



**CESAR CAMACHO QUIROZ**, Gobernador del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes, sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar el siguiente:

## DECRETO NUMERO 111

La H. "LIII" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

**D E C R E T A:**

### **CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS**

#### **TÍTULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**Artículo 1.-** Las disposiciones de este Código son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la actividad financiera del Estado de México y municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La actividad financiera comprende la obtención, administración, custodia y aplicación de los ingresos públicos locales y federales del Estado y de sus municipios, así como lo conducente a la transparencia y difusión de la información financiera relativa a la presupuestación, planeación, programación, ejercicio, evaluación y rendición de cuentas, con base en los criterios generales de responsabilidad hacendaria y financiera, en apego a las disposiciones legales aplicables en la materia.

Para cuantificar el pago de las obligaciones y demás supuestos susceptibles de liquidarse, previstos en el presente ordenamiento se deberá tomar como base la Unidad de Medida y Actualización diaria, mensual o anual según sea el caso, vigente al momento de generarse la obligación de pago, determinada y publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

**Artículo 2.-** Los actos, procedimientos y resoluciones que dicten o ejecuten las autoridades, así como las inconformidades que se susciten por la aplicación de este ordenamiento, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, salvo que se trate de actos y procedimientos regulados expresamente en este Código.

**Artículo 3.-** Para efectos de este Código, Ley de Ingresos del Estado y del Presupuesto de Egresos se entenderá por:

**I.** Unidad de Medida y Actualización: Unidad de cuenta, índice, medida o referencia diaria, mensual o anual según sea el caso vigente al momento de generarse la obligación de pago, que servirá de base para cuantificar el pago de obligaciones y supuestos previstos en este ordenamiento.

**II. Ampliación de Recursos Presupuestarios.** A la adecuación presupuestaria que implica aumento a la asignación original o modificada del Presupuesto de Egresos, que es financiada



6	50,001	En adelante	8,235.00	0.0579
---	--------	-------------	----------	--------

El importe de los derechos a pagar, será el resultado de sumar a la cuota fija que corresponda de la tarifa, el resultado de multiplicar el factor aplicable a cada rango por la diferencia que exista entre la superficie de terreno del inmueble de que se trate y la superficie indicada en el límite inferior del rango relativo.

Una vez programada la fecha para la ejecución de los trabajos y notificados los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, el pago de los derechos correspondientes, surtirá sus efectos aún cuando la diligencia se suspenda por causas no imputables a la autoridad catastral.

**VI.** Por la verificación de linderos a petición de parte, se pagarán derechos conforme a la siguiente:

#### TARIFA

Rango	Superficie de terreno (m <sup>2</sup> )		Cuota Fija	Factor aplicable a cada Rango
	Límite inferior	Límite superior		
1	1	500	260.00	0.5400
2	501	2,000	530.00	0.2667
3	2,001	5,000	930.00	0.3583
4	5,001	20,000	2,005.00	0.0920
5	20,001	50,000	3,385.00	0.0567
6	50,001	En adelante	5,085.00	0.0447

El importe de los derechos a pagar, será el resultado de sumar a la cuota fija que corresponda de la tarifa, el resultado de multiplicar el factor aplicable a cada rango por la diferencia que exista entre la superficie de terreno del inmueble de que se trate y la superficie indicada en el límite inferior del rango relativo.

### TITULO QUINTO DEL CATASTRO

#### CAPITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 167.-** Las disposiciones de este título tienen por objeto normar la actividad catastral en el Estado, así como la integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

En lo concerniente a la integración, conservación y actualización de la información e investigación catastral, se estará a lo dispuesto en el LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 168.-** Catastro es el sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar, conservar y mantener actualizados el padrón catastral estatal y los padrones municipales de la Entidad.



El padrón catastral es el inventario analítico que contiene los datos técnicos y administrativos de los inmuebles y está conformado por el conjunto de registros geográficos, gráficos, estadísticos, alfanuméricos y elementos y características resultantes de las actividades catastrales.

La actividad catastral se refiere al conjunto de acciones de identificación, inscripción, control y valuación, que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en los padrones catastrales estatal y municipales de la Entidad, realizadas con apego al LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES**

**Artículo 169.-** Son autoridades en materia de catastro:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Secretario de Finanzas.
- III. El Director General del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México y el servidor público que sea designado como titular de la Dirección de Catastro de ese Instituto.
- IV. El Ayuntamiento y el servidor público que sea designado como titular de la unidad encargada del catastro municipal.

Para el caso de los servidores públicos referidos en las fracciones III y IV de este artículo, deberán estar debidamente certificados al momento de su nombramiento o bien, obtener la certificación respectiva, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de su designación, ante la Comisión Certificadora de Competencia Laboral de los Servidores Públicos del Estado de México, en relación con la Norma Institucional de Competencia Laboral, denominada Administración de la Actividad Catastral en el Estado de México y Municipios.

Las facultades y obligaciones que en materia catastral correspondan a estas autoridades, son aquellas que se encuentran conferidas en los términos del LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

**Artículo 170.-** El IGCEM, además de las atribuciones que otros ordenamientos le confieran en materia de información e investigación catastral, tendrá las facultades y obligaciones siguientes:

- I. Establecer los procedimientos técnicos y administrativos en materia catastral y verificar su cumplimiento, en términos del LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.
- II. Autorizar los formatos aplicables en materia catastral.
- III. Integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral del Estado.



- IV.** Derogada.
- V.** Practicar avalúos catastrales y comerciales de inmuebles, estudios de valores unitarios comerciales de suelo y levantamientos topográficos en el territorio del Estado, en el formato establecido, vía electrónica en los términos que precisa la Ley de Gobierno Digital del Estado de México y Municipios y su Reglamento y verificar, en su caso, los avalúos catastrales practicados por los especialistas en valuación inmobiliaria registrados en el IGCEM.
- VI.** Integrar la información geográfica y catastral del Estado.
- VII.** Proporcionar asesoría técnica, jurídica y capacitación en materia de catastro e integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, a quién se lo solicite.
- VIII.** Diagnosticar y supervisar que la actividad catastral a cargo de los Ayuntamientos, se realice en los términos de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- IX.** Asumir mediante convenio algunas de las funciones catastrales conferidas en este título al ayuntamiento, cuando se considere procedente y medie solicitud.
- X.** Establecer conjuntamente con las autoridades catastrales municipales los lineamientos de coordinación y participación catastral conforme a lo establecido en el Reglamento correspondiente.
- XI.** Revisar para emitir opinión técnica respecto de las propuestas de modificación a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones presentadas por la autoridad catastral municipal, a efecto de que cumplan con los términos de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XII.** Expedir las constancias o certificaciones en materia catastral, que no sean competencia del ayuntamiento.
- XIII.** Coadyuvar con las autoridades administrativas competentes en la integración de los padrones de los inmuebles propiedad del Gobierno del Estado, así como practicar los avalúos de dichos inmuebles cuando se adquieran, graven, enajenen o sean objeto de dictaminación en materia del Impuesto Predial.
- XIV.** Practicar el avalúo de los inmuebles vacantes que sean adjudicados al Gobierno del Estado.
- XV.** Integrar una base de datos con la información recabada a través de investigaciones de valores unitarios comerciales de suelo, realizadas en el territorio del Estado, estableciendo las medidas necesarias para su vinculación cartográfica.
- XVI.** Aplicar los autodiagnósticos, integrar la documentación inherente a las evaluaciones y demás acciones relativas al proceso de certificación de competencia laboral a los servidores públicos, con base en las Normas Institucionales en materia catastral.
- XVII.** Establecer los lineamientos necesarios para la utilización de vuelos no tripulados, para



el estudio y actualización de la cartografía.

**Artículo 171.-** Los Ayuntamientos y las autoridades catastrales municipales, además de las atribuciones que este Código y otros ordenamientos les confieran en materia catastral, tendrán las facultades y obligaciones siguientes:

- I. Llevar a cabo la inscripción y control de los inmuebles localizados dentro del territorio municipal.
- II. Identificar en forma precisa los inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, mediante la localización geográfica y asignación de la clave catastral que le corresponda.
- III. Recibir las manifestaciones catastrales de los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de su inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.
- IV. Implementar acciones para consolidar, conservar y mantener el buen funcionamiento del catastro municipal en coordinación con el IGECEM y las Dependencias Estatales y municipales; así como sus Organismos, según corresponda.
- V. Proporcionar al IGECEM dentro de los plazos que señale el LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia, las propuestas, reportes, informes y documentos, para integrar, conservar y mantener actualizada la información catastral del Estado.
- VI. Integrar, conservar y mantener actualizados los registros gráfico y alfanumérico de los inmuebles ubicados en el territorio del municipio.
- VII. Practicar levantamientos topográficos catastrales y verificación de linderos, en los términos de los ordenamientos correspondientes.
- VIII. Proporcionar la información que soliciten por escrito otras dependencias oficiales.
- IX. Solicitar la opinión técnica al IGECEM sobre la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas catastrales, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, que conformará el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que proponga a la Legislatura.
- X. Difundir dentro de su territorio las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por la Legislatura.
- XI. Aplicar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura, en la determinación del valor catastral de los inmuebles.
- XII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal, de las personas físicas o jurídicas colectivas, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización del padrón catastral municipal.
- XIII. Cumplir con la normatividad y los procedimientos técnicos y administrativos establecidos en el LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.



- XIV.** Proponer al IGECEM la realización de estudios tendientes a lograr la actualización del catastro municipal y, en su caso, aplicarlos en lo conducente sin contravenir lo dispuesto por el LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.
- XV.** Proponer a la Legislatura para su aprobación el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.
- XVI.** Asistir a las reuniones de trabajo o de capacitación convocadas por el IGECEM en el ámbito de la coordinación catastral.
- XVII.** Solicitar los documentos con los que se acredite la propiedad o posesión de los inmuebles y demás documentación requerida para integrar los expedientes que soportan la inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.
- XVIII.** Expedir las constancias o certificaciones catastrales en el ámbito de su competencia.
- XIX.** Verificar y registrar oportunamente los cambios técnicos o administrativos de los inmuebles, que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en el Padrón Catastral Municipal.
- XX.** Derogada.

**Artículo 172.-** Cuando el IGECEM o la autoridad catastral municipal, practiquen trabajos de levantamientos topográficos catastrales, los deberán ejecutar a través de personal autorizado, debidamente certificado por la Comisión Certificadora de Competencia Laboral de los Servidores Públicos del Estado de México, en la Unidad de Competencia Laboral denominada "Levantamiento Topográfico Catastral de Inmuebles", perteneciente a la Norma Institucional de Competencia "Registro Catastral de Inmuebles", previa identificación y presentación de la orden de trabajo u oficio de comisión para realizarlos, en presencia del propietario o poseedor del inmueble o de su representante legal, con la asistencia de los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes o sus representantes legales, quienes deberán ser notificados por lo menos con tres días de anticipación para que, en su caso, hagan las manifestaciones o ejerzan las acciones que a su derecho convenga.

Los hechos y circunstancias del levantamiento topográfico catastral y observaciones de los interesados, se harán constar en acta, que será firmada por todos los que intervengan y quieran hacerlo, a quienes previa solicitud se les entregará copia.

Los datos obtenidos como resultado de los trabajos catastrales enunciados en este artículo, serán considerados para actualizar el padrón catastral del municipio y del Estado.

Cuando los colindantes hubiesen sido notificados en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y alguno de ellos o todos no se presentaren, el levantamiento topográfico catastral correspondiente se llevará al cabo con la presencia del solicitante, debiendo firmar el acta dos testigos de asistencia.

Los levantamientos topográficos catastrales se practicarán de acuerdo a los términos y formas previstos por el reglamento de este Título, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables.



**Artículo 173.-** El IGECEM y la autoridad catastral municipal, a costa del interesado, previa solicitud por escrito o por vía electrónica en los términos que precisa la Ley de Gobierno Digital del Estado de México y Municipios y su Reglamento, en la que acredite su interés jurídico o legítimo, podrán expedir certificaciones o constancias de los documentos y datos que obren en sus archivos o en el padrón catastral, en la materia de su competencia.

**Artículo 174.-** El IGECEM emitirá la normatividad para la elaboración de la representación gráfica, que permita la localización geográfica e identificación de los inmuebles.

Los límites municipales y estatales, representados en los registros gráficos del IGECEM, son de carácter administrativo, por lo tanto no generan derechos para el o los territorios de que se trate.

**Artículo 174 Bis.-** La autoridad catastral municipal, enviará al IGECEM la información actualizada de los registros gráfico y alfanumérico, dentro de los primeros diez días posteriores al mes de que se informe, a efecto de revisar y validar la información para integrar y actualizar el padrón catastral del Estado.

### CAPÍTULO TERCERO DE LA INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES

**Artículo 175.-** Los propietarios o poseedores de inmuebles, independientemente del régimen jurídico de propiedad, ubicados en territorio del Estado, incluyendo las Dependencias y Entidades Públicas, están obligados a inscribirlos ante la unidad de catastro municipal correspondiente, mediante manifestación catastral que presenten de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de este Título y al procedimiento establecido en el Manual Catastral, en los formatos y modalidades autorizados por el IGECEM, precisando las superficies del terreno y de la construcción, su ubicación y uso de suelo, si es a título de propietario o poseedor y demás datos solicitados, exhibiendo la documentación requerida para estos efectos.

**Artículo 175 Bis.-** Cuando se modifique la superficie de terreno o de construcción, cualquiera que sea la causa, los propietarios o poseedores de esos inmuebles deberán declarar ante la autoridad catastral municipal dichas modificaciones, mediante manifestación catastral que presenten en los formatos autorizados.

Cuando se fusione, subdivida, lotifique, relotifique, o se produzca una lotificación en condominio o conjunto urbano de un inmueble, mediante autorización que emita la autoridad competente, es necesario actualizar los datos técnicos, administrativos y el valor en el padrón catastral municipal y en su caso, asignar claves e inscribirlos; para tal efecto, los propietarios deberán declarar ante el Ayuntamiento, las modificaciones generadas, mediante manifestación catastral que presenten dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haya otorgado la autorización correspondiente.

En el caso de lotificaciones en condominio y conjuntos urbanos, previamente a la autorización correspondiente, se requiere un avalúo catastral del inmueble o inmuebles que conforman el proyecto que será practicado y emitido por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto, como soporte técnico a los requerimientos señalados en el Manual Catastral.

**Artículo 176.-** En los casos en que el valor catastral haya sido modificado por la actualización





de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, publicadas en el Periódico Oficial, será obligación de los propietarios o poseedores de inmuebles, durante los tres primeros meses posteriores a dicha publicación, el verificar y realizar las aclaraciones pertinentes relacionadas con el valor catastral, ante la unidad de catastro municipal, mediante manifestación que presenten en los formatos y modalidades autorizados o a través de un avalúo catastral practicado y emitido por el IGCEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto.

**Artículo 176 Bis.-** Derogado.

**Artículo 177.-** La autoridad catastral municipal está facultada para constatar la veracidad de los datos declarados en la manifestación catastral por los propietarios o poseedores de inmuebles, mediante la realización de los estudios técnicos catastrales que sean necesarios.

Cuando no fuese presentada la manifestación, y hayan sido detectadas modificaciones en los inmuebles, la autoridad catastral municipal podrá requerir a los propietarios o poseedores que proporcionen los datos, documentos e informes de los inmuebles; y realizar levantamientos topográficos, investigaciones en campo y demás actividades catastrales.

**Artículo 178.-** Cuando de las manifestaciones y del resultado de los estudios técnicos que realice la autoridad catastral municipal, se desprenda que la información no corresponde a lo manifestado por el propietario o poseedor, se harán las correcciones procedentes, notificándose de las mismas dentro del término de veinte días al interesado, y a la autoridad fiscal competente.

**Artículo 179.-** En términos de este capítulo, en lo sucesivo, salvo mención expresa, se entenderá por:

- I.** Clave catastral.- El código alfanumérico único e irreplicable y está compuesto de dieciséis caracteres, que se asigna para efectos de localización geográfica, identificación, inscripción, control y registro de los inmuebles; los diez primeros deben ser caracteres numéricos y los seis últimos pueden ser alfanuméricos; su integración corresponde invariablemente y en estricto orden, a esta estructura: los tres primeros identifican al código del municipio, las dos siguientes a la zona catastral, los tres que siguen a la manzana y los dos siguientes al número de lote o predio; cuando se trate de condominios, las siguientes dos posiciones identifican el edificio y las cuatro últimas el número de departamento, en los casos de propiedades individuales estos seis últimos caracteres se codifican con ceros.
- II.** Municipio. La delimitación conforme a la división política del estado en territorios municipales, con sustento en los decretos, acuerdos y resoluciones que en esta materia haya fijado la Legislatura; está representado por los dígitos primero al tercero de la clave catastral.

Los códigos que identifican catastralmente a cada municipio serán los que establece el Reglamento correspondiente.

- III.** Zona catastral.- La delimitación del territorio del municipio para efectos de administración y control catastral, en polígonos cerrados y continuos que agrupan a todas las manzanas catastrales que existen en el municipio, en función de límites físicos como son vialidades, accidentes topográficos, ríos y barrancas; está representada por el cuarto y quinto dígitos





de la clave catastral.

- IV.** Manzana catastral. La delimitación del terreno por vialidades y límites físicos, en polígono cerrado, conforme al número y dimensión de los predios que se localizan en ella; está representada por los dígitos sexto a octavo de la clave catastral.
- V.** Predio.- El inmueble urbano o rústico con o sin construcciones, integrante de una manzana catastral, cuyos linderos forman un polígono cerrado; está representado por los dígitos noveno y décimo de la clave catastral.
- VI.** Edificio.- El total de unidades privativas que integran un módulo en un conjunto urbano de régimen de propiedad condominal, en sus modalidades horizontal, vertical o mixto destinadas a la vivienda, comercio, servicio e industria y se representa por los dígitos décimo primero y duodécimo.
- VII.** Departamento.- La unidad privativa de un módulo en un conjunto urbano de régimen de propiedad condominal, en sus modalidades horizontales, verticales o mixto, destinadas a la vivienda, comercio, servicio e industria, mismas que tiene el derecho a la parte proporcional de las áreas comunes del inmueble, y está representado por los dígitos del décimo tercero al décimo sexto.

**Artículo 180.-** El padrón catastral se integra por un registro alfanumérico y un registro gráfico y deberán contener los datos, catálogos y especificaciones establecidos en el reglamento de este Título, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables a la materia.

**Artículo 181.-** El trámite de inscripción de inmuebles o actualización de registros ante la unidad de catastro municipal, lo podrá realizar:

- I.** El propietario, poseedor o representante legal acreditado.
- II.** Los notarios públicos.
- III.** La autoridad catastral municipal, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas.

**Artículo 182.-** Para la inscripción o actualización de un inmueble, deberá presentarse el documento con el que se acredite la propiedad o posesión, que podrá consistir en:

- I.** Testimonio notarial.
- II.** Contrato privado de compra-venta, cesión o donación.
- III.** Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.
- IV.** Manifestación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles autorizada por la autoridad respectiva y el recibo de pago correspondiente.
- V.** Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social.
- VI.** Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de



la tenencia de la tierra.

**VII.** Título, certificado o cesión de derechos agrarios, parcelarios o comunes; así como la sentencia emitida por el tribunal agrario o constancia de posesión ejidal expedida por la autoridad correspondiente, en su caso.

**VIII.** Inmatriculación Administrativa o Judicial.

**Artículo 182 Bis.-** Tratándose de bienes inmuebles del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de México, únicamente para su inscripción o actualización en el Padrón Catastral Municipal, también podrá presentarse como documento para acreditar la posesión, el certificado de posesión emitido por la Secretaría de Finanzas.

**Artículo 183.-** La inscripción de un inmueble en el padrón catastral municipal, no genera por sí misma, ningún derecho de propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito.

**Artículo 184.-** Cuando no se inscriba un inmueble, no se manifieste su valor catastral o las modificaciones de terreno o construcción, en los términos establecidos en este Capítulo, la autoridad designada como titular de la unidad de catastro municipal, sin perjuicio de la responsabilidad que le resulte al propietario o poseedor del inmueble, conforme al LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables de la materia, le hará llegar la notificación correspondiente, para que dentro del término de quince días corrija la omisión o en su defecto, con los elementos de que disponga, haga la actualización, inscripción en el padrón y la determinación del valor catastral correspondiente.

## **CAPITULO CUARTO DE LAS TABLAS DE VALOR**

### **SECCION PRIMERA DE LOS ELEMENTOS DE LAS TABLAS DE VALOR**

**Artículo 185.-** El sistema de valuación catastral de inmuebles tiene como base las características predominantes en la circunscripción territorial denominada área homogénea y tomará como referencia los valores de mercado del suelo y de construcciones.

**Artículo 186.-** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones que forman parte integrante del Código, son el decreto emitido por la Legislatura del Estado, a iniciativa de los ayuntamientos, que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente, la información de áreas homogéneas y bandas de valor con las manzanas catastrales que las conforman y los valores unitarios de suelo que corresponde a cada una de ellas; asimismo, los códigos de usos de suelo, clases y categorías que identifican a las tipologías de construcciones y los valores unitarios aplicables a cada tipología.

**Artículo 187.-** El área homogénea es la delimitación constituida por un conjunto de manzanas que cualitativa y cuantitativamente tienen como características predominantes el régimen jurídico de la propiedad; uso del suelo; la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento; nivel socioeconómico de la población; tipo y calidad de las construcciones y valores unitarios de suelo.



**Artículo 188.-** La delimitación técnica de las áreas homogéneas se hará en polígonos cerrados de forma y tamaño variables integrando manzanas completas; su perímetro deberá estar definido por límites físicos como vialidades y accidentes topográficos, que determinen las características predominantes indicadas en el artículo anterior y permitan establecer con claridad las demarcaciones de unas y otras.

**Artículo 189.-** Las bandas de valor son tramos de vialidad identificados dentro de una área homogénea, que presentan una diferencia de valor positiva o negativa, respecto al valor del área en la que están contenidas; se determinarán atendiendo a las características de la circulación peatonal o vehicular; de las actividades económicas desarrolladas; al cambio de uso del suelo, o a peculiaridades físicas referidas a canales conductores de aguas residuales, panteones, ríos, barrancas y la existencia de riesgos geológicos, hidrometeorológicos o antropogénicos, identificados en el atlas de riesgo municipal correspondiente.

**Artículo 190.-** El área, frente y fondo bases, son la superficie y dimensiones promedio preponderantes, de los predios que integran a cada área homogénea y constituyen, la referencia de comparación para la determinación y aplicación de los factores correspondientes, en la valuación de un inmueble.

**Artículo 191.-** Las bandas de valor se delimitarán por frentes completos de manzanas, en uno o ambos lados de la vialidad, por lo que sus extremos deben coincidir necesariamente, con cruces de vialidades o límites físicos.

Cuando un inmueble esté afectado por dos o más bandas, para efectos de valuación catastral, deberá considerarse el valor unitario de suelo de aquella que corresponda a su acceso principal, de acuerdo a lo indicado en la licencia de alineamiento y número oficial, emitida por la autoridad competente.

Para efectos de integración del código de identificación de las bandas de valor se atenderá a lo dispuesto en el reglamento de este Título, en el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables a la materia.

**Artículo 192.-** Los valores unitarios de suelo y de construcciones, se determinarán por la unidad de medida que establecen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, aprobadas por la Legislatura y que forman parte de este Código.

**Artículo 193.-** Para los efectos de clasificación de las áreas homogéneas y la determinación de los valores unitarios de suelo, así como para la clasificación de las tipologías de construcción y la determinación de los valores unitarios de construcciones, se atenderá a lo siguiente:

**I.** Tratándose de suelo, en la codificación que servirá para identificar a los diferentes tipos de áreas homogéneas, se deberán considerar los criterios de uso de suelo y nivel de jerarquización siguientes:

El uso de suelo puede ser: Habitacional ( H ), Comercial ( C ), Industrial ( I ), Equipamiento ( E ), Agrícola ( A ), Agostadero ( B ), Forestal ( F ), Eriazo ( G ) y Especial ( L ).

Los niveles de jerarquización se identifican por una clave que asigna diversas categorías a los usos de suelo y se definen atendiendo al análisis cuantitativo y cualitativo predominante sobre la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos; infraestructura; equipamiento; régimen jurídico de la propiedad; nivel socioeconómico de la población; así como el tipo y



calidad de las construcciones.

Con base en lo enunciado en los dos párrafos anteriores, el código del área homogénea se integra por dos caracteres, el primero es alfabético y corresponde a la clave de uso del suelo; el segundo es numérico y corresponde al nivel de jerarquización, conforme a la siguiente clasificación:

<b>Código</b>	<b>Uso</b>	<b>Nivel de jerarquización</b>
H1	Habitacional precario	1
H2	Habitacional popular	2
H3	Habitacional interés social	3
H4	Habitacional medio	4
H5	Habitacional residencial bueno	5
H6	Habitacional residencial muy bueno	6
C1	Comercial bajo	1
C2	Comercial medio	2
C3	Comercial alto	3
I1	Industrial económica	1
I2	Industrial ligera	2
I3	Industrial mediana	3
I4	Industrial pesada	4
E1	Equipamiento	1
A1	Agrícola	1
A2	Agrícola de riego	2
A3	Agrícola de humedad	3
A4	Agrícola de temporal	4
A5	Agrícola agroindustrial	5
B1	Agostadero praderas Naturales	1
B2	Agostadero praderas cultivadas	2
F1	Forestal Natural	1
F2	Forestal cultivado	2
G1	Eriazo	1
L1	Especial Ruinas y Sitios arqueológicos	1
L2	Especial Cuerpos de agua	2
L3	Especial Reservas naturales	3

Las definiciones de los usos de suelo y las características que permitan identificar las diferencias cualitativas y cuantitativas que corresponden a cada una de las áreas homogéneas antes indicadas, deberán establecerse en el Reglamento de este Título.

**II.** Tratándose de construcciones, en la codificación que servirá para identificar a las diferentes tipologías de construcciones, se deberán considerar los criterios de uso, clase y categoría, siguientes:

El uso puede ser: habitacional ( H ), comercial ( C ), industrial ( I ), equipamiento ( Q ) y especial ( E ).

Cada uso se clasifica en clases de acuerdo con el proyecto de la construcción y material empleado en la ejecución de la obra básica.



Asimismo, cada clase se clasifica en categorías atendiendo a la existencia y calidad de los acabados básicamente en muros, pisos, techos y baños.

Con base en lo descrito en los tres párrafos anteriores, el código de las tipologías de construcciones se integra por tres caracteres, el primero es alfabético e identifica el uso; el segundo es alfabético para referir la clase; y el tercero es numérico y corresponde a la categoría, de conformidad con la siguiente clasificación:

<b>Código</b>	<b>Uso</b>	<b>Clase</b>	<b>Categoría</b>
HA1	Habitacional	Precario	Baja
HA2	Habitacional	Precario	Media
HA3	Habitacional	Precario	Alta
HB1	Habitacional	Económico	Baja
HB2	Habitacional	Económico	Media
HB3	Habitacional	Económico	Alta
HC1	Habitacional	Interés social	Baja
HC2	Habitacional	Interés social	Media
HC3	Habitacional	Interés social	Alta
HD1	Habitacional	Regular	Baja
HD2	Habitacional	Regular	Media
HD3	Habitacional	Regular	Alta
HE1	Habitacional	Bueno	Baja
HE2	Habitacional	Bueno	Media
HE3	Habitacional	Bueno	Alta
HF1	Habitacional	Muy bueno	Baja
HF2	Habitacional	Muy bueno	Media
HF3	Habitacional	Muy bueno	Alta
HG1	Habitacional	De lujo	Baja
HG2	Habitacional	De lujo	Media
HG3	Habitacional	De lujo	Alta
CA1	Comercial	Económico	Baja
CA2	Comercial	Económico	Media
CA3	Comercial	Económico	Alta
CB1	Comercial	Regular	Baja
CB2	Comercial	Regular	Media
CB3	Comercial	Regular	Alta
CC1	Comercial	Bueno	Baja
CC2	Comercial	Bueno	Media
CC3	Comercial	Bueno	Alta
CD1	Comercial	Muy bueno	Baja
CD2	Comercial	Muy bueno	Media
CD3	Comercial	Muy bueno	Alta
CE1	Comercial	De lujo	Baja
CE2	Comercial	De lujo	Media
CE3	Comercial	De lujo	Alta
CF1	Comercial	Departamental	Baja
CF2	Comercial	Departamental	Media
CF3	Comercial	Departamental	Alta



CF4	Comercial	Departamental	Muy Alta
IA1	Industrial	Económica	Baja
IA2	Industrial	Económica	Media
IA3	Industrial	Económica	Alta
IB1	Industrial	Ligera	Baja
IB2	Industrial	Ligera	Media
IB3	Industrial	Ligera	Alta
IC1	Industrial	Mediana	Baja
IC2	Industrial	Mediana	Media
IC3	Industrial	Mediana	Alta
ID1	Industrial	Pesada	Baja
ID2	Industrial	Pesada	Media
ID3	Industrial	Pesada	Alta
IF1	Industrial	Complementaria	Baja
IG2	Industrial	Complementaria	Media
IH3	Industrial	Complementaria	Alta
IH4	Industrial	Complementaria	Muy alta
II1	Industrial	Tanque Cisterna	Baja
IJ2	Industrial	Tanque Elevado Metal	Media
IK3	Industrial	Tanque Elevado Concreto	Alta
IK4	Industrial	Planta Tratadora	Muy alta
IL1	Industrial	Silos Metálico	Baja
IM2	Industrial	Silos Concreto	Alta
IQ2	Industrial	Báscula	Media
QA1	Equipamiento	Cine Auditorio	Baja
QA2	Equipamiento	Cine Auditorio	Media
QB3	Equipamiento	Cine Auditorio	Alta
QC1	Equipamiento	Escuela	Baja
QC2	Equipamiento	Escuela	Media
QC3	Equipamiento	Escuela	Alta
QD1	Equipamiento	Oficina	Baja
QD2	Equipamiento	Oficina	Media
QD3	Equipamiento	Oficina	Alta
QD4	Equipamiento	Oficina	Muy Alta
QE1	Equipamiento	Estacionamiento	Baja
QE2	Equipamiento	Estacionamiento	Media
QE3	Equipamiento	Helipuerto	Alta
QF1	Equipamiento	Hospital	Baja
QF2	Equipamiento	Hospital	Media
QG3	Equipamiento	Hospital	Alta
QH1	Equipamiento	Hotel Regular	Baja
QH2	Equipamiento	Hotel Regular	Media
QH3	Equipamiento	Hotel Regular	Alta
QI1	Equipamiento	Hotel bueno	Baja
QI2	Equipamiento	Hotel bueno	Media
QI3	Equipamiento	Hotel bueno	Alta
QL1	Equipamiento	Hotel muy bueno	Baja
QL2	Equipamiento	Hotel muy bueno	Media
QL3	Equipamiento	Hotel muy bueno	Alta



QJ1	Equipamiento	Mercado	Baja
QK2	Equipamiento	Mercado	Media
EA1	Especiales	Alberca	Sencilla
EA2	Especiales	Alberca	Equipada
EB1	Especiales	Barda Malla o Similar	Baja
EC2	Especiales	Barda Tabique o Similar	Media
EC3	Especiales	Barda Piedra o Similar	Alta
EC4	Especiales	Barda de perfiles metálicos	Muy Alta
ED1	Especiales	Cancha Arcilla o asfalto	Baja
ED2	Especiales	Cancha Concreto	Media
EG1	Especiales	Cobertizo	Baja
EG2	Especiales	Cobertizo	Media
EH3	Especiales	Cobertizo	Alta
EH4	Especiales	Cobertizo	Muy alta
EI1	Especiales	Elevador Montacargas	Baja
EJ2	Especiales	Elevador Escalera eléctrica	Media
EK3	Especiales	Elevador < 10 niveles	Alta
EK4	Especiales	Elevador > 10 niveles	Muy alta
EE1	Especiales	Cancha Muro Frontón	Baja
EF2	Especiales	Cancha Muro Squash	Media
EL1	Especiales	Pavimento Asfalto o Similar	Baja
EL2	Especiales	Pavimento Concreto	Media
EL3	Especiales	Pavimento	Alta
EM1	Especiales	Cancha Césped	Baja
EN1	Especiales	Gradas Concreto	Media
EQ1	Especiales	Contenedor	Baja
EQ2	Especiales	Contenedor	Alta
ER1	Especiales	Antena	Baja
ER2	Especiales	Antena	Alta
ES1	Especiales	Espectacular	Baja
ES2	Especiales	Espectacular	Alta

Las características que permitan identificar las diferencias cualitativas y cuantitativas respecto al proyecto de la construcción, material empleado en la ejecución de la obra básica y acabados, que corresponde a cada una de las tipologías de construcción antes enlistadas, deberán establecerse en el Reglamento de este Título.

**Artículo 194.-** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones; se integrarán como sigue:

En la Tabla de Valores Unitarios de Suelo se identifican el nombre y código del municipio; el número de la zona catastral; el número de la manzana catastral, el código y tipo del área homogénea; el frente, fondo y área base determinados para el área homogénea; y el valor unitario. Cuando existan bandas de valor, se identifican además, el nombre de la vialidad y el código de la banda.

En la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, se identifican el código de la tipología, el uso, la clase y la categoría; la unidad de medida y el correlativo valor unitario.





## SECCION SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA INTEGRACION Y ACTUALIZACION DE LAS TABLAS DE VALOR

**Artículo 195.-** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se actualizarán, por las autoridades en la materia; en los términos siguientes:

- I. La autoridad catastral municipal en coordinación con el IGECEM, de acuerdo a la normatividad establecida en el Reglamento de este Título y en el Manual Catastral, elaborará las propuestas para la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle y nomenclatura así como actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones, de la totalidad del territorio municipal.

Para mantener la homogeneidad y la congruencia técnica de la información, la autoridad catastral municipal presentará para su revisión al IGECEM, las propuestas acompañadas de los soportes técnicos que sustenten las actualizaciones, durante el período comprendido entre el uno de enero y el treinta de junio de cada año, con el fin de solicitar al Instituto la opinión técnica correspondiente.

Los soportes técnicos a que se hace mención en el párrafo anterior, se conforman por la documentación que contiene los estudios con los que se acredita que los valores unitarios de suelo y construcciones propuestos, son equiparables a los valores de mercado, así como los gráficos correspondientes.

Los valores unitarios de suelo de las áreas homogéneas de tipo especial, clasificadas como ruinas o sitios arqueológicos, cuerpos de agua y reservas naturales o áreas naturales protegidas, deberán ser simbólicos por no ser objeto de comercialización, por lo que no requieren actualización ni presentación de soportes técnicos.

Para efectos de este Título, se entenderá por valor de mercado a la expresión en términos monetarios por unidad de medida, resultado de una investigación de precios de inmuebles comparables dentro del área homogénea o banda de valor en estudio, obtenidos en un período de tiempo razonable y en un mercado inmobiliario abierto donde imperen condiciones libres de toda coacción entre la oferta y la demanda, información que permite, mediante un proceso de análisis estadístico, obtener un valor promedio aplicable en el área homogénea o banda de valor de que se trate.

- II. Las propuestas y los soportes técnicos a que se refiere la fracción anterior, serán revisadas técnicamente por el IGECEM durante los meses de julio y agosto de cada año, a efecto de que cumplan con lo dispuesto en este Título, su Reglamento y en el Manual Catastral, que hayan sido elaboradas de acuerdo con los instructivos y formatos autorizados. El IGECEM enviará la opinión técnica correspondiente durante los primeros siete días de septiembre a la autoridad catastral municipal para la integración del proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

El Ayuntamiento en sesión de cabildo, validará el Proyecto Municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los soportes técnicos que lo sustentan, elaborado por la autoridad catastral municipal, tomando en consideración en todo momento, la opinión técnica emitida por el IGECEM respecto a este proyecto e integrará la iniciativa correspondiente, que enviará a la Legislatura a más tardar el día quince de octubre, en



los términos que dispone el Reglamento de este Título.

- III.** A la recepción de las iniciativas municipales de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, la Legislatura verificará que los soportes documentales coincidan con aquellos revisados técnicamente por el IGECEM y en su caso, las aprobará durante los primeros quince días del mes de noviembre.

Cuando de la verificación a que alude el párrafo anterior, se determine que alguna iniciativa municipal de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones no contiene los soportes documentales o éstos no coinciden con los revisados técnicamente por el IGECEM, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de quince días naturales a efecto de que corrija la omisión y presenten los sustentos que permitan acreditar que los valores unitarios de suelo o construcciones propuestos, son equiparables a los valores de mercado y previo análisis en lo particular, la Legislatura determinará lo conducente.

En los casos de iniciativas municipales de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que se presenten ratificando total o parcialmente los valores unitarios de suelo, a efecto de aplicar los que estuvieron vigentes en el ejercicio fiscal anterior, sin acreditar esta ratificación con los soportes técnicos necesarios, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de quince días naturales para que presenten los sustentos documentales que permitan acreditar que los valores unitarios de suelo ratificados, son equiparables a los valores de mercado en las áreas homogéneas correspondientes; en caso de incumplimiento, se aplicará un factor de actualización anual determinado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante el periodo comprendido entre septiembre del año anterior a septiembre del año en que se presenta la iniciativa, publicados en el Periódico Oficial correspondiente.

Tratándose de los ayuntamientos que no presenten ante la Legislatura su iniciativa municipal de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones en los términos establecidos en este Código, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de cinco días a efecto de que el ayuntamiento presente su iniciativa, en caso de incumplimiento, con los elementos que le proporcione el IGECEM, determinará lo procedente.

Los valores unitarios aprobados iniciarán su vigencia a partir del primer día del mes de enero del siguiente año.

- IV.** El Ayuntamiento remitirá al IGECEM copia certificada del acuerdo contenido en el acta de cabildo de la sesión a que alude el segundo párrafo de la fracción II de este artículo, a más tardar el día quince de octubre.

**Artículo 196.-** El Ayuntamiento deberá proponer la modificación de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle y nomenclatura así como la actualización de los valores unitarios de suelo, observando los siguientes lineamientos:

- I.** Con base en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones publicadas y los gráficos correspondientes, verificarán si coinciden con las características predominantes del área homogénea;
- II.** Cuando de la revisión resulten notables diferencias, realizarán una predelimitación, que



puede consistir en la subdivisión, fusión o cambio de tipo de área homogénea y/o la existencia de una, varias o ninguna banda de valor.

- III. La predelimitación conforme a la fracción anterior, será sometida a las investigaciones de mercado inmobiliario, consistentes en determinar las variaciones de los valores unitarios de suelo en el área homogénea o banda de valor en estudio, en términos de la normatividad que al efecto establezca el IGECEM, para conocer y proponer los nuevos valores unitarios de suelo;
- IV. Cuando no haya operaciones inmobiliarias o sean escasas en el área homogénea o banda de valor, se emplearán criterios de incremento promedio por tipo de área homogénea, de analogía y de contigüidad con las restantes áreas homogéneas o bandas de valor del municipio, o bien podrán presentar como sustento los expedientes técnicos de las obras públicas de beneficio social, realizadas en un área homogénea específica durante el ejercicio fiscal conforme a la normatividad que al efecto emita el IGECEM.
- V. Con base en los estudios anteriores se determinará la consistencia, subdivisión o fusión del área homogénea y la existencia de una, varias o ninguna banda de valor.
- VI. La propuesta de modificación y actualización de las áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo, se deberá acompañar del plano o gráfico correspondiente y los formatos que contengan la información solicitada por el IGECEM debidamente requisitados.
- VII. Derogada.

Derogado.

**Artículo 196-Bis.-** El Ayuntamiento deberá proponer las modificaciones para efectos de actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, adjuntando los soportes técnicos correspondientes, considerando los siguientes métodos:

- I. Se determinará el costo de ejecución empleando el método directo, que considera el precio de los materiales y mano de obra, mediante el análisis y cálculo de números generadores, especificaciones y cuantificaciones de obra, y cálculo de costos por partida, para obtener el costo final de la obra, considerándose adicionalmente los costos indirectos por unidad de medida, para cada una de las tipologías clasificadas en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, de acuerdo a lo que establece el reglamento de este Título y el Manual Catastral.
- II. Se determinará el costo por unidad de medida para cada una de las tipologías clasificadas en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, empleando el método indirecto que considera la investigación y análisis documental de publicaciones especializadas, así como entrevistas a expertos en valuación de construcciones, con apego a la normatividad que establece el reglamento de este Título y el Manual Catastral.

Independientemente del método que se adopte para determinar el Valor Unitario de cada una de las Tipologías de Construcción, el resultado deberá compararse con el que se obtenga al aplicar el índice Nacional de Precios al Consumidor ó el índice Nacional del Costo de la Edificación de la Vivienda de Interés Social, a los valores vigentes en el año anterior al de la propuesta, así mismo, podrá apoyarse en la información derivada de avalúos practicados por



especialistas en valuación inmobiliaria autorizados y la variación del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, con los que se realizarán los ajustes y ponderaciones necesarios.

### SECCION TERCERA DE LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

**Artículo 197.-** Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles para efectos de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este Título, su reglamento y el Manual Catastral, a los criterios de clasificación de áreas homogéneas y tipologías de construcción; y a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y publicadas en el Periódico Oficial.

**Artículo 198.-** Con base en los criterios de clasificación de áreas homogéneas y tipologías de construcción, los propietarios o poseedores, ubicarán su inmueble en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, conforme al área homogénea o banda de valor, y a la tipología de construcción que le corresponda, e identificarán el valor unitario de suelo y el valor unitario de construcción, aplicables a la superficie de terreno y de construcción, si la hubiera, calculando su valor catastral mediante la fórmula siguiente:

$$V_{cat} = V_t + V_c$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

$V_{cat}$  = Valor catastral

$V_t$  = Valor del terreno

$V_c$  = Valor de la Construcción.

**Artículo 198 Bis.-** Cuando en el transcurso de un ejercicio fiscal se requiera la creación de nuevas manzanas para efectos del cálculo del valor catastral se aplicará el valor unitario de suelo del área homogénea que las contenga y el valor unitario de construcción que le corresponda conforme a la tabla vigente; en estos casos la autoridad catastral municipal deberá remitir al IGECEM copia del gráfico y la relación de movimientos al registro alfanumérico y realizar la propuesta correspondiente en términos del artículo 195 de éste Código, para efectos de actualizar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

Lo establecido en el párrafo anterior se aplicará hasta en tanto sean aprobadas y publicadas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el siguiente ejercicio fiscal.

**Artículo 199.-** El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar la superficie de terreno en metros cuadrados, por el valor unitario de suelo contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y al resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito, respecto al frente, fondo, irregularidad, área, topografía, restricción y posición dentro de la manzana, conforme a las definiciones y determinaciones establecidas en el reglamento de este Título y el Manual Catastral.

En todos los casos de condominios, para cada unidad, el valor del terreno se obtendrá tomando en cuenta la superficie privativa más la parte proporcional indivisa del área común.



**Artículo 200.-** El valor de la construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la construcción expresada en la unidad de medida de acuerdo a la tipología que le corresponda, por el correlativo valor unitario de construcción, contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, y al resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito respecto al número de años, al grado de conservación y al número de niveles, conforme a las definiciones y determinaciones establecidas en el reglamento de este Título y el Manual Catastral.

En los casos de condominios, para cada unidad, el valor de la construcción se obtendrá tomando en cuenta las edificaciones privativas más la parte proporcional indivisa de las construcciones comunes.

**Artículo 201.-** El IGECEM registrará y autorizará a los especialistas en valuación inmobiliaria y a personal competente del propio Instituto, para practicar avalúos catastrales en el territorio del Estado. Asimismo, integrará, organizará, vigilará y actualizará el Registro Estatal de Especialistas en Valuación y en Levantamiento Topográfico Catastral; los requisitos correspondientes para la inscripción y operación se establecerán en el reglamento de este Título.

## **TITULO SEXTO DE LAS APORTACIONES DE MEJORAS**

### **CAPITULO PRIMERO DE LAS APORTACIONES PARA OBRA PUBLICA Y ACCIONES DE BENEFICIO SOCIAL**

#### **SECCION PRIMERA DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 202.-** Están obligadas al pago de aportaciones de mejoras, las personas físicas o jurídicas colectivas, propietarias o poseedoras de bienes inmuebles ubicados dentro del área de beneficio, que obtengan beneficios diferenciales particulares derivados de la ejecución de la obra pública o acción de beneficio social, realizadas por el Estado, los Municipios o los organismos públicos descentralizados, a quien para efectos de este Título se les denominará beneficiario.

Se entiende por área de beneficio, la circunscripción territorial técnicamente determinada, hasta cuyos límites las obras públicas o acciones realizadas por el Estado, los municipios o los organismos públicos descentralizados, produzcan un beneficio a los aportadores o a sus inmuebles.

**Artículo 203.-** Mediante aportaciones podrán realizarse obras públicas o acciones de beneficio social, como son:

- I.** Introducción, ampliación y rehabilitación de sistemas de agua potable y drenaje.
- II.** Construcción, ampliación y rehabilitación de sistemas para el saneamiento del agua.
- III.** Urbanizaciones: