos trabajos catastrales se hará constar en acta circunstanciada, que será firmada por el personal que hubiese intervenido en dichos trabajos, pudiendo firmar también los interesados.

**ARTÍCULO 32.-** Las personas físicas o morales que obtengan permiso de la autoridad competente para fraccionar predios o terrenos, deberán presentar al Instituto, copia de la misma y los planos autorizados.

Toda modificación o relotificación que autorice la entidad competente, deberá presentarse por el interesado en formato de manifestación o por medios electrónicos autorizados en el Instituto, dentro de un plazo que no excederá de treinta días hábiles, a partir de la fecha en que se autorice la modificación, acompañando copia de la misma y los planos correspondientes.

**ARTÍCULO 33.-** El Instituto asignará la cuenta catastral que le corresponda a cada uno de los predios resultantes del fraccionamiento, y entregará al interesado el documento con el señalamiento referido.

**ARTÍCULO 34.-** En los casos de predios no registrados, el Instituto está facultado para practicar las operaciones catastrales correspondientes de acuerdo con el estado que guardan dichos predios en la fecha de su descubrimiento.

## **CAPÍTULO VII**

### **De la Sectorización y Zonificación Catastral**

**ARTÍCULO 35.-** La Sectorización y Zonificación, tiene como objeto la ubicación e identificación de los predios para efectos en materia catastral.

**ARTÍCULO 36.-** Para la ubicación e identificación de los predios urbanos, el territorio de los Municipios, se dividirá en: localidades, sectores, manzanas, predios y en su caso condominios.

**ARTÍCULO 37.-** Para la ubicación e identificación de los predios rurales, el territorio de los Municipios, se dividirá en: predios y en su caso, localidades y coordenadas del centro de los predios.

**ARTÍCULO 38.-** La zonificación catastral para predios urbanos se hará tomando en cuenta como mínimo los siguientes factores:

- I. Las características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;
- II. El estado de conservación y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso potencial del suelo y la uniformidad de los predios;
- III. La presencia de las discontinuidades, grietas o fallas geológicas;
- IV. Las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables, así como de la tipología, los usos, reservas y destinos establecidos por los programas y declaratorias de desarrollo urbano;
- V. Las tendencias y características de crecimiento de las áreas urbanas colindantes;
- VI. El nivel socioeconómico de los habitantes de la zona; y
- VII. El valor comercial de los predios en la zona.

**ARTÍCULO 39.-** La zonificación catastral para predios rurales se hará tomando en cuenta como mínimo los siguientes factores:

- I. Características físicas, topográficas, hidrológicas y uso real o potencial del suelo;
- II. El ordenamiento y regulación de la zona, conforme a la legislación y la planeación estatal y municipal;
- III. La situación jurídica de la tenencia de la tierra;
- IV. El valor comercial de los predios en la zona;
- V. Su accesibilidad y tipo de las vías de comunicación; y

VI. La cercanía a centros de población.

## **CAPÍTULO VIII** **De la Valuación Catastral**

**ARTÍCULO 40.-** La valuación catastral es el procedimiento técnico por medio del cual se determina el valor catastral de los bienes inmuebles, aplicando por separado a las superficies del terreno y de la construcción, los valores unitarios de las Tablas de Valores aprobadas por el Congreso, y servirán de base para los fines estadísticos, administrativos y fiscales de conformidad con las disposiciones sobre la materia.

**ARTÍCULO 41.-** La valuación de los predios se fundará en los siguientes elementos:

- I. En el valor del terreno; y
- II. En el valor de las construcciones.

El valor catastral de los predios será la suma del valor de la tierra más el valor de las construcciones.

**ARTÍCULO 42.-** Para la valuación del terreno, se tomará como base el valor unitario de calle o de zona en los predios urbanos, y el valor unitario de zona en los rústicos. Dichos valores se aplicarán de acuerdo con las normas que para tal efecto fije el Instructivo Técnico de Valuación Catastral.

**ARTÍCULO 43.-** Para la determinación de valores unitarios de calle o de zona, en lo urbano, se tomarán en cuenta la importancia e influencia de los siguientes elementos: servicios municipales existentes, vías de comunicación, vecindad con zonas comerciales o centros de abasto, en los casos que sea posible, el valor comercial.

**ARTÍCULO 44.-** Los valores unitarios del terreno para predios rurales, se fijarán tomando en cuenta el tipo o clase de tierra, calidad, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población, condiciones hidrológicas, humedad relativa y cualquier otra característica que pueda influir en los mismos.

En el caso de zonas rurales destinadas a la explotación de recursos minerales, o explotaciones mineras y metalúrgicas, la determinación de los valores unitarios se hará tomando en consideración las especificaciones y limitaciones que para el efecto prevengan las leyes federales sobre la materia.

**ARTÍCULO 45.-** Para la determinación del valor de los predios en transición, se utilizarán las metodologías aplicables vigentes en materia de valuación.

**ARTÍCULO 46.-** Para la valuación de los predios, con construcciones o sin ellas, o únicamente de las construcciones, se tomarán como base los valores unitarios aprobados por el Congreso, observándose el procedimiento de valuación establecido en el Instructivo Técnico de Valuación Catastral.

**ARTÍCULO 47.-** En los casos de los predios no contemplados en las Tablas de Valores Unitarios autorizadas por el Congreso, y aquellos fraccionamientos que se autoricen durante la vigencia de dichas tablas, la determinación de los valores unitarios catastrales se hará equiparándolos a aquellos valores asignados a la zona que presente características similares.

**ARTÍCULO 48.-** La determinación de los valores unitarios de las construcciones se hará tomando en cuenta como mínimo los siguientes factores:

- I. Tipo;
- II. Edad;
- III. Estado de conservación;
- IV. Vida útil total; y
- V. Contexto.

**ARTÍCULO 49.-** Las construcciones de acuerdo a su tipo se clasificarán en:

- I. Habitacional;
- II. Comercial y/o Servicios; y
- III. Industrial.

**ARTÍCULO 50.-** Las construcciones que no estén comprendidas dentro de la clasificación mencionada en el Artículo anterior, deberán valuarse considerando las metodologías vigentes en la valuación.

**ARTÍCULO 51.-** La valuación catastral se realizará cuando un predio se inscriba por primera vez en los registros del Catastro, y podrá actualizarse cuando:

- I.** Se modifique el régimen de propiedad;
- II.** Se realicen fusiones o subdivisiones;
- III.** Exista fraccionamiento o relotificación, total o parcial;
- IV.** Cuando se haya terminado o cancelado, en su caso, la exención;
- V.** Cuando se encuentre afectado por discontinuidades, grietas o fallas geológicas;
- VI.** Siempre que por algún motivo el valor registrado del predio sea notoriamente inferior al que rija en el mercado; y
- VII.** Cuando la vigencia del avalúo catastral tenga una antigüedad mayor de dos años para predios urbanos y cuatro años para predios rurales.

**ARTÍCULO 52.-** La valuación catastral se realizará obligatoriamente cuando:

- I.** Se autoricen nuevas Tablas de Valores Unitarios por el Congreso;
- II.** Cuando la totalidad o parte del predio sea objeto de traslado de dominio, salvo el caso en que la vigencia del avalúo en vigor tenga menos de un año a la fecha de la traslación de dominio;
- III.** Cambie de rústico a urbano;
- IV.** Cuando se trate de predios en transición;
- V.** Cuando cambie su uso o destino;
- VI.** Cuando se realicen construcciones, adecuaciones, mejoras, ampliaciones o demoliciones;
- VII.** Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor; y
- VIII.** Cuando se modifique la plusvalía del inmueble, con motivo de las obras públicas o privadas que aumenten o disminuyan notablemente el valor de la zona.

**ARTÍCULO 53.-** En los casos de los predios constituidos bajo el régimen de propiedad en condominio, el valor se fijará a cada unidad considerando su área privativa y el área de uso común que le corresponde. En tales casos, cada unidad se registrará con número de cuenta por separado.

**ARTÍCULO 54.-** En el caso de inconformidad del contribuyente y éste haya presentado un avalúo, si el Instituto lo considera conveniente procederá a realizar el avalúo físico correspondientes por medio de valuadores registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, los cuales deberán presentarse en el predio objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes, si los hubiere, tanto la orden para la valuación como la credencial que los identifique.

Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la valuación, el valuador dejará un citatorio, indicando el día y la hora en que se practicará nueva visita que deberá efectuarse en un plazo que no podrá ser menor de tres ni mayor de diez días hábiles, e informar al Instituto, a efecto de que se requiera por escrito a los ocupantes para que permitan la práctica de la valuación.

**ARTÍCULO 55.-** Si realizado el requerimiento a que se refiere el Artículo anterior, los ocupantes del predio no permitiesen la valuación, ésta se hará de todas maneras con base en los elementos de que se disponga, sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 56.-** Los valuadores registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores formularán los avalúos en las formas aprobadas de acuerdo con esta Ley y con el Instructivo Técnico de Valuación Catastral.

**ARTÍCULO 57.-** Los valuadores del Instituto deberán contar con título profesional legalmente expedido, previa presentación y aprobación de un examen en la dependencia antes citada.

## **CAPÍTULO IX**

### **De las Obligaciones y Derechos**

**ARTÍCULO 58.-** Los fedatarios públicos tienen la obligación de manifestar al Instituto los actos traslativos de dominio en los que intervienen, en las formas aprobadas o por medios electrónicos señalados en el reglamento de la presente Ley, anexando los documentos que éste indique, dentro de los treinta días hábiles siguientes a su celebración; así mismo, deberán manifestar al Instituto cualquier diferencia de los datos en la superficie del terreno de los inmuebles objeto del acto jurídico que constituyen los antecedentes del acto traslativo de dominio y la escritura que presentan, acompañando para este caso la resolución de autoridad competente que justifique dicha excedencia.

**ARTÍCULO 59.-** En caso de diferencias entre la información inscrita en los registros catastrales y la documentación relativa a manifestaciones y traslados de dominio presentadas ante el Instituto, se rechazará el trámite, haciéndole saber el motivo de rechazo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de presentación del trámite a quien hubiere presentado dicha solicitud.

**ARTÍCULO 60.-** Los propietarios tienen la obligación de manifestar al Instituto en las formas aprobadas o por medios electrónicos toda construcción de tipo permanente, ampliación, mejora, modificación o demolición, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la conclusión de la obra o a su ocupación sin la terminación de la misma. Así mismo, cuando exista cualquier excedencia de los terrenos ya registrados y se cuente con el documento que acredite la propiedad del mismo.

El Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes así como la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, deberán coordinar sus acciones y trabajo a efecto de que exista plena coincidencia en la información existente en sus bases de datos sobre los bienes inmuebles en el Estado.

**ARTÍCULO 61.-** Tratándose de actos traslativos de dominio y/o manifestaciones donde se realice subdivisión o fusión de uno o más predios, el propietario tiene la obligación de manifestar en las formas aprobadas o por medios electrónicos al Instituto la fracción del predio objeto de traslado y también el resto del predio o de los predios subdivididos o fusionados, una vez protocolizada dicha fusión o subdivisión.

**ARTÍCULO 62.-** No se exime de la obligación de manifestar ante el Instituto a los propietarios de predios que por disposición de la Ley en la materia se encuentren en el registro de exenciones.

**ARTÍCULO 63.-** Las Autoridades Judiciales deberán dar aviso al Instituto de todas las resoluciones que causen ejecutoria, en las que se traslade o adquiera el dominio de un bien inmueble, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha que se cause.

**ARTÍCULO 64.-** Las Autoridades Estatales deberán comunicar al Instituto en un plazo que no exceda de quince días hábiles, de las autorizaciones de fraccionamientos, así como de la construcción, restauración, ampliación o demolición de edificios, plazas o vialidades en los que intervengan.

**ARTÍCULO 65.-** Las Autoridades Municipales deberán comunicar al Instituto en un plazo que no exceda de quince días hábiles, de las autorizaciones de licencias de construcción o demolición, de los avisos de terminación de obra, de las fusiones o subdivisiones que otorguen, así como de las que amplíe el plazo de autorización o deje sin efecto.

**ARTÍCULO 66.-** El Instituto está obligado a realizar en sus registros las anotaciones marginales que la autoridad competente le ordene.

## **CAPÍTULO X**

### **De las infracciones y Sanciones**

**ARTÍCULO 67.-** Son infractores quienes:

- I.** Omitan o presenten en forma extemporánea a requerimiento de la autoridad, los informes, documentos, avisos, declaraciones y manifestaciones que fija esta Ley;
- II.** Consignen datos e informes erróneos, falsos o alterados en sus informes, documentos, avisos, declaraciones y manifestaciones;
- III.** Se opongan u obstaculicen la práctica de visitas de verificación con el fin de constatar la certeza de los datos contenidos en los avalúos y manifestaciones de predios presentadas;
- IV.** Presenten informes, documentos, avisos, declaraciones, avalúos y manifestaciones consignando datos erróneos o falsos; y/o
- V.** Realicen avalúos que no cumplan con las normas de valuación establecidas en los manuales o instructivos correspondientes.

**ARTÍCULO 68.-** Las infracciones señaladas en el Artículo anterior, se sancionarán con las multas siguientes:

- I.** Multa de cinco a diez días de salario mínimo general vigente en el Estado, a quien se encuentre en el supuesto de las Fracciones I y II del Artículo anterior;
- II.** De once a quince días de salario mínimo general vigente en el Estado, a quien se encuentre en el supuesto de la Fracción III del Artículo anterior;
- III.** De dieciséis a veinte días de salario mínimo general vigente en el Estado, en caso de reincidencia en cualquiera de las infracciones señaladas en las Fracciones I, II y III del Artículo 67 de esta Ley;
- IV.** De veintiuno a cincuenta días de salario mínimo general vigente en el Estado o 6 meses de suspensión del registro en los casos señalados en las Fracciones IV y V del Artículo anterior; y
- V.** Suspensión definitiva del registro, a quien sea reincidente en la comisión de las infracciones señaladas en las Fracciones IV y V del Artículo 67 de esta Ley.



Para los efectos de éste Artículo, se considera reincidente a quien cometa una segunda o más veces la misma infracción en un período de 12 meses.

Las multas impuestas por incumplimiento a lo dispuesto por la presente Ley tendrán el carácter de créditos fiscales a favor del Estado.

## **CAPÍTULO XI**

### **De los Medios de Defensa**

**ARTÍCULO 69.-** En contra de los actos y las resoluciones definitivas que dicte el Instituto, el particular afectado podrá interponer los medios de defensa contemplados en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Se abroga la Ley de Catastro del Estado publicada el 27 de diciembre de 1981 en el Periódico Oficial del Estado.

**ARTÍCULO TERCERO.-** El presupuesto asignado a la Dirección General de Catastro de la Secretaría de Finanzas del Estado, para el ejercicio fiscal en turno, será ejercido por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, que con la presente Ley se crea.

**ARTÍCULO CUARTO.-** La Dirección General del Catastro de la Secretaría de Finanzas, ejercerá las facultades del Instituto Catastral a que se refiere el presente Decreto, en tanto se realizan los procedimientos de entrega-recepción, administrativos y en general los necesarios para la conformación jurídica y material del Instituto Catastral, de manera específica en lo relativo a los Artículos 42 y 46 de esta Ley.

**ARTÍCULO QUINTO.-** El Instituto, conservará y administrará el patrimonio que corresponda actualmente a la Dirección General de Catastro.

**ARTÍCULO SEXTO.-** El Instituto, conservará y respetará los términos, obligaciones y condiciones de los Convenios y Acuerdos que tenga suscritos actualmente la Dirección General de Catastro.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.-** El personal que a la entrada en vigencia del presente Decreto se encuentre laborando en la Dirección General de Catastro, conservará sus derechos adquiridos en materia laboral, los cuales serán respetados por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** El Reglamento Interior y los Manuales de Organización del Instituto deberán publicarse dentro de los ciento ochenta días del inicio de vigencia del presente ordenamiento.

Al Ejecutivo para su promulgación y publicación.

Dado en el Salón de Sesiones “Soberana Convención Revolucionaria de Aguascalientes”, a los nueve días del mes de diciembre del año 2010.

Lo que tenemos el honor de comunicar a Usted, para los efectos constitucionales conducentes.

Aguascalientes, Ags., a 9 de diciembre del año 2010.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.  
LA MESA DIRECTIVA**

**MIRIAM DENNIS IBARRA RANGEL  
DIPUTADA PRESIDENTE**

**ARTURO ROBLES AGUILAR  
DIPUTADO SECRETARIO**

**JOSÉ ÁNGEL GONZÁLEZ SERNA  
DIPUTADO SECRETARIO**