



**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO

CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

Capítulo I	
Disposiciones generales .....	3
Capítulo II	
Inscripción y actualización catastral .....	4
Capítulo III	
Levantamiento cartográfico, deslinde y elaboración de planos .....	12
Capítulo IV	
Elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción .....	13
Capítulo V	
Procedimiento de valuación catastral.....	17
Sección Primera	
Método de determinación del valor del inmueble por enfoque directo.....	19
Sección Segunda	
Método de la autodeterminación del valor catastral.....	29
Capítulo VI	
Sanciones.....	30
Capítulo VII	
Recursos .....	31
TRANSITORIOS.....	33

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

### TEXTO ORIGINAL.

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. Edición Extraordinaria, el miércoles 22 de julio de 2020.

### **REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.**

Al margen un sello con el Escudo Oficial que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero. - Poder Ejecutivo.

**LICENCIADO HÉCTOR ANTONIO ASTUDILLO FLORES, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 71, 87, 88, 90 NUMERAL 2 Y 91 FRACCIÓN VI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 3, 6, 10, 18 APARTADO A FRACCIONES I Y III, 20 FRACCIÓN III Y 22 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO NUMERO 08 Y TERCERO TRANSITORIO DE LA LEY NUMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.**

### **CONSIDERANDO**

Que en apego a los lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021, y con el fin de disponer de una estructura legal normativa eficiente y eficaz en su operatividad, se propone contar con ordenamientos legales que regulen su adecuado funcionamiento y aplicación de acuerdo a lo establecido por las leyes de la materia; se hace necesario expedir el Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, con el propósito de normar la actividad catastral que llevan a cabo los Municipios del Estado, para el apropiado cobro de impuestos y derechos establecidos en las leyes de ingresos municipales.

En este contexto y con el objeto de proporcionar leyes acordes al futuro desarrollo integral de los municipios, se sustenta dicha normatividad en los principios de legalidad, obligatoriedad, gasto público, proporcionalidad e igualdad contemplados en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Con fecha 26 de noviembre de 2019, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 95 Alcance I, la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la cual tiene como objeto regular las actividades catastrales en los municipios del Estado de Guerrero y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo Tercero Transitorio, se presenta en tiempo y forma el proyecto de Reglamento de la citada Ley.

Con el fin de regular la actividad catastral y ser congruentes con los mismos, es necesario promover igualmente la expedición del presente Reglamento, fundamentando jurídicamente los procesos de valuación y revaluación que se emiten en la Dirección de Catastro Municipal, mismos que servirán de soporte legal en la actualización de los valores catastrales de los predios que conforman cada municipio,

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

para dar certidumbre y confianza al contribuyente del impuesto predial y eliminar la discrecionalidad de la autoridad catastral en materia de valuación inmobiliaria.

En el presente Reglamento, se contempla la implementación del procedimiento de obtención del valor catastral de los inmuebles, aplicando los factores de eficiencia o de homologación que permitan determinar los diferentes méritos y deméritos tanto para el terreno como para las construcciones, en el primero de los casos a razón de su ubicación, forma, frente, superficie con relación a otros predios, y por su edad tratándose las construcciones, con esto se pretende homologar el procedimiento de obtención del valor de los inmuebles, al utilizado por los Peritos Valuadores inscritos en el Registro Estatal, a los estándares nacionales empleados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDABIN) y otras autoridades catastrales del País.

Por lo expuesto y fundado, he tenido a bien expedir el siguiente:

### **REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.**

#### **Capítulo I Disposiciones generales**

**Artículo 1.** El presente ordenamiento es de observancia general y tiene por objeto regular las disposiciones de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, así como organizar y regir las actividades en materia de catastro.

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

- I. Ley: La Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero;
- II. Ayuntamiento: Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado de Guerrero;
- III. Reglamento: El Reglamento de la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero;
- IV. Ley de Hacienda: La Ley Número 492 de Hacienda Municipal del Estado de Guerrero, y
- V. Tablas: A las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción vigente del Municipio que corresponda.

**Artículo 3.** Corresponde al ayuntamiento la aplicación del presente Reglamento conforme a las facultades y atribuciones que expresamente les encomienda la Ley, el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

**Artículo 4.** Las medidas de carácter técnico no previstas en este Reglamento serán tomadas por los ayuntamientos a través de la Dirección de Catastro Municipal y se darán a conocer al público en general mediante su publicación en la Gaceta Municipal correspondiente.

**Artículo 5.** Los ayuntamientos expedirán la normatividad administrativa y los manuales de operación, formatos, procedimientos y políticas en materia de catastro.

### **Capítulo II** **Inscripción y actualización catastral**

**Artículo 6.** Los inmuebles ubicados dentro del territorio de cada municipio del Estado de Guerrero, deberán inscribirse en el inventario analítico de inmuebles a que se refiere la Ley.

**Artículo 7.** El inventario analítico de inmuebles se integrará por el registro alfanumérico y gráfico.

I. El registro alfanumérico deberá contener:

- a) Clave Catastral.
- b) Nombre del propietario o poseedor.
- c) Ubicación del predio.
- d) Domicilio para oír y recibir notificaciones.
- e) Clave Única de Registro de Población (CURP) del propietario o poseedor.
- f) Registro Federal de Contribuyentes (RFC), por lo que hace a personas morales.
- g) Datos del documento de propiedad.
- h) Superficie del terreno.
- i) Superficie de construcción.
- j) Uso y destino del suelo.
- k) Régimen jurídico de la tenencia de la tierra.
- l) Valor catastral.
- m) Características físicas del inmueble.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

n) Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias.

II. El registro gráfico deberá contener:

a) Fotografía aérea o imágenes satelitales.

b) Planos catastrales vectoriales del municipio, de la población, de zona catastral, de manzana catastral y del predio.

c) Documentos de control geodésico y topográfico.

d) Planos que integran los Planes de Desarrollo Urbano aprobados por el ayuntamiento.

**Artículo 8.** La identificación, localización y registro de los bienes inmuebles ubicados en el municipio, se llevará a cabo mediante la asignación de la clave catastral establecida en la Ley y en este Reglamento, a fin de garantizar la uniformidad en los municipios del Estado.

**Artículo 9.** La clave catastral se inscribirá en el inventario analítico, que la autoridad catastral del municipio le asigne conforme a la estructura determinada en la Ley y en este Reglamento.

Cada predio deberá estar identificado de forma única con una clave catastral estándar conformada por 31 caracteres, con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el Estado, tres para la región catastral, tres para el municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio, dos para el edificio y cuatro para la unidad.

La clave catastral se utilizará tanto en predios urbanos como en rurales, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de sector catastral, manzana y condominio, y en predios que no sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad.

Esta clave formará parte de la Cédula Única Catastral, a fin de estar acorde con la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con Fines Estadísticos y Geográficos, emitida por el INEGI, quedando estructurada de la siguiente manera:

Componentes de la Clave Catastral	Estado	Región catastral	Municipio	Zona Catastral	Localidad	Sector Catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad
Número de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4



## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

Para el control y administración de los datos catastrales se utilizarán las divisiones siguientes, las cuales tienen diferente nivel jerárquico, como se muestra en la estructura de la clave catastral:

### I. Administrativas (estado, municipio y localidad):

a) Estado: Se tomará el número del Estado, de acuerdo al catálogo determinado por el INEGI, correspondiéndole al Estado de Guerrero el número 12.

b) Municipio: Se tomará el número del municipio, de acuerdo al número de municipios que conforman al Estado de Guerrero, de acuerdo al catálogo emitido por el INEGI, y su nomenclatura será a partir del municipio 001 y hasta el número de municipios que existan.

c) Localidad: Se tomará el número de localidad, de acuerdo al número de localidades que existan dentro de cada municipio comprendidos en el Estado de Guerrero, de acuerdo al catálogo emitido por el INEGI, y su nomenclatura será a partir del número 0001 y hasta el número de localidades que existan en el municipio.

### II. Catastrales (región, zona, sector catastral, manzana, predio y condominio):

a) Región catastral: La superficie territorial de índole operativa para determinar a las diferentes regiones catastrales en que se compone el Estado y los Municipios que las integran:

- Región 001.- Acapulco
- Región 002.- Centro
- Región 003.- Costa Chica
- Región 004.- Costa Grande
- Región 005.- Montaña
- Región 006.- Norte
- Región 007.- Tierra Caliente

REGION 001 ACAPULCO	
001	Acapulco de Juárez

REGION 002 CENTRO	
No. MPIO.	MUNICIPIO
002	Ahuacuotzingo
028	Chilapa de Álvarez
029	Chilpancingo de los Bravo
032	General Heliodoro Castillo
039	Juan R. Escudero
040	Leonardo Bravo
042	Mártir de Cuilapan
044	Mochitlán
051	Quechultenango
061	Tixtla de Guerrero
074	Zitlala
075	Eduardo Neri
079	José Joaquín de Herrera

REGION 003 COSTA CHICA	
No. MPIO.	MUNICIPIO
012	Ayutla de los Libres
013	Azoyú
018	Copala
023	Cuajinicuilapa
025	Cuatepec
030	Florencio Villarreal
036	Igualapa
046	Ometepec
052	San Luis Acatlán
053	San Marcos
056	Tecoanapa
062	Tlacoachistlahuaca
071	Xochistlahuaca

REGION 004 COSTA GRANDE	
No. MPIO.	MUNICIPIO
011	Atoyac de Álvarez
014	Benito Juárez
016	Coahuayutla de José María Izazaga
021	Coyuca de Benítez
038	Zihuatanejo de Azueta
048	Petatlán
057	Técpán de Galeana
068	La Unión de Isidoro Montes de Oca



## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

condominio, su nomenclatura será a partir del 0001 y hasta el número de unidades que tenga cada edificio del condominio.

**Artículo 10.** El trámite de inscripción o actualización de los datos de los inmuebles ante las oficinas de catastro municipal lo podrán realizar:

- I. La persona propietaria, poseedora o el representante legalmente acreditado;
- II. Las notarías o notarios públicos, y
- III. La autoridad catastral, de oficio cuando no esté inscrito el predio o presente modificaciones no manifestadas.

**Artículo 11.** Para el registro o cambio de la persona propietaria de un inmueble, junto al formato de movimiento de Propiedad Inmueble (Forma 3 DCC), deberán acompañarse con los requisitos siguientes:

- I. Aviso de movimiento de Propiedad Inmueble;
- II. Título de Propiedad, y/o Escritura Pública;
- III. Deslinde Catastral;
- IV. Avalúo con Fines Fiscales;
- V. Constancia de no adeudo del impuesto predial;
- VI. Plano del predio autorizado por el Área de Desarrollo Urbano Municipal, en caso de ser subdivisión, fusión, relotificación o fraccionamiento;
- VII. Pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI);
- VIII. Certificado Catastral de Inscripción;
- IX. Identificación del adquirente;
- X. Domicilio del adquirente donde oír y recibir notificaciones en el municipio, y
- XI. Constancia de no adeudo de agua potable, e en su caso constancia de inexistencia del servicio, para predios rústicos no es necesario presentar esta constancia.

**Artículo 12.** Para la reinscripción de un inmueble, dado de baja del padrón catastral, por causas ajenas a la persona propietaria, deberán presentarse los requisitos siguientes:

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

- 
- I. Solicitud dirigida a la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal correspondiente;
  - II. Copia del formato de aviso de movimiento de Propiedad Inmueble, en caso de tenerla;
  - III. Copia del Título de Propiedad;
  - IV. Copia del Deslinde Catastral, en caso de tenerla;
  - V. Copia del Avalúo con Fines Fiscales, elaborado por Perito Valuador con fines fiscales inscrito en el Registro Estatal;
  - VI. Copia del pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), en caso de tenerla;
  - VII. Copia del Certificado Catastral de Inscripción, en caso de tenerla;
  - VIII. Identificación de la persona propietaria;
  - IX. Domicilio donde oír y recibir notificaciones en el municipio;
  - X. Constancia de no adeudo del agua o constancia de inexistencia del servicio, para predios rústicos no se presentará esta constancia.

**Artículo 13.** Para el registro de un contribuyente en calidad de poseedor de un inmueble deberá presentar:

- I. Solicitud dirigida a la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal correspondiente;
- II. Presentar el formato de Aviso de Movimiento de Propiedad Inmueble (Forma 3DCC), realizar el pago del impuesto predial que se determina;
- III. Título de Propiedad o documento de Posesión, expedido por autoridad competente;
- IV. Plano del predio con medidas y colindancias;
- V. En caso de colindar con bienes propiedad de la federación, estado o del municipio, presentar constancia de no afectación de la autoridad competente, e
- VI. Identificación de la persona poseedora.

**Artículo 14.** Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan u otorguen autorizaciones en materia de inmuebles, tendrán las obligaciones siguientes:

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

I. Todo titular propietario o poseedor de predios, tiene la obligación de manifestarlos o inscribirlos ante la Dirección de Catastro Municipal, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sucedan los hechos o actos que le den origen, en las formas oficiales expedidas para el efecto, señalando sus características físicas, dimensionales, urbanísticas, de uso, de ubicación, legales y valorativas; debiendo anexar los documentos y planos que se indiquen en las mismas;

II. Para los efectos de la Ley y del presente Reglamento, todos los titulares propietarios o poseedores de predios están obligados a señalar ante la Dirección de Catastro Municipal domicilio para oír y recibir notificaciones, dentro de la jurisdicción municipal. En tratándose de terrenos baldíos deberán señalar uno diferente al mismo;

III. Los titulares propietarios o poseedores de un predio están obligados a manifestar el valor catastral del predio y construcciones, en las formas oficiales que al efecto expida el Ayuntamiento; a más tardar el último día del mes de febrero de cada ejercicio fiscal, aplicando los valores catastrales vigentes de acuerdo a las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción aprobados por el H. Congreso del Estado y publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado;

IV. Los titulares propietarios o poseedores de un predio están obligados a realizar el registro o actualización de éste en el Catastro Municipal, para lo cual deberán cumplir como mínimo, con lo siguiente:

- a) Señalar las características del predio de que se trate;
- b) Acompañar los documentos que acrediten la propiedad, posesión u otro derecho real que las leyes reconozcan;
- c) Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
- d) Nombre, denominación o razón social del solicitante;
- e) El registro federal de contribuyentes, y
- f) La clave única del registro de población, tratándose de personas físicas.

Las autoridades catastrales podrán, en cualquier momento, verificar la veracidad de la información proporcionada.

V. Los titulares propietarios, poseedores u ocupantes de los predios, quedan obligados a proporcionar las facilidades necesarias para permitir el levantamiento de las características físicas del predio, así como realizar deslindes, avalúos y demás labores catastrales al personal de la Dirección de Catastro Municipal;

VI. Las ampliaciones o modificaciones a las construcciones existentes, las nuevas construcciones, la fusión o división del terreno, deberán ser manifestadas por su propietario o poseedor a la Dirección de Catastro Municipal, dentro de los primeros sesenta días hábiles siguientes a su terminación o modificación, utilizando para ello las formas oficiales respectivas;

VII. La Federación, el Estado y los Municipios tendrán las mismas obligaciones catastrales que las personas físicas o morales, previstas en la Ley y el presente Reglamento;

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

VIII. Las dependencias oficiales, las juezas o jueces, las notarías o notarios públicos o cualquier otro funcionario que conozca o autorice actos que modifiquen la situación legal o de tenencia de los bienes inmuebles, están obligados a manifestarlos a la Dirección de Catastro Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles;

IX. Las notarías y notarios públicos enviarán en los primeros cinco días hábiles de cada mes, una relación de las transmisiones e inscripciones de la propiedad raíz de que conozcan en el período respectivo;

X. Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan u otorguen autorizaciones, deberán informar a la Dirección de Catastro Municipal, la terminación de construcciones, la instalación de servicios, la apertura de vías públicas, el cambio de nomenclatura de las calles o la realización de cualquier obra pública o privada que implique la modificación de las características de la propiedad raíz 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;

XI. 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, la regularización de la tenencia de la tierra, deberán informar a la Dirección de Catastro Municipal, las características de dichas obras, en un término no mayor de quince días hábiles a partir de su inicio y terminación, acompañando los planos y demás documentos relacionados;

XII. Las personas físicas o morales que adquieran la propiedad o posesión de bienes inmuebles, deberán manifestarlo ante la Dirección de Catastro Municipal, en los plazos establecidos en la Ley de Hacienda Municipal vigente, debiendo acompañar la documentación respectiva;

XIII. Las personas físicas o morales están obligados a dar aviso del cambio de su domicilio dentro de los quince días hábiles siguientes al en que se haya efectuado éste; si no lo hicieren se tendrá como legal el que hubieren señalado con anterioridad o el del predio de referencia;

XIV. Las personas físicas y morales proporcionarán al personal debidamente autorizado, los datos e informes que le soliciten;

XV. Las disposiciones catastrales respecto de contratos de promesa de venta, de venta con reserva de dominio, así como de venta o cualesquiera otros contratos, resoluciones administrativas o judiciales, deberán presentarse dentro de los quince días siguientes a la fecha de autorización preventiva de la escritura pública correspondiente, de la celebración del contrato privado o de la fecha en que haya quedado firme la resolución administrativa o judicial o de la fecha del documento de que se trate, y

XVI. Las manifestaciones de división o fusión de predios en que no se opere traslado de dominio alguno, sea porque las porciones del predio dividido no salgan del dominio del propietario; las notarías y notarios públicos que autoricen dichas escrituras tendrán obligación de manifestar también esos contratos, resoluciones o actos a la Tesorería Municipal, dentro del mismo término que establece la fracción anterior,

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

pudiendo emplear para el efecto las manifestaciones que formulen en relación con el impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones con bienes inmuebles.

**Artículo 15.** Las solicitudes de información catastral, únicamente se proporcionará a las personas propietarias o poseedoras de los predios o a su representante legal debidamente acreditado, y de la autoridad judicial o administrativa que funde o motive la necesidad de acceder a la información catastral.

### **Capítulo III** **Levantamiento cartográfico, deslinde y elaboración de planos**

**Artículo 16.** Corresponde a los ayuntamientos, definir y actualizar sus áreas urbanas de interés catastral con base en:

- I. El Plan Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;
- III. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- IV. El Plan Director de Desarrollo Urbano, y
- V. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 17.** Para la elaboración de planos catastrales, los ayuntamientos realizarán los levantamientos cartográficos necesarios mediante métodos indirectos a través de la fotogrametría aérea, o bien mediante métodos directos a través de levantamientos topográficos o cualquier otro; la cartografía generada por cualquier método, deberá estar en coordenadas UTM, debidamente georreferenciadas a la red geodésica nacional.

**Artículo 18.** Los ayuntamientos fijarán, ordenarán y dirigirán el procedimiento que se empleará en el levantamiento cartográfico y elaboración de planos catastrales, aplicando los estándares nacionales e internacionales en esta materia.

**Artículo 19.** Para efectos de la expedición del Deslinde Catastral, los ayuntamientos solicitarán los requisitos siguientes:

- I. Solicitud dirigida a la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, en los formatos oficiales expedidos para tal efecto;
- II. Identificación de la persona propietaria, poseedora o representante legal;
- III. Copia de la escritura primordial o documento de posesión;

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

IV. Constancia de no adeudo del Impuesto Predial;

V. Avalúo con Fines Fiscales, elaborado por Perito Valuador inscrito en el Registro Estatal de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado;

VI. Si es fracción por subdivisión, lotificación, fusión o relotificación, anexar copia del plano autorizado por el área de Desarrollo Urbano Municipal, y

VII. Pago de derechos del Deslinde Catastral.

El Deslinde Catastral se expedirá a más tardar dentro de los 5 días hábiles a partir de su solicitud y su vigencia será de seis meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

### **Capítulo IV** **Elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción**

**Artículo 20.** Los ayuntamientos, a través de la Dirección de Catastro Municipal, elaborarán el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de conformidad con lo que establecen los artículos contenidos en el Capítulo VI de la Ley, los cuales deberán ser acompañados del plano o gráfico correspondiente, en los formatos que contengan la información debidamente requisitada.

**Artículo 21.** Una vez elaborado el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, por parte de la Dirección de Catastro Municipal del ayuntamiento respectivo, se enviarán a la Coordinación General de Catastro, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado para su revisión y validación de los criterios técnicos y normativos que se utilizaron en su elaboración, y una vez cumplidos estos, se devolverán al ayuntamiento; en caso de no cumplir satisfactoriamente estos criterios técnicos y normativos se harán del conocimiento del mismo para su corrección.

**Artículo 22.** Una vez hecha la validación de los criterios técnicos y normativos de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, por parte de la Coordinación General de Catastro, la autoridad municipal correspondiente las presentará ante el Cabildo para su discusión y aprobación en su caso.

**Artículo 23.** Una vez aprobadas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción por el Cabildo, se levantará el acta de aprobación correspondiente y serán enviadas por conducto de la Presidencia Municipal al H. Congreso del Estado para su análisis y expedición del decreto de aprobación correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 62 fracción III de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, en relación con el artículo 35 de la Ley.

**Artículo 24.** La Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción tendrán vigencia del 01 de enero al 31 de diciembre de cada ejercicio fiscal.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

**Artículo 25.** Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, los ayuntamientos además de seguir el procedimiento señalado en los artículos anteriores, deberán realizar las actividades que a continuación se indican:

I. Los ayuntamientos, a través de la Dirección de Catastro Municipal, con apoyo de personal especializado en el ramo, realizarán los estudios de mercado necesarios para formular la propuesta de Valores Catastrales Unitarios de Suelo tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos, mismos que servirán de base para determinar los valores catastrales;

II. Tratándose de predios urbanos se procederá a su clasificación bajo el criterio de agruparlos en zonas catastrales, y a su vez en tramos de calles o zonas de valor;

III. Se recabarán toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona; así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas catastrales de condiciones homogéneas e infraestructura y equipamiento urbano, y

IV. El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado, se determinará y establecerá por zona, manzana o calle, atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta en forma enunciativa y no limitativa los elementos siguientes:

- a) Suministro de Agua.
- b) Vialidades.
- c) Drenaje.
- d) Energía eléctrica y alumbrado público.
- e) Banquetas y guarniciones.
- f) Equipamiento básico.
- g) Vigilancia y servicios de limpia.
- h) Parques públicos y jardines.
- i) Equipamiento especial.
- j) Mercados públicos.



**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO

CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

k) Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

**Artículo 26.** Para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Construcción se considerará el valor por metro cuadrado de construcción determinándolo en función de la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y mano de obra aplicada en ellos, clasificándolas según:

I. USO:

1. Habitacional.
2. Comercial.
3. Industrial.
4. Edificios de Oficinas.
5. Mixto.
6. Instalaciones Especiales.
7. Elementos Accesorios.
8. Obras Complementarias.

II. CLASE:

1. Habitacional:

- a) Precaria.
- b) Económica.
- c) Interés Social.
- d) Regular.
- e) Interés Medio.
- f) Buena.
- g) Muy Buena.
- h) Lujo.

2. Comercial:

- a) Económica.
- b) Regular.
- c) Buena.
- d) Muy Buena.
- e) Lujo.

f) Departamental.

3. Industrial:



**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO

CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

- a) Económica.
- b) Ligera.
- c) Mediana.
- d) Pesada.

#### 4. Equipamiento:

- a) Cine o Auditorio.
- b) Escuela.
- c) Oficinas.
- d) Estacionamiento.
- e) Hospital.
- f) Hotel Regular.
- g) Hotel Bueno.
- h) Hoteles de 1 a 4 Estrellas.
- i) Hotel 5 Estrellas.
- j) Hotel Gran Lujo.
- k) Restaurantes.
- l) Bares.
- m) Tiendas de Autoservicio.
- n) Mercado.

#### 5. Especiales:

- a) Alberca.
- b) Barda.
- c) Canchas.
- d) Cobertizo.
- e) Elevador.

#### 6. Instalaciones Especiales.

#### 7. Elementos Accesorios.

#### 8. Obras Complementarias.

**Artículo 27.** Tratándose de predios rústicos, se aplicará el valor catastral por hectárea de conformidad con el artículo 31 de la Ley, y para la formulación de las Tablas de Valores se basarán atendiendo a los factores cualitativos siguientes:

- I. Terrenos de Humedad;
- II. Terrenos de Riego;

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

- III. Terrenos de Temporal;
- IV. Terrenos de Agostadero Laborable;
- V. Terrenos de Agostadero Cerril;
- VI. Terrenos de Monte Alto en Explotación Forestal;
- VII. Terrenos en Monte Alto sin Explotación Forestal, y
- VIII. Terrenos en explotación minera.

Así mismo, se considerarán los elementos exógenos que intervienen en la determinación del valor como:

- a) Disponibilidad de la infraestructura de riego.
- b) Proximidad de caminos, carreteras, puertos o centros de distribución de acopio y abasto.
- c) Costo de los medios de transporte.
- d) Tipo de clima.
- e) Cultivos principales y periodicidad.
- f) Utilidad y explotación del terreno.

### **Capítulo V** **Procedimiento de valuación catastral**

**Artículo 28.** La valuación catastral que realicen los ayuntamientos a través de la Dirección de Catastro Municipal, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

**Artículo 29.** Los avalúos catastrales de los predios, tendrán vigencia de un año a partir de la fecha en que fueron realizados, tal como lo señala el artículo 45 fracción I de la Ley, en tanto no cambien las características físicas o legales del inmueble, de ser así, se procederá a realizar un nuevo avalúo catastral, al momento del cambio de las características físicas o legales del inmueble.

**Artículo 30.** Los ayuntamientos a través de la Dirección de Catastro Municipal determinarán el valor catastral del suelo y construcciones, basándose en dos procedimientos alternativos:

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

I. A través de la determinación del valor del inmueble mediante el avalúo por enfoque directo que comprenda la actualización de las características físicas del terreno y de la construcción, por parte de la autoridad catastral:

- a) La valuación se podrá elaborar para cada uno de los predios o en forma masiva;
- b) La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en la Ley, y
- c) Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

II. Mediante el método de Autodeterminación del Valor Catastral de manera voluntaria por parte del contribuyente, aplicando invariablemente los valores catastrales establecidos en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción vigentes para el municipio, autorizadas por el H. Congreso del Estado.

**Artículo 31.** El proceso de determinación del valor del inmueble de manera masiva se llevará a cabo cuando se apruebe la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y, que por el número de predios que tengan que actualizarse en su valor catastral sea difícil hacerlo en un periodo realmente corto, para lo cual deberá aplicarse cuando se lleve a cabo la revaluación catastral, el cual deberá comprender:

I. La elaboración, revisión y aprobación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La determinación del valor catastral de los predios, así como la modificación de los valores en el catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:

- a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;
- b) Actualizar los catálogos de valores catastrales, respecto a la Tabla de Valores Unitarios para el suelo;
- c) Actualizar los catálogos de valores catastrales respecto a la Tabla de Valores Unitarios de la Construcción;
- d) Realizar las pruebas de aplicación de los Valores Unitarios para el Suelo y Construcción;
- e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor el nuevo valor catastral;
- f) Actualizar la base de datos catastral con los nuevos valores, y
- g) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda.

III. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

**Artículo 32.** En el caso de la revaluación catastral masiva de los bienes inmuebles, la notificación de los nuevos valores catastrales unitarios se hará mediante Edictos, que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en uno de los periódicos de mayor circulación en el municipio, así como en la Gaceta Municipal correspondiente. La Dirección de Catastro Municipal determinará los datos que deban ser publicados, cuidando en todo momento la confidencialidad de los mismos, tomando en consideración la Ley Número 466 de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Guerrero.

### **Sección Primera** **Método de determinación del valor del inmueble por enfoque directo**

**Artículo 33.** El procedimiento para elaborar el avalúo por cada uno de los predios en particular y su notificación al contribuyente deberá ser de manera personal, este deberá apegarse al formato establecido por el ayuntamiento del municipio correspondiente, conteniendo los elementos que en él se indiquen, respetando en todo tiempo la garantía de audiencia hacia el contribuyente.

**Artículo 34.** La Directora o Director de Catastro, expedirá nombramiento a los Peritos Valuadores Catastrales, quienes actuarán de manera institucional para la elaboración de los avalúos que le ordene la propia Directora o Director, y tendrán aplicación únicamente dentro de su municipio.

**Artículo 35.** Los avalúos catastrales deberán elaborarse con la mejor calidad posible, firmados por el perito valuador catastral, en su caso las memorias de análisis que abunden o aclaren un punto específico, y que autorice la Directora o Director de Catastro.

**Artículo 36.** Los avalúos catastrales deberán contener los datos siguientes:

I. En cuanto a los datos de identificación y autenticación:

- a) El número de cuenta predial y catastral del inmueble objeto de la valuación;
- b) La ubicación del inmueble, señalando el nombre de la calle, el número exterior, interior, colonia o barrio, ciudad o localidad y código postal;
- c) El nombre de la persona propietaria del inmueble y su domicilio para oír y recibir notificaciones;
- d) El nombre de la o el perito valuador catastral que elaboró el avalúo;
- e) La firma de la o el perito valuador catastral que realizó el avalúo;
- f) La fecha en que se realizó el avalúo, y
- g) El motivo del avalúo, de conformidad con lo que se establece en el artículo 45 de la Ley.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

### II. En cuanto a las características del inmueble:

- a) La descripción de elementos urbanos significativos del área o la zona en que se ubique el predio;
- b) Croquis del predio y de localización del mismo;
- c) La descripción del inmueble, su uso actual y potencial;
- d) La descripción del terreno en forma tal que permita reconocerlo y, en su caso, distinguir los elementos que lo hacen diferente de los del área o la zona en que se ubique;
- e) La descripción de cada porción de construcción que permita reconocerla y en su caso, los elementos que la hacen diferente de otras similares;
- f) La descripción de cada instalación especial, elementos accesorios y obras complementarias que posee el inmueble;
- g) Deberán contener un reporte fotográfico suficiente para identificar y apreciar en ellas la descripción de las características del inmueble, las cuales en su caso deberán estar almacenadas en la Base de Datos catastral para consulta, y
- h) Las superficies de terreno, superficie de las porciones de la construcción, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, en el caso de condominios, el porcentaje de indiviso que le corresponda.

### III. En cuanto al valor del inmueble:

- a) La descripción de los factores de eficiencia que se aplican para determinar el valor del inmueble;
- b) Aplicar los valores unitarios correspondientes a la calle de ubicación del suelo, consignados en las Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción, autorizadas por el H. Congreso del Estado, aplicables en la determinación del valor del terreno, así como los correspondientes al tipo de construcciones existentes, aplicables en la determinación del valor de las construcciones del mismo;
- c) Las operaciones necesarias que permitan reconocer los cálculos hechos para determinar el valor físico o directo del inmueble, en los que se considerarán aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de los valores, razonando en todo caso los resultados de la valuación;
- d) Las aclaraciones metodológicas pertinentes, y

**REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE  
CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE  
GUERRERO**

e) Cuando el inmueble tenga obras en proceso, no deberán incluirse en el avalúo, salvo que se encuentre en obra negra y en uso, considerándose en este último caso hasta el 60% del valor de la construcción.

**Artículo 37.** La valuación y revaluación de toda clase de terrenos deberá consignar, según corresponda, los siguientes datos: ubicación, topografía, irregularidad, calidad de los suelos, dimensiones, forma, proporción, uso del suelo, densidad de población, intensidad de construcción, servicios municipales, afectaciones o restricciones a que estén sujetos y su régimen de propiedad.

**Artículo 38.** En el caso de terrenos urbanos, el valor unitario del lote tipo deberá tomar en cuenta el programa o planes parciales de desarrollo urbano de la localidad, y se aplicarán en su caso, con los factores de premio o castigo que le correspondan.

**Artículo 39.** En el caso de aplicación de factores de premio o castigo a terrenos, se aplicarán los factores correspondientes a zona, ubicación, frente, irregularidad y superficie, atendiendo a los siguientes rangos de aplicación:

En este apartado, cuando se hable de superficie, estará dada en metros cuadrados y cuando se hable de metros, se referirá a metros lineales.

<b>TIPO DE PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<b>Predio con frente a Avenida principal, calle superior promedio, parque, plaza y acceso a playa</b>	<b>1.20</b>
<b>Predio con frente a calle promedio</b>	<b>1.00</b>
<b>Predio con único frente o todos los frentes a calle inferior a calle promedio</b>	<b>0.80</b>

**A) . FACTOR DE ZONA. (Fzo) Variación de 0.80 a 1.20**

Considerándose como calle promedio a aquella de 10.00 metros lineales de ancho o más y con servicios públicos como agua potable, drenaje, energía eléctrica y pavimentos.

**B) FACTOR DE UBICACIÓN. (Fub) Variación de 0.50 a 1.35**

<b>UBICACIÓN DEL PREDIO</b>	<b>FACTOR</b>
<b>Predio sin frente a vía de comunicación o (predio interior)</b>	<b>0.50</b>
<b>Predio con frente a una vía de comunicación o (predio común)</b>	<b>1.00</b>
<b>Predio con frente a dos vías de comunicación o (predio en esquina)</b>	<b>1.15</b>



**GUERRERO**  
GOBIERNO DEL ESTADO  
CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

**REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE  
CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE  
GUERRERO**

Predio con frente a tres vías de comunicación o (predio cabecero de manzana)	1.25
Predio con frente a cuatro vías de comunicación o (predio manzanero)	1.35

**C) . FACTOR DE FRENTE. (Ffe) Variación de 0.50 a 1.00**

$$Ffe = \sqrt{Fe/8}$$

Fe= Frente del lote en estudio.

Considerando para la aplicación de este factor, frentes menores a 8.00 metros lineales y superiores a 2.00 metros lineales.

**D) . FACTOR DE IRREGULARIDAD. (Fir) Variación de 0.65 a 1.00**

Este estará conformado por la irregularidad que corresponde a la Pendiente, Desnivel y Forma:

$$FIR = Fp * Fd * Ffo$$

**D-1 ). Pendiente. (Fp) Variación de 0.60 a 1.00**

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en pendiente:



DESNIVEL	PENDIENTE	FACTOR DE	FACTOR
POR METRO	%	CASTIGO	APLICABLE
0.00	0.0%	0.00	1.00
0.01	1.0%	0.02	0.98
0.02	2.0%	0.04	0.96
0.03	3.0%	0.06	0.94
0.04	4.0%	0.07	0.93



**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO

CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

**REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE  
CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE  
GUERRERO**

0.05	5.0%	0.08	0.92
0.06	6.0%	0.10	0.90
0.08	8.0%	0.12	0.88
0.10	10.0%	0.14	0.86
0.12	12.0%	0.16	0.84
0.16	16.0%	0.19	0.81
0.20	20.0%	0.22	0.78
0.24	24.0%	0.24	0.76
0.28	28.0%	0.25	0.75
0.32	32.0%	0.27	0.73
0.36	36.0%	0.28	0.72
0.40	40.0%	0.30	0.70
0.50	50.0%	0.32	0.68
0.60	60.0%	0.34	0.66
0.80	80.0%	0.37	0.63
1.00	100.0%	0.40	0.60

**D-2).- DESNIVEL.- ( Fd ) Variación de 0.60 a 1.00**

Aplicable sólo a la superficie que se encuentre en desnivel, sea ascendente o descendente, a partir del nivel de la calle.

DESNIVEL O ALTURA EN METROS	PENDIENTE %	FACTOR APLICABLE
0.00	0.00	1.00
0.05	0.04	0.96
1.00	0.07	0.93



**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO

CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

2.00	0.14	0.86
3.00	0.21	0.79
4.00	0.28	0.72
5.00	0.34	0.66
6.00	0.40	0.60

### D-3).- FACTOR DE FORMA.- ( Ffo ) Variación de 0.65 a 1.00

De aplicación sólo a la superficie considerada como irregular o fuera del rectángulo regular.

a) Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y esté conformado por ocho ángulos o menos.

$$Ffo = \sqrt{Rreg / STo}$$

En donde:

Ffo= Factor de Forma

Rreg= Superficie del Rectángulo con lado menor o igual al frente y lado mayor o igual a 3.0 veces el frente.

STo= Superficie Total del Terreno.

b) Para terrenos con fondo mayor a tres veces el frente o poligonal conformada con nueve o más ángulos.

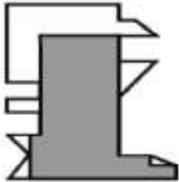
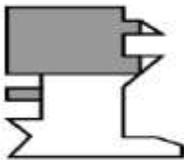
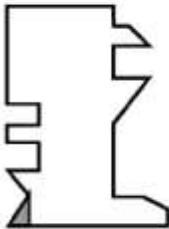
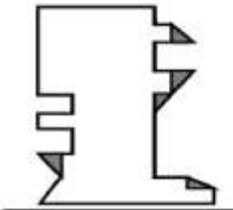


**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO  
CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE  
CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE  
GUERRERO

PORCIÓN		EFICIENCIA	CLAVE
ESQUEMA	NOMBRE		
	Porción anterior	$EPa = 1.00(SPa/STo)$	EPa= Eficiencia de la porción anterior del rectángulo inscrito. SPa= Superficie de la porción anterior. Sto= Superficie total del predio.
	Porción posterior	$EPp = 0.70(SPp/STo)$	EPp= Eficiencia de la porción posterior del rectángulo inscrito SPp= Superficie de la porción posterior Sto= Superficie total del predio.
	Áreas irregulares con frente a la vía de acceso.	$EAc = 0.80(SAc/STo)$	SAc = Eficiencia de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso SAc = Superficie de las áreas irregulares con frente a la vía de acceso Sto= Superficie total del predio
	Áreas irregulares interiores	$EAI = 0.50(EAI/STo)$	EAI = Eficiencia de las áreas irregulares interiores Epa = Superficie de las áreas irregulares interiores Sto= Superficie total del predio
$FFo = EPa + EPp + EAc + EAI$			

**REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE  
CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE  
GUERRERO**

**E). FACTOR DE SUPERFICIE. (Fsu) Variación de 0.62 a 1.00**

Con relación directa entre la superficie del lote en estudio y el lote predominante en la zona de ubicación.

En donde la superficie del terreno será en metros cuadrados.

$$\text{Rel Sup} = \frac{\text{Superficie del lote en estudio}}{\text{Superficie del lote promedio}}$$

Relación de Sup. Fact. Sup.	
De 0.00 a 2.00	1.00
De 2.01 a 3.00	0.98
De 3.01 a 4.00	0.96
De 4.01 a 5.00	0.94
De 5.01 a 6.00	0.92
De 6.01 a 7.00	0.90
De 7.01 a 8.00	0.88
De 8.01 a 9.00	0.86
De 9.01 a 10.00	0.84
De 10.01 a 11.00	0.82

Relación de Sup. Fact. Sup.	
De 11.01 a 12.00	0.80
De 12.01 a 13.00	0.78
De 13.01 a 14.00	0.76
De 14.01 a 15.00	0.74
De 15.01 a 16.00	0.72
De 16.01 a 17.00	0.70
De 17.01 a 18.00	0.68
De 18.01 a 19.00	0.66
De 19.01 a 20.00	0.64
De 20.01 en adelante	0.62

**FACTOR RESULTANTE:**

El Factor Resultante que resulte de la aplicación de los factores descritos anteriormente, se determinará a través de la siguiente fórmula:

$$\text{Fre} = \text{Fzo} \times \text{Fub} \times \text{Ffe} \times \text{Fir} \times \text{Fsu}$$

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

El resultado de esta fórmula nunca deberá ser menor a 0.40. En caso de que fuera menor se ajustará a este factor, aplicando el o los factores de mayor relevancia.

**Artículo 40.** Para la valuación y revaluación de edificaciones se deberán precisar los tipos de construcción que puedan determinarse, acorde a su USO, CLASE, calidad y descripción de los elementos de construcción, señalándose para cada tipo un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad.

Todas aquellas instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias que formen parte integral del inmueble, deberán considerarse con su valor unitario correspondiente, señalando el valor, así como su factor por edad.

**Artículo 41.** En los avalúos catastrales de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, el valor del local, departamento o despacho deberá determinarse en función del porcentaje de indiviso que le corresponda con relación al valor total del terreno, áreas comunes e instalaciones generales del edificio, valoradas en forma separada, así como el valor de las áreas privativas e instalaciones propias, en su caso.

**Artículo 42.** Para la aplicación de los factores de demérito por edad, en los cuales ya incluyen los factores por estado de conservación, se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla, dependiendo de la vida útil y edad de las mismas, de acuerdo a los elementos siguientes:

POR USO Y POR CLASIFICACION					
USO	CLASIFICACION				
	BAJA	ECONOMICA	MEDIA	BUENA	MUY BUENA
	VIDA UTIL EN AÑOS				
Habitacional, Habitacional con Comercio	30	50	50	60	70
Hoteles, Deportivos y Gimnasios	30	40	50	60	70
Terminales y Comunicaciones	10	20	30	40	50
Oficinas y Comercios	20	40	50	60	70
Abasto	10	20	30	40	
Industria	20	30	50	60	
Hospitales		30	35	40	45



**GUERRERO**

GOBIERNO DEL ESTADO  
CONSEJERÍA JURÍDICA DEL PODER EJECUTIVO

<http://www.guerrero.gob.mx/consejeriajuridica>  
[consejeria\\_legislacion@guerrero.gob.mx](mailto:consejeria_legislacion@guerrero.gob.mx)

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

### TABLA DE VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES

#### FÓRMULA APLICABLE AL DEMÉRITO POR EDAD:

En donde: 
$$\text{Fed} = \frac{((VU - E) * 0.90) + (VU * 0.10)}{VU}$$

Fed= Factor por Edad.

VU= Vida Útil de la Construcción, de acuerdo a la tabla anterior.

E= Edad Estimada de la Construcción.

**Artículo 43.** Los avalúos catastrales de unidades industriales comprenderán el valor físico de terrenos, construcciones y demás elementos incorporados al inmueble de manera permanente. Se determinará un valor de reposición nuevo acorde a la tabla de valores vigente para cada municipio, y al que se le deducirán los deméritos que procedan por razón de edad.

**Artículo 44.** Para los avalúos catastrales de terrenos rústicos, independientemente de los valores unitarios plasmados en la Tabla de Valores Catastrales, debidamente autorizados por el H. Congreso del Estado, se considerarán las condiciones físicas, tanto del terreno como de las construcciones e instalaciones propias, el porcentaje de los diferentes tipos de uso o tierra que tenga.

**Artículo 45.** Para la elaboración de avalúos de bienes cuyas características no se precisan en estas disposiciones, se deberán satisfacer los elementos que especifique el formato correspondiente que determine la autoridad catastral.

**Artículo 46.** Cuando las características de los inmuebles sean tales que ameriten la aplicación de criterios distintos a los comúnmente utilizados, los avalúos deberán traer anexa una memoria de análisis que lo justifiquen.

**Artículo 47.** La memoria de análisis deberá contener como mínimo, según sea el caso:

- I. Una explicación de los motivos por los que se aplicaron los métodos de valuación o factores de eficiencia;
- II. Un desglose de la información que sustente los cálculos;
- III. Una descripción de los cálculos, y
- IV. Aquellas notas del valuador que elaboró el avalúo, que estime aclaran un punto específico.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

### Sección Segunda Método de la autodeterminación del valor catastral

**Artículo 48.** Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, la Dirección de Catastro Municipal proporcionará un formato oficial para la autodeterminación del valor catastral y la determinación del monto de impuesto predial a pagar. Este formato se enviará a los contribuyentes por correo electrónico, por correo certificado, se entregará de manera personal o bien el contribuyente acudirá personalmente a la a solicitarlo, apegándose a las formalidades legales establecidas en el Código Fiscal Municipal, para ello los contribuyentes previamente deberán aportar su correo electrónico a la citada autoridad catastral.

**Artículo 49.** En caso de que el contribuyente no tenga objeción al contenido de los datos del formato oficial de determinación del valor catastral, procederá a realizar el pago de sus obligaciones en los términos y plazos establecidos en la Ley de Hacienda y la propia Ley.

**Artículo 50.** Con fundamento en el artículo 82 de la Ley, los contribuyentes inconformes con la valuación catastral determinada en el formato oficial a que se refiere el presente Reglamento, antes de interponer el Recurso de Inconformidad podrán mostrar su inconformidad por medio del ejercicio de la opción de autodeterminación del valor catastral asentando los datos que pida la autoridad catastral en el formato oficial que le será proporcionado gratuitamente, el cual tendrá que ser revisado por Peritos Valuadores nombrados por la Dirección de Catastro Municipal.

**Artículo 51.** La opción de autodeterminación estará sujeta a la revisión de la autoridad catastral examinando y valorando los motivos de inconformidad.

**Artículo 52.** La Dirección de Catastro Municipal en un plazo máximo de 5 días hábiles, contados a partir de la fecha en que se ejerció la opción de autodeterminación del valor catastral, dictará resolución. El plazo podrá ampliarse en el caso de que para emitir la resolución se requiera realizar trabajos técnicos o desahogo de pruebas.

**Artículo 53.** Si la resolución consideró probados los motivos de inconformidad expuestos por el contribuyente, se harán las correcciones procedentes.

**Artículo 54.** Si la resolución de la autoridad catastral considera infundados e improcedentes los datos expuestos en el formato de autodeterminación del valor catastral se le notificará de acuerdo a lo que establece la ley de la materia conforme a derecho.

**Artículo 55.** Si el fallo de la Dirección de Catastro Municipal Dirección de Catastro Municipal declara improcedente e infundada la opción de autodeterminación del valor catastral, los contribuyentes podrán interponer el Recurso de Inconformidad en los términos y formalidades establecidas en el Código Fiscal Municipal.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

**Artículo 56.** El formato de autodeterminación del valor catastral, será el único autorizado por el ayuntamiento para que los contribuyentes ejerzan la opción citada anteriormente.

### **Capítulo VI Sanciones**

**Artículo 57.** Las sanciones son las multas que como consecuencias jurídicas se producen por el incumplimiento de las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

**Artículo 58.** La aplicación de las sanciones administrativas que procedan, se harán sin perjuicio de que se exija el pago de las prestaciones fiscales respectivas, de recargos en su caso, y de las penas que impongan las autoridades judiciales cuando se incurra en responsabilidad penal.

**Artículo 59.** Por el incumplimiento de las disposiciones de la Ley y este Reglamento, se aplicarán las sanciones correspondientes conforme a las reglas siguientes:

I. La autoridad catastral municipal correspondiente, determinará la sanción tomando en cuenta la importancia de la infracción, las condiciones del infractor y la conveniencia de destruir prácticas establecidas tanto para evadir el cumplimiento de las obligaciones catastrales, así como, por infringir en cualquier otra forma, las disposiciones legales o reglamentarias;

II. La autoridad catastral municipal deberá fundar y motivar debidamente su resolución siempre que imponga sanciones;

III. Cuando sean varios los responsables, cada uno deberá pagar el total de la sanción que se imponga;

IV. Cuando por un acto o una omisión, se infrinjan diversas disposiciones de las que señala este Reglamento, solo se aplicará la sanción que corresponda a la infracción más grave;

V. En caso de reincidencia en el incumplimiento de las disposiciones de la Ley y este Reglamento que hagan imposible determinar el monto de la prestación evadida, se impondrá según la gravedad, una multa hasta por el triple del máximo de la sanción que corresponda;

VI. Cuando se estime que la infracción cometida es leve y que no se ha tenido como consecuencia el incumplimiento de las normas, se impondrá el mínimo de la sanción que corresponda, apercibiéndose que en caso de reincidencia se le sancionará en términos de la fracción anterior;

VII. No se impondrá sanción cuando de forma espontánea, se dé cumplimiento a las obligaciones catastrales no cumplidas dentro de los plazos señalados por la Ley y el presente Reglamento.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

No se considerará que el cumplimiento es espontáneo cuando la omisión sea detectada por la autoridad catastral mediante requerimiento, visita, excitativa o cualquiera otra gestión efectuada por las mismas, y

VIII. La autoridad catastral municipal dejará de imponer sanciones cuando se haya incurrido en infracciones por hechos ajenos a la voluntad del infractor, circunstancia que deberá probar a satisfacción de la mencionada autoridad.

**Artículo 60.** Las sanciones se aplicarán conforme al valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), vigente en la fecha de aplicación de la sanción.

**Artículo 61.** La autoridad catastral municipal impondrá las sanciones administrativas, en los términos siguientes:

I. Se impondrá el equivalente de cinco a veinticinco UMA'S, quien incumpla lo dispuesto en los artículos 50, 53, 66, 70, 71 y 77 de la Ley.

II. Se impondrá el equivalente de una a quince UMA'S, quien incumpla lo dispuesto en los artículos 52 y 65 de la Ley.

**Artículo 62.** Se sancionará a las funcionarias, funcionarios y notarias y notarios públicos que incurran en responsabilidad de las obligaciones catastrales en los términos siguientes:

I. Con el valor equivalente en moneda nacional al momento de la comisión de la infracción de cinco a veinte UMA'S, por incurrir en lo señalado en los artículos 55 y 57 de la Ley.

II. Con el valor equivalente en moneda nacional al momento de la comisión de la infracción de diez a cincuenta UMA'S, por autorizar escrituras públicas o protocolicen actos concernientes a fraccionamientos, subdivisiones, fusiones o condominios, a sabiendas que no cumplen las disposiciones de la Ley y demás ordenamientos de la materia.

**Artículo 63.** Los infractores cubrirán el monto de la sanción impuesta por incumplimiento a las obligaciones catastrales, en la caja de la Tesorería Municipal, dentro del término de cinco días hábiles siguientes a su notificación, de no hacerlo se hará efectiva a través del procedimiento administrativo de ejecución.

### Capítulo VII Recursos

**Artículo 64.** Las personas propietarias o poseedoras de predios ubicados en el municipio, podrán interponer por sí o por conducto de sus representantes legales, los recursos de aclaración e inconformidad en contra de los actos catastrales de las autoridades municipales.

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

---

**Artículo 65.** El Recurso de Aclaración podrá interponerse en cualquier tiempo, y procede cuando:

I. El nombre de la persona propietaria o poseedora del inmueble sea distinto de aquel que aparece en los padrones catastrales;

II. La clave catastral sea distinta de la que le corresponde al bien inmueble;

III. Exista error o diferencias entre los datos relativos a la superficie, linderos o colindancias del terreno, y

IV. Exista error o diferencias entre los datos asentados en los padrones catastrales y las características físicas del bien inmueble.

**Artículo 66.** El Recurso de Aclaración debe interponerse por escrito, en el que mínimamente contendrá los datos siguientes:

I. Nombre y domicilio;

II. Clave catastral del inmueble;

III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del bien, y

IV. Descripción de los errores que existen en los padrones.

**Artículo 67.** El escrito en que se interponga el Recurso de Aclaración, podrán adjuntarse las pruebas que sirvan para acreditar los motivos o razones en que se base el recurso.

**Artículo 68.** La Dirección de Catastro Municipal correspondiente, resolverá el Recurso de Aclaración en un término no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud.

**Artículo 69.** Procede el Recurso de Inconformidad cuando surja uno o varios supuestos establecidos en el artículo 84 de la Ley, o bien cuando los contribuyentes no estén conformes con la resolución que haya recaído al Recurso de Aclaración.

**Artículo 70.** El Recurso de Inconformidad se interpondrá ante la Dirección de Catastro Municipal correspondiente, dentro del término de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación del acto catastral en que se de origen la inconformidad.

**Artículo 71.** El Recurso de Inconformidad deberá ser interpuesto por escrito en el que se contendrán mínimamente los datos siguientes:

I. Nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones;

## REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO

II. Clave catastral del inmueble;

III. Ubicación, colindancias, superficie y linderos del bien, y

IV. Los motivos y fundamentos para impugnar el avalúo o acto catastral que origine la inconformidad realizada por el ayuntamiento correspondiente.

**Artículo 72.** Deberán adjuntarse al escrito en que se interponga el Recurso de Inconformidad, las pruebas necesarias para fundar la impugnación y en el caso del representante legal también el documento que lo acredite como tal.

**Artículo 73.** La Dirección de Catastro Municipal correspondiente, examinará los motivos y fundamentos expresados, así como, las pruebas aportadas, debiendo dictar resolución en un término de 30 días hábiles, confirmando, modificando o revocando el avalúo o acto impugnado.

El término anterior podrá ampliarse hasta por un periodo igual cuando se requieran realizar trabajos técnicos o el desahogo de pruebas.

**Artículo 74.** La interposición del Recurso de Aclaración o Inconformidad suspende los efectos del cobro del Impuesto Predial.

### TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación.

**Segundo.** Publíquese el presente Reglamento y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Dado en la Oficina del Poder Ejecutivo Estatal, ubicada en Palacio de Gobierno, en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo, Capital del Estado de Guerrero, a los 22 días del mes de julio del año dos mil veinte.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO.

**LIC. HÉCTOR ANTONIO ASTUDILLO FLORES.**

Rúbrica.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.

**LIC. FLORENCIO SALAZAR ADAME.**

Rúbrica.

EL SECRETARIO DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN.

**LIC. TULIO SAMUEL PEREZ CALVO.**

Rúbrica.