



Nombre de alumno: Karla Estrella Rodríguez
Acosta

Nombre del profesor: Arq. Edwin Fabián
Burguete Trejo.

Nombre del trabajo: Ensayo (ley de catastro).

Materia: Valuación inmobiliaria.

PASIÓN POR EDUCAR

Grado: 9no cuatrimestre

Grupo: Arquitectura

Ocosingo Chiapas a 05 de julio de 2020.

ENSAYO

“LEY DE CATASTRO”

Artículo 2º.- Para efectos de esta Ley, el catastro es un sistema de información territorial encargado de recabar, integrar, generar, actualizar, resguardar y administrar información relativa a los bienes inmuebles que conforman el territorio del Estado. (Ley de catastro para el estado de Chiapas; 1)

En el artículo anterior se menciona una pequeña definición acerca de lo que trata la ley de catastro y cuál es su función, es importante conocer a que se refiere para tener una idea de lo que refiere.

A continuación se anexa el artículo 3, en el que se define de manera más precisa el objeto que esta ley persigue:

Artículo 3º.- El catastro tiene como objeto lograr el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación, actualización y conservación de los registros catastrales, que tendrán un uso multifinalitario, orientado hacia tres propósitos fundamentales: I. Proporcionar información para la implementación de planes, programas y acciones que coadyuven al desarrollo socioeconómico de la Entidad. II. Apoyar la administración de las contribuciones inmobiliarias con apego a los principios de equidad y proporcionalidad, cuando los Ayuntamientos así lo requieran, y III. Proporcionar servicios catastrales oportunos y de calidad a los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, así como a las dependencias e instituciones públicas. (Ley de catastro para el estado de Chiapas; 1)

El apartado anterior indica que el catastro tiene como objeto lograr el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, esto se refiere a las características que posee el inmueble; las cualitativas son todas aquellas que pueden ser observadas y las cuantitativas son las que pueden ser medidas, la cuales arrojan números, dimensiones, entre otras.

Posteriormente se menciona que el catastro clasifica los bienes inmuebles, esto se indica en el artículo siguiente:

Artículo 5º.- Para los efectos catastrales, los bienes inmuebles se clasifican en urbanos y rústicos. (Ley de catastro para el estado de Chiapas; 2)

Consecuentemente se anexa el capítulo segundo, como enfoque principal en el artículo 6, que trata acerca de un listado de terminología usada en esta ley, se coloca con la intención de obtener el conocimiento de lo que trata algunos de los términos empleados en la ley; esto es importante conocer puesto que con cada definición se podrá comprender mejor el tema de la ley de catastro.

Capítulo Segundo De la Terminología

Artículo 6º.- Para los efectos de esta Ley y su Reglamento se entiende por:

- I. Actualización de Valores Unitarios.- La determinación de nuevos valores unitarios para terrenos y construcciones, con base en el estudio de los factores que los alteren y se vean reflejados en el mercado inmobiliario.
- II. Área.- Extensión comprendida dentro de un perímetro, referida al plano horizontal.

- III. Bienes Inmuebles.- El suelo, las construcciones y todo lo que está adherido a él de manera fija, de modo que no pueda separarse sin causarle deterioro al mismo o al objeto que se separe; y en general los que considera como tales el Código Civil del Estado de Chiapas.
- IV. Coeficiente de Demérito.- Factor de porcentaje que disminuye los valores unitarios, por condiciones desfavorables del terreno, construcción, instalaciones u otros bienes.
- V. Coeficiente de Incremento.- Factor de porcentaje que aumenta los valores unitarios por condiciones favorables del terreno, construcción, instalaciones u otros bienes.
- VI. Corredor de Valor.- Es una franja homogénea de valor unitario referido a una vialidad, que por sus características propias tiene un valor más alto que el de las zonas colindantes.
- VII. Clave catastral del predio.- Los caracteres numéricos que identifican a un predio en el catastro, asignados por la autoridad catastral estatal.
- VIII. Cédula – Avalúo Catastral.- Es el documento en el que se consignan las características y el valor catastral o comercial de un predio o fracción de éste.
- IX. Cédula Catastral.- El documento que comprueba que un predio está registrado en el catastro, certifica la existencia del mismo y contiene la información de sus características principales.
- X. Construcción.- Las edificaciones de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integral de ella.
- XI. Construcción Permanente.- La que está adherida de manera fija al terreno, en condiciones tales que no pueden separarse de él, sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquél ó a ésta.
- XII. Construcción Provisional.- La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento. En los casos dudosos la autoridad catastral determinará si las construcciones son o no provisionales.

- XIII. Construcción Ruinosa.- La que por su estado de conservación o estabilidad representa un riesgo grave para su habitabilidad.
- XIV. Condominio.- Inmueble construido o sin construcción, con áreas privativas y de uso común, sobre el cual se constituye el régimen de propiedad en condominio, pudiendo ser vertical, horizontal o mixto, de acuerdo a la ley de la materia.
- XV. Dictamen de Avalúo Catastral.- Es el documento mediante el cual la Dirección de Catastro Urbano y Rural, determina la procedencia o improcedencia respecto de la técnica valuatoria aplicada en el avalúo catastral, por el perito valuador registrado ante la Secretaría de Hacienda.
- XVI. Dirección.- Dirección de Catastro Urbano y Rural.
- XVII. Fraccionamiento.- La división de un terreno en lotes siempre que para ello se establezcan una o más vialidades.
- XVIII. Fusión.- La unión de dos o más predios contiguos.
- XIX. GPS.- Sistema de Posicionamiento Global.
- XX. Levantamiento Catastral.- Conjunto de operaciones necesarias para la identificación y descripción de las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles para su inscripción en los registros catastrales.
- XXI. Levantamiento Geodésico.- Conjunto de procedimientos y operaciones de campo y gabinete destinado a determinar las coordenadas geodésicas de puntos sobre el terreno.
- XXII. Levantamiento Topográfico.- Conjunto de operaciones necesarias para medir un terreno y representarlo a escala en un plano. Puede incluir aspectos tales como pendientes, curvas de nivel y estructuras.
- XXIII. Lote.- Predio resultante de un fraccionamiento.
- XXIV. Lote Tipo.- El que por sus dimensiones se determina como más frecuente para una zona específica.
- XXV. Manual de Valuación.- Es el documento que contiene los criterios y procedimientos valuatorios a los cuales tiene que sujetarse la operación catastral consistente en la determinación de valor catastral y pericial, según sea el caso.

- XXVI. Manzana.- Área o superficie de terreno delimitada por una o más vías públicas, límites físicos o perímetro urbano.
- XXVII. Perímetro Urbano.- La poligonal que delimita a la zona urbana.
- XXVIII. Perito Valuador.-El profesionalista que cuenta con conocimientos en el ramo de la valuación de bienes inmuebles rústicos y urbanos, registrados ante la Secretaría, y que tiene bajo su responsabilidad la elaboración de avalúo catastrales.
- XXIX. Predio.- El terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos formen un perímetro determinado.
- XXX. Predio Baldío.- Terreno que carece de cualquier tipo de construcción.
- XXXI. Predio Rústico.- El que, fuera de las poblaciones, está dedicado a uso agrícola, pecuario o forestal.
- XXXII. Predio Urbano.- El ubicado dentro del perímetro urbano de un centro de población, que cuenta con disponibilidad de vialidades y servicios públicos.
- XXXIII. Predios Construidos.- Los que tengan construcciones permanentes.
- XXXIV. Predios no Construidos.- Los que no tengan construcciones permanentes.
- XXXV. Propiedad.- Derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre un bien inmueble determinado.
- XXXVI. Propiedad Raíz.- Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado y municipios
- XXXVII. Red Geodésica.- Conjunto de puntos situados sobre el terreno, establecidos físicamente mediante monumentos, de los cuales se determinan sus coordenadas geodésicas que permiten su interconexión con relación al sistema de referencia establecido. Conformada en Red Geodésica Activa, Pasiva, Altimétrica y Gravimétrica.
- XXXVIII.Registros Catastrales.- Conjunto de elementos gráficos o datos alfanuméricos que caracterizan a los bienes inmuebles inscritos en el catastro.
- XXXIX. Secretaría.- A la Secretaría de Hacienda.
- XL. Sector.- El área o superficie en que se dividen las zonas urbanas y rústicas para fines catastrales.

- XLI. Subdivisión.- La división de un predio en dos o más partes siempre y cuando no se requiera o establezca una vialidad.
- XLII. Valor Catastral.- Es el que determina la autoridad catastral para los bienes inmuebles, determinado de acuerdo a condiciones generales por zonas homogéneas y sus características similares a prototipos, aplicando valores unitarios previstos en las normas sobre la materia.
- XLIII. Valor Comercial o de Mercado.- Es el que determina la ley de la oferta y la demanda, aplicada a los bienes inmuebles, en una determinada circunscripción territorial.
- XLIV. Valor Unitario.- El que determina la unidad de área, para terrenos y construcciones.
- XLV. Valuación.- La determinación del valor catastral y comercial de los bienes inmuebles, mediante la aplicación de los valores unitarios de terrenos y construcción o según estimación en los casos previstos por la presente.
- XLVI. Vialidad.- Superficie de terreno destinada para el tránsito, constituida por avenidas, calles, calzadas, andadores, banquetas y otros, ya sea pública o privada.
- XLVII. Vía Pública.- Superficie de terreno destinada para el libre tránsito, que comprende calles, banquetas, andadores, jardines públicos, avenidas, calzadas u otros.
- XLVIII. Zona Homogénea.- Circunscripción territorial que posee características similares en cuanto a la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, uso del suelo, infraestructura y equipamiento urbano, tipo de construcciones predominantes, régimen de tenencia de la tierra, nivel socioeconómico de la población, entre otras; y por consiguiente un valor unitario de suelo similar.
- XLIX. Zona Rústica.- El área o superficie que se ubica fuera del perímetro y del área de crecimiento urbano, destinada generalmente para uso agropecuario, forestal, minero u otros.

- L. Zona Urbana.- El área o superficie comprendida dentro del perímetro urbano y que generalmente cuenta con vialidades y servicios públicos. (Ley de catastro para el estado de Chiapas; 2 - 6)

Finalmente se coloca el artículo 7, en el que se indica cuáles son las autoridades catastrales, las cuales tienen la facultad para el manejo de las actividades correspondientes.

Artículo 7º.- Son autoridades catastrales:

- I. El Gobernador del Estado
- II. El Secretario de Hacienda
- III. El Subsecretario de Ingresos;
- IV. El Director de Catastro Urbano y Rural
- V. Los Delegados de Hacienda. (Ley de catastro para el estado de Chiapas; 6)