



# PERIÓDICO OFICIAL

Coordinación General Jurídica  
Dirección de Estudios Legislativos y Consultoría Legal

Departamento de Compilación y Divulgación  
del Orden Jurídico Estatal

ÚLTIMA REFORMA  
18-MAYO-2013

## **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE ZACATECAS**

**LIC. GENARO BORREGO ESTRADA**, Gobernador Constitucional del Estado de Zacatecas, a sus habitantes hago saber:

Que los CC. Diputados Secretarios de la H. Quincuagésima Segunda Legislatura del Estado, se han servido dirigirme el siguiente:

**DECRETO # 198.**

**LA H. QUINCUAGÉSIMO SEGUNDA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS.**

**CONSIDERANDO PRIMERO.**- Que la Iniciativa de Ley de Catastro que se somete a la consideración de la Soberanía Popular está orientada por las disposiciones del artículo 115 Constitucional y tienen el propósito de adecuar la organización interna de la Administración Pública del Estado en materia Catastral.

**CONSIDERANDO SEGUNDO.**- Que la función Catastral no sólo tiene por objetivo proporcionar la información pertinente para que los Municipios estén en aptitud de administrar con eficiencia y suficiencia el impuesto predial, sino también proporcionar información actualizada y oportuna a los órganos del Estado en los tres niveles de Gobierno y a los usuarios en general.

**CONSIDERANDO TERCERO.**- Que es necesario apoyar a los Municipios en las actividades catastrales, ya que la mayor parte de ellos carecen de la infraestructura necesaria y eficiente para captar, procesar y mantener actualizada una información geodésica, fotogramétrica, cartográfica, legal y administrativa del territorio municipal. Por lo que en la Iniciativa que nos ocupa se delimitan los ámbitos de competencia y se consideran los objetivos fundamentales de un sistema de información catastral en el Plan Estatal de Desarrollo, así como los específicos en materia tributaria Municipal, las atribuciones de ambos niveles de Gobierno y se consideran autoridades catastrales al Ejecutivo del Estado y a los Ayuntamientos Constitucionales.

**Por lo anteriormente expuesto y fundado, en nombre del Pueblo es de decretarse y se:**

**DECRETA**

**LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE ZACATECAS.**

**CAPÍTULO PRIMERO  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público y en su aplicación y cumplimiento están interesados la sociedad y el Estado.

**Artículo 2.-** Catastro es el inventario de la propiedad raíz en el Estado, estructurado por los padrones relativos a la identificación, registro y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos,

jurídicos e históricos; y para la formulación y práctica de planes estatales y municipales de desarrollo.

Tiene como objetivos generales:

- I. Identificar y deslindar los bienes inmuebles;
- II. Integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles;
- III. Determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles;
- IV. Integrar la cartografía catastral del territorio del Estado; y
- V. Aportar información técnica en relación a los límites del Estado y de sus Municipios.

**Artículo 3.-** Las disposiciones de esta Ley regulan:

- I. La integración, organización y funcionamiento del catastro;
- II. La forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales; y
- III. Las obligaciones que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, así como los servidores públicos y los notarios.

**Artículo 4.-** Las disposiciones contenidas en la presente Ley, serán ejercidas por el Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Finanzas y por los Ayuntamientos, en los términos que establece este ordenamiento.

**Artículo 5.-** Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I. Predio:
  - a) El terreno con o sin construcciones cuyos linderos formen un perímetro sin solución de continuidad;
  - b) Cada lote en que se fraccione un terreno con linderos que formen un nuevo perímetro;
  - c) La fracción de un condominio legalmente constituido y su correspondiente parte proporcional de las áreas comunes.
- II. Predio urbano: El que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada por las Autoridades Catastrales conforme a los establecimientos legales correspondientes.
- III. Predio rústico: El que está localizado fuera de la zona urbana.

- IV. Predio edificado: El que tenga construcciones utilizables;
- V. Predio no edificado: El que carece de construcciones utilizables;
- VI. Fraccionamiento urbano: Es un terreno dividido que requiera la apertura de una o más vías públicas y servicios urbanos, autorizado conforme a las leyes específicas de la materia.
- VII. Construcciones: Las obras de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones especiales adheridos permanentemente y que formen parte integrante de la misma.
- VIII. Construcciones provisionales: Las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas.
- IX. Construcciones ruinosas: Las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso.
- X. Región catastral: La superficie territorial de un Municipio.
- XI. Zona catastral: Cada una de las superficies que en su conjunto integran una región catastral.
- XII. Zona urbana: La delimitación territorial que cuenta con servicios que permiten asentamientos humanos, o que sea susceptible de ellos de acuerdo a su potencialidad de desarrollo urbano.
- XIII. Zona rústica: La que se encuentra fuera de la zona urbana.
- XIV. Vía Pública: Las superficies de uso común y las destinadas a la circulación vehicular o peatonal.
- XV. Manzana: La superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios, colindante con vías o áreas públicas.
- XVI. Clave catastral: Identificador codificado que define a una región, zona, manzana y predio.
- XVII. Valor unitario: El obtenido mediante un sistema general de tal índole que al aplicarse a las superficies tanto de terreno como de construcción, en combinación con los deméritos o incrementos correspondientes, arrojen el valor catastral tanto del terreno como de las construcciones.
- XVIII. Valuación: El proceso para obtener el valor catastral.
- XIX. Valor catastral: El obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de terrenos y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble.

- XX. Revaluación: La actualización de los valores catastrales para determinar su presente magnitud originada por alguna de las causas establecidas en esta Ley.
- XXI. Grupos: El conjunto de zonas catastrales que por sus características similares según lo determine la Autoridad Catastral, se pueden agrupar para efectos de valuación. Los grupos se clasificarán en rústicos y urbanos.

**Artículo 6.-** Los actos y resoluciones en materia de catastro serán tramitados en forma, términos y procedimientos establecidos en esta Ley; a falta de disposición expresa, se aplicarán supletoriamente las Leyes de Hacienda y de Ingresos del Estado y las Leyes de Hacienda y de Ingresos Municipales, dentro del ámbito de su competencia.

**Artículo 7.-** Todos los bienes inmuebles deberán estar inscritos en el padrón catastral. Los propietarios y poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado están obligados a manifestar la existencia, características y modificaciones que sufran los inmuebles.

## **CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES**

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

- I. El Ejecutivo del Estado por conducto del Secretario de Finanzas;
- II. El Director de Catastro y Registro Público de la Propiedad;
- III. Los Ayuntamientos;
- IV. El Presidente Municipal a través de la Autoridad Catastral que corresponda de acuerdo a su organización administrativa.

**Artículo 9.-** Compete al Gobernador del Estado:

- I. Establecer la política, normas y lineamientos generales del catastro y evaluar su cumplimiento;
- II. Suscribir convenios de coordinación en materia de catastro con Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, con otras Entidades Federativas y con los Municipios del Estado; y
- III. Las demás que expresamente le determine esta Ley.

**Artículo 10.-** Compete al Secretario de Finanzas:

- I. Ejecutar la política, normas y lineamientos generales del catastro y evaluar su cumplimiento;

- II. Proponer al Ejecutivo del Estado la suscripción de Acuerdos de Coordinación en materia de catastro con Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, con otras Entidades Federativas y con los Municipios;
- III. Resolver los recursos de su competencia;
- IV. Proponer las reformas a la legislación catastral vigente; y
- V. Las demás que expresamente determine esta Ley.

**Artículo 11.-** Corresponde al Director de Catastro y Registro Público de la Propiedad:

- I. Formular la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo y de construcción del territorio del Estado;
- II. Integrar la información catastral del Estado;
- III. Elaborar y mantener actualizada la cartografía catastral;
- IV. Asignar clave catastral a cada uno de los bienes inmuebles;
- V. Inscribir los bienes inmuebles en el padrón catastral y mantenerlo actualizado;
- VI. Solicitar a las Dependencias y Organismos auxiliares Estatales y Municipales, así como de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el padrón catastral;
- VII. Determinar los valores catastrales correspondientes a cada bien inmueble;
- VIII. Efectuar los trabajos relativos a deslindes catastrales;
- IX. Expedir certificaciones de documentos que obren en el catastro;
- X. Auxiliar a los Organismos, Dependencias e Instituciones Públicas, que requieran de información contenida en el catastro;
- XI. Proponer los cambios que mejoren el sistema catastral vigente;
- XII. Proporcionar información catastral a los H. Ayuntamientos, relativa a avalúos o reavalúos por cambios que modifiquen el valor y otros que alteren las características intrínsecas de los bienes inmuebles y que sean indispensables para los fines hacendarios de su competencia, y los que requieran para la planeación y ejecución de sus planes y programas de desarrollo; y

XIII. Las demás que le determine esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 12.-** Son atribuciones de los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia:

- I. Ejecutar la política, normas y lineamientos generales del catastro y evaluar su cumplimiento;
- II. Suscribir Acuerdos de Coordinación en materia de catastro con el Gobierno del Estado y con los demás Municipios de la Entidad;
- III. Resolver los recursos que prevé esta Ley; y
- IV. Las demás que les determine este ordenamiento.

**Artículo 13.-** Compete a los Presidentes Municipales a través de la Autoridad Catastral que corresponda de acuerdo a su organización administrativa en el ámbito de su competencia:

- I. Formular la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo y de construcción;
- II. Integrar la información catastral de su municipio;
- III. Elaborar y mantener actualizada la cartografía catastral;
- IV. Asignar clave catastral a cada uno de los bienes inmuebles;
- V. Inscribir los bienes inmuebles en el padrón catastral y mantenerlo actualizado;
- VI. Solicitar a las Dependencias y a los Organismos auxiliares Estatales y Municipales, así como de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el padrón catastral;
- VII. Determinar los valores catastrales correspondientes a cada bien inmueble;
- VIII. Efectuar los trabajos relativos a deslindes catastrales;
- IX. Expedir certificaciones de documentos que obren en el catastro;
- X. Auxiliar a los Organismos, Dependencias e Instituciones Públicas, que requieran de información contenida en el catastro;
- XI. Proponer los cambios que mejoren el sistema catastral vigente;
- XII. Proporcionar información catastral a la Dirección de Catastro y Registro Público, necesaria para la actualización de sus padrones catastrales gráficos

y numéricos, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se efectúe la modificación registral de bienes inmuebles; y

XIII. Las demás que le asigne esta Ley.

### **CAPÍTULO TERCERO DE LOS VALORES UNITARIOS**

**Artículo 14.-** La aprobación de la zonificación catastral del territorio y de los valores unitarios del suelo y de construcción, se hará cada año, por la Secretaría de Finanzas a propuesta de la Dirección de Catastro y Registro Público y por los Ayuntamientos a través del Presidente Municipal, en términos de la presente Ley.

**Artículo 15.-** Para determinar los valores unitarios del suelo, se tomará en cuenta su uso, destino y ubicación.

**Artículo 16.-** La determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo aplicables en los sectores catastrales de las zonas urbanas, se hará atendiendo a los factores siguientes:

- I. Edad del sector, que es el tiempo transcurrido entre su fundación y la época en que se determine el valor unitario;
- II. Características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;
- III. Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo a las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y el tamaño de las construcciones;
- IV. Estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificados, sean residenciales, comerciales e industriales, así como aquellos de uso diferente;
- V. Índice socio-económico de los habitantes; y
- VI. Las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables.

**Artículo 17.-** La determinación de la zonificación catastral y de los valores unitarios del suelo aplicables en los sectores catastrales de las zonas urbanizables, se hará atendiendo a los factores siguientes:

- I. Las características actuales y potenciales de utilización del suelo, así como de su desarrollo;
- II. La situación jurídica de la tenencia de la tierra;
- III. Las tendencias y características de crecimiento del área urbana colindante;

- IV. Los usos y destinos establecidos por los planes y declaratorias de desarrollo urbano;
- V. Las características sociales, actividad económica y dinámica de la población del área urbana colindante;
- VI. El tipo y calidad de su infraestructura, equipamiento y servicios públicos; y
- VII. Las políticas de ordenamiento y regulación del territorio que sean aplicables.

**Artículo 18.-** La determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios del suelo aplicables en los sectores catastrales de las zonas rústicas se hará atendiendo a los factores siguientes:

- I. Los recursos, características y productividad;
- II. Las características del medio físico, recursos naturales y situación ambiental que conformen el sistema ecológico;
- III. La infraestructura y servicios integrados al área; y
- IV. El régimen de tenencia de la tierra.

**Artículo 19.-** Los valores unitarios de construcción se determinarán con base a los factores siguientes:

- I. Uso de la construcción;
- II. Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados; y
- III. Costo de la mano de obra empleada.

Para la aplicación de los valores unitarios las construcciones se clasificarán en los siguientes tipos:

Tipo A: La construcción con acabados de primera calidad y con las características siguientes: cimientos de mampostería con cadenas de concreto, muros de cuñón o block, techos de losa de concreto, aplanados de yeso, pisos de terrazo, mármol, vitropiso o similares.

Tipo B: La construcción que tenga acabados de buena calidad y que esté edificada con cimientos de mampostería, muros de tabique o block, aplanados de yeso, pintura vinílica, techos de losa de concreto o bóveda catalana y pisos de mosaico.

Tipo C: La construcción con acabados de regular calidad, cimientos de mampostería, muros de cuñón o adobe, aplanados de mezcla, pintura vinílica, techos de bóveda con vigas, pisos de mosaico o cemento pulido o pintado.

**Tipo D:** La construcción con acabados de mala calidad, edificada con cimientos de mampostería, muros de adobe, con o sin aplanados de mezcla, techos de terrado, lámina galvanizada o de asbesto y pisos de cemento.

En caso de que alguna construcción contenga elementos de dos o más tipos según las clasificaciones anteriores, la Autoridad Catastral determinará a qué tipo corresponden, de acuerdo con el elemento predominante.

**Artículo 20.-** En caso de que a algún sector del territorio del Estado no se le haya asignado valores unitarios o habiéndosele asignado, cambien de características esenciales en el periodo de vigencia, la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección de Catastro y Registro Público y los Ayuntamientos por conducto del Presidente Municipal, podrán fijar provisionalmente valores unitarios con base a los fijados para sectores similares. La medida provisional durará por el año calendario correspondiente.

**Artículo 21.-** Tanto los valores unitarios aprobados como los provisionales son la base para la determinación de los valores catastrales correspondientes a los bienes inmuebles.

#### **CAPÍTULO CUARTO DEL PADRÓN CATASTRAL Y DE LA INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES.**

**Artículo 22.-** Se inscribirán en el padrón catastral todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, señalando sus características físicas y de ubicación, de uso y su valor; y los datos socio-económicos y estadísticos necesarios para cumplir los objetivos del catastro. Cualquier modificación a las características deberá de ser anotada.

**Artículo 23.-** Al inscribirse un inmueble en el padrón catastral se le asignará una clave, la que se integrará con el número de la zona catastral, de manzana y de lote. En caso de condominios, se agregará el número de edificio y de unidad condominal. Cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o locales, se inscribirán por separado en el padrón con diferente clave catastral.

**Artículo 24.-** La inscripción o actualización en el padrón catastral, deberá ser solicitada por los propietarios o poseedores, en las formas que se autorice, cuando los propietarios o poseedores de bienes inmuebles no presenten a tiempo la manifestación respectiva, la Autoridad Catastral que corresponda procederá de oficio a realizar la inscripción o actualización de que se trata, sin perjuicio de que se apliquen las sanciones que correspondan.

**Artículo 25.-** En la manifestación para la inscripción o actualización de bienes inmuebles en el padrón catastral, se asentarán los datos de identificación del inmueble respectivo, de acuerdo a las formas e instructivos aprobados para el efecto.

La Autoridad Catastral que corresponda podrá verificar mediante visitas de campo y estudios técnicos, los datos contenidos en la manifestación de que se trate. Cuando no coincidan los datos con las características reales del inmueble, se realizarán los trabajos a costa del interesado y se impondrán las sanciones que procedan.

**Artículo 26.-** Para el otorgamiento de la licencia o autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un bien inmueble, la Autoridad competente requerirá del solicitante la certificación de clave y valor catastral del inmueble respectivo.

**Artículo 27.-** Las personas físicas o morales que obtengan licencia o autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un inmueble, deberán presentar a la Autoridad catastral copia de la licencia o autorización que les hayan sido otorgada por la Autoridad competente, en un plazo no mayor de diez días hábiles a partir de la fecha de su expedición, acompañando copias de los planos y demás documentación relativa. En igual forma deberá de comunicarse en el mismo término toda modificación que se realice con posterioridad a la aprobación inicial.

**Artículo 28.-** En los casos de condominios, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o fusiones de bienes inmuebles que se realicen total o parcialmente sin la licencia o autorización respectiva, la Autoridad catastral procederá a efectuar los trabajos catastrales correspondientes, sin perjuicio de aplicar las sanciones que prevé esta Ley y sin que implique la regularización de esta situación. Asimismo, lo comunicará a las Autoridades competentes, a efecto de que éstas procedan en los términos de la legislación aplicable.

**Artículo 29.-** La Autoridad competente remitirá a la Autoridad catastral, copia del acta o del documento en el que se hubiere hecho constar la terminación de las obras de urbanización de los fraccionamientos. En los casos en que la misma Autoridad estime procedente la autorización para la venta de lotes y casas sin estar terminada la totalidad de las obras de urbanización, remitirá copia del documento en que se otorgue dicha autorización.

**Artículo 30.-** Para el otorgamiento de licencia de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o demolición, las Autoridades Estatales y Municipales en su caso, requerirán del solicitante la certificación de clave y valor catastral del inmueble respectivo. Por otra parte, comunicarán sobre la instalación de servicios, la apertura de vías públicas y el cambio de nomenclatura de calles, o la realización de cualquiera obra pública o privada que implique la modificación de las características de los bienes inmuebles o de sus servicios, en un plazo no mayor de quince días hábiles a partir de la fecha de terminación de dichas obras o servicios o del inicio de su utilización.

**Artículo 31.-** Las personas físicas o morales que obtengan licencia de uso del suelo, para construir, reconstruir ampliar o demoler, deberán presentar a la Autoridad catastral copia de la licencia que le haya sido otorgada, en un plazo no mayor de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de su expedición, acompañando copia de los planos y demás documentación relativa.

Una vez concluida la obra, dispondrán del mismo plazo para informarlo a la Autoridad correspondiente.

**Artículo 32.-** Las Entidades de la Administración Pública Federal, así como los Organismos Auxiliares del Estado y de los Municipios que realicen actividades relativas a la construcción de obras para el desarrollo urbano y la vivienda, así como para la

regularización de la tenencia de la tierra, deberán informar a la Autoridad Catastral las características de dichas obras, en un término no mayor de diez días hábiles a partir de su inicio y terminación, acompañando los planos y demás documentos relacionados.

**Artículo 33.-** Los Notarios y Registradores requerirán de las personas físicas o morales que pretendan transmitir e inscribir en su caso, la propiedad de un inmueble, la certificación de clave y valor catastral correspondiente.

La Autoridad catastral podrá solicitar a las Autoridades Judiciales información de las sentencias ejecutoriadas que dicten e impliquen la traslación de dominio.

**Artículo 34.-** Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad o posesión de bienes inmuebles deberán manifestarlo a la Autoridad catastral correspondiente en un término no mayor de diez días hábiles, a partir de la fecha de la traslación de dominio, acompañando copia de la documentación respectiva.

**Artículo 35.-** La inscripción de un bien inmueble en el padrón catastral que no se sustente en título de propiedad o posesión, no genera ningún derecho de propiedad o posesión del mismo en favor de la persona a cuyo nombre aparece inscrito.

**Artículo 36.-** El padrón catastral estará bajo el control y administración de la Autoridad catastral que corresponda y podrá ser consultado por otras Dependencias y Organismos auxiliares del Ejecutivo Estatal y de los Ayuntamientos.

**Artículo 37.-** La Autoridad catastral proporcionará información y expedirá constancias y certificaciones de los planos y datos que obren en el padrón catastral, previa solicitud de los particulares que acrediten interés jurídico y realicen el pago de derechos correspondientes.

## **CAPÍTULO QUINTO DE LA VALUACIÓN, REVALUACIÓN Y DESLINDES**

**Artículo 38.-** Las Autoridades catastrales, en el ámbito de su competencia asignarán el valor catastral a los bienes inmuebles de acuerdo con la presente Ley y las normas técnicas administrativas aplicables.

**Artículo 39.-** Para determinar el valor catastral de cada uno de los bienes inmuebles, se aplicarán los valores unitarios de suelo y de construcción aprobados, de acuerdo al sector catastral en que se encuentran situados y a la clasificación de construcción que les corresponda.

En caso de inmuebles con o sin construcciones, situados en sectores catastrales para los que no se hayan fijado valores unitarios o que los existentes ya no sean aplicables, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 20 de esta Ley.

**Artículo 40.-** Para la valuación de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario del suelo aplicable al sector catastral donde se ubique, por la superficie de terreno y por los factores de mérito o demérito que correspondan a su ubicación, forma y topografía.

**Artículo 41.-** Para la valuación de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de construcción aplicable a cada tipo de edificación, por el área construida y por los factores de mérito o demérito, que correspondan a su antigüedad y grado de conservación.

**Artículo 42.-** El valor catastral que se determine para cada inmueble será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción en su caso.

**Artículo 43.-** Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad condominal, la valuación catastral deberá hacerse respecto a cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en la valuación, la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

**Artículo 44.-** La valuación y revaluación catastral de inmuebles será realizada en su caso, de acuerdo a los datos proporcionados por el interesado en la solicitud de inscripción o de actualización al padrón catastral.

En todos los casos, la autoridad catastral podrá realizar visitas o estudios técnicos de campo que sean necesarios para constatar la veracidad de los datos proporcionados por el interesado.

**Artículo 45.-** Los propietarios y poseedores de un inmueble, tienen la obligación de proporcionar a la autoridad catastral los datos e informes que les sean solicitados acerca de dicho bien inmueble; de permitir el acceso al personal y prestar toda clase de facilidades para la realización de los trabajos catastrales.

**Artículo 46.-** La valuación catastral de inmuebles ubicados en el territorio del Estado, se llevará a cabo en los siguientes casos:

- I. Cuando un bien inmueble se inscriba por primera vez en el padrón catastral;
- II. Cuando se constituya el régimen de propiedad condominal con respecto de un bien inmueble;
- III. Cuando un terreno sea fraccionado o subdividido;
- IV. Cuando relotifiquen los lotes de un fraccionamiento;
- V. Cuando se fusionen inmuebles; y
- VI. Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas;
- VII. Cuando se inscriban en el registro público de la propiedad y del comercio; y
- VIII. Cuando se expropien, en los términos de las leyes aplicables.

**Artículo 47.-** La revaluación de inmuebles se llevará a cabo en los casos siguientes:

---

- I. Cuando venza la vigencia del valor catastral;
- II. Cuando se realice alguna modificación en las características del terreno;
- III. Cuando se realicen construcciones, reconstrucciones, remodelaciones, ampliaciones o demoliciones;
- IV. Cuando el sector catastral en donde se encuentre ubicado el inmueble cambie en sus características y calidad de uso, densidad, infraestructura o servicios que afecten notoriamente el valor unitario que previamente se le haya aprobado;
- V. Cuando el bien inmueble sufra un cambio físico que altere notoriamente su valor;
- VI. Cuando se tengan valores unitarios aprobados para el sector catastral y el bien inmueble haya sido valuado aplicando valores unitarios provisionales;  
y
- VII. Cuando el propietario o poseedor del bien inmueble lo solicite.

**Artículo 48.-** La valuación y revaluación catastral se sujetarán a lo dispuesto por esta Ley y a las normas, procedimientos técnicos y administrativos que establezca la autoridad catastral.

**Artículo 49.-** En las construcciones que por sus características no se adecúen a ninguna de las clasificaciones de los valores unitarios aprobados, la autoridad catastral fijará el valor de las mismas, hasta que se aprueben los valores unitarios que corresponda.

**Artículo 50.-** Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, la autoridad catastral valorará o revalorará el bien inmueble en base a los elementos de que disponga, sin perjuicio de que se imponga al infractor, las sanciones que resulten procedentes.

**Artículo 51.-** Los trabajos de deslinde catastral o de rectificación o aclaración de linderos, deberán hacerse por personal autorizado, en presencia de los propietarios legítimos o poseedores del inmueble o de sus representantes legales, asistiendo además los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, quienes serán notificados previamente.

## **CAPÍTULO QUINTO BIS DE LOS PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN**

**Artículo 38 Bis.-** Las disposiciones contenidas en el presente capítulo sólo se aplicarán en la valuación y revaluación de los bienes inmuebles sujetos a los programas de regularización que implemente el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en

Zacatecas, siempre y cuando sea la primera inscripción en el catastro o en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 38 Ter.-** Para determinar el valor catastral de cada uno de los bienes inmuebles, se aplicarán los valores unitarios de suelo de acuerdo al sector catastral en que se encuentran situados.

En caso de inmuebles, situados en sectores catastrales para los que no se hayan fijado valores unitarios o que los existentes ya no sean aplicables, la Secretaría de Finanzas a través de la Dirección de Catastro y Registro Público y los Ayuntamientos por conducto del Presidente Municipal, podrán fijar provisionalmente valores unitarios con base en los fijados para sectores similares. La medida provisional durará por el año calendario correspondiente.

**Artículo 38 Quáter.-** Para la valuación de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario del suelo aplicable al sector catastral donde se ubique, por la superficie de terreno y por los factores de mérito o demérito que correspondan a su ubicación, forma y topografía.

**Artículo 38 Quinquies.-** El valor catastral que se determine para cada inmueble será el que se obtenga de los valores del terreno.

**Artículo 38 Sexies.-** La valuación y la revaluación catastral de inmuebles será realizada, en su caso, de acuerdo a los datos proporcionados por el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, en la solicitud de inscripción o de actualización al padrón catastral.

En todos los casos, la autoridad catastral podrá realizar las visitas o estudios técnicos de campo que sean necesarios para constatar la veracidad de los datos proporcionados.

**Artículo 38 Septies.-** Los propietarios y poseedores de un inmueble, tienen la obligación de proporcionar a la autoridad catastral los datos e informes que les sean solicitados acerca de dicho bien inmueble; de permitir el acceso al personal y prestar toda clase de facilidades para la realización de los trabajos catastrales.

**Artículo 38 Octies.-** La valuación catastral de inmuebles ubicados en el territorio del Estado, se llevará a cabo cuando un bien inmueble se inscriba por primera vez en el padrón catastral o se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**Artículo 38 Nonies.-** La revaluación de inmuebles se llevará a cabo en los casos siguientes:

- I. Cuando venza la vigencia del valor catastral;
- II. Cuando se realice alguna modificación en las características del terreno;
- III. Cuando el sector catastral en donde se encuentre ubicado el inmueble cambie en sus características y calidad de uso, densidad, infraestructura o servicios que afecten notoriamente el valor unitario que previamente se le haya aprobado;
- IV. Cuando el bien inmueble sufra un cambio físico que altere notoriamente su valor,  
y
- V. Cuando se tengan valores unitarios aprobados para el sector catastral y el bien inmueble haya sido valuado aplicando valores unitarios provisionales.

**Artículo 38 Decies.**- La valuación y revaluación catastral se sujetarán a lo dispuesto por esta Ley y a las normas, procedimientos técnicos y administrativos que establezca la autoridad catastral.

**Artículo 38 Undecies.**- Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, la autoridad catastral valorará o revalorará el bien inmueble con base en los elementos de que disponga, sin perjuicio de que se imponga al infractor, las sanciones que resulten procedentes.

## **CAPÍTULO SEXTO DE LA ACLARACIÓN Y DE LOS RECURSOS**

**Artículo 52.**- Los interesados podrán solicitar la aclaración respecto a los datos asentados en el padrón catastral en todo tiempo y tratándose de áreas y deslindes catastrales, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha del acta circunstanciada que se levante.

**Artículo 53.**- Procede la aclaración en los casos siguientes:

- I. Cuando el nombre del propietario o poseedor del inmueble sea distinto al que aparezca inscrito en el padrón catastral;
- II. Cuando la clave catastral sea distinta a la que le corresponda al inmueble;
- III. Cuando exista error o diferencia en los datos relativos a la superficie, linderos y colindancias del inmueble;
- IV. Cuando exista diferencia entre los datos asentados y las características reales de la construcción; y
- V. En todos los casos en que haya error o diferencia entre el asiento del padrón catastral y las características del inmueble.

**Artículo 54.**- La aclaración deberá de solicitarse a la autoridad catastral correspondiente acompañando los documentos que la funden, la solicitud se formulará en escrito que contenga los datos siguientes:

- I. Nombre y domicilio del solicitante;
- II. Clave catastral del inmueble;
- III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del bien; y
- IV. Explicación de la aclaración que se solicita.

**Artículo 55.-** La autoridad catastral correspondiente resolverá en un término de quince días hábiles a partir de la recepción de la solicitud.

**Artículo 56.-** Los actos y resoluciones podrán ser impugnados mediante la interposición del recurso administrativo correspondiente en la forma y términos que establecen los códigos fiscal del Estado y Municipal según sea el caso.

## **CAPÍTULO SEPTIMO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 57.-** Son infracciones en materia de catastro:

- I. No realizar las manifestaciones para la inscripción de inmuebles en el padrón catastral;
- II. Manifestar datos falsos respecto al bien inmueble objeto de los trabajos catastrales;
- III. No informar en tiempo y forma previstos por esta Ley;
- IV. Negar la información que requiera la autoridad competente para la realización de trabajos catastrales;
- V. Oponerse o interferir en la valuación, revaluación o deslinde catastral; y
- VI. Realizar cualquier acción o incurrir en omisión contrarias a esta Ley, que sean distintas a las previstas en los párrafos anteriores.

**Artículo 58.-** Las infracciones a la presente Ley serán sancionadas por el Secretario de Finanzas o el Presidente Municipal según sea el caso, con multa de la siguiente forma:

- I. A las que se refiere la fracción VI del artículo anterior, de uno a tres tantos de la tasa que le debiera corresponder por el pago del derecho en el Registro Público por la inscripción del bien a que se refiere el acto o la omisión infringida de conformidad con lo estipulado en la Ley de Ingresos vigente;
- II. De cuatro a seis tantos en los términos de la fracción anterior, las infracciones a que se refieren las fracciones I, III y IV del mismo artículo; y
- III. De siete a nueve tantos en iguales términos de la fracción I, las infracciones a que se refieren las fracciones II y V de igual disposición legal.

El avalúo que practique la Autoridad para la determinación de la infracción no causará derechos.

Las Autoridades catastrales al imponer las sanciones que correspondan tomarán en cuenta la importancia de la infracción, las condiciones y conveniencia de destruir

prácticas establecidas, tanto para evadir alguna contribución fiscal, cuanto para infringir en cualquiera otra forma las disposiciones legales o reglamentarias.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente al de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Se deroga la Ley de Catastro del Estado de fecha 21 de febrero de 1978, publicada en el Periódico Oficial el día 4 de marzo de 1978, así como todas aquellas disposiciones que contravengan a la presente Ley.

**TERCERO.-** En tanto se expida el Reglamento de esta Ley, seguirá aplicándose en lo conducente y en lo que no se oponga a las presentes disposiciones, el Reglamento de la Ley de Catastro de fecha 29 de diciembre de 1978, publicado en el Suplemento al Núm. 104 del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado, de fecha 30 de diciembre del mismo año.

### **COMUNÍQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

D A D O en la Sala de Sesiones de la H. Quincuagésima Segunda Legislatura del Estado, a los dieciséis días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.- Diputado presidente.- Rafael Calzada Vázquez.- Diputados Secretarios.- Lic. José Miguel Falcón Borrego y Profra. Rosa Ma. Caloca de López.- (Rúbricas).

Y para que llegue a conocimiento de todos y se le dé el debido cumplimiento, mando se imprima, publique y circule.

D A D O en el Despacho del Ejecutivo del Estado a los cuatro días del mes de enero de mil novecientos ochenta y ocho.

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.LIC. GENARO BORREGO ESTRADA.EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. ROGELIO HERNANDEZ QUINTERO. Rúbricas.**

**FICHA TECNICA  
LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE ZACATECAS**

| <b>No. Decreto</b> | <b>No. Periódico</b> | <b>Fecha de Publicación</b> | <b>Inicio de Vigencia</b> | <b>Legislatura</b> |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|
| 198                | Supl. 1 al No. 2     | 06/Enero/1988               | 07/Enero/1988             | LII                |

**CRONOLOGÍA DE REFORMAS**

| <b>No. Decreto</b> | <b>No. Periódico</b> | <b>Fecha de Publicación</b> | <b>Artículos Reformados</b>   |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| 605                | Supl. 2 AL No. 40    | 18/mayo/2013                | Se adiciona el <b>Capítulo Quinto Bis</b> con los artículos <b>38 Bis, 38 Ter, 38 Quáter, 38 Quinquies, 38 Sexies, 38 Septies, 38 Octies, 38 Nonies, 38 Decies, 38 Undecies</b> |