



EL ESTADO DE SINALOA

ORGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

Tomo LXXX V 2da. Epoca

Culiacán, Sin., Lunes 10 de Enero de 1994

No. 04

SEGUNDA SECCION

I N D I C E

Decreto No. 216 del H. Congreso del Estado.- LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE SINALOA

2 - 46

GOBIERNO DEL ESTADO

EL CIUDADANO RENATO VEGA ALVARADO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, a sus habitantes hace saber:

Que por el H. Congreso del mismo, se le ha comunicado lo siguiente:

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Sinaloa, representado por su Quincuagésima Cuarta Legislatura, ha tenido a bien expedir el siguiente,

DECRETO NUM. 216

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE SINALOA

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1º. La presente ley tiene por objeto establecer las bases y procedimientos para regular la catastración de los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Sinaloa.

Sus disposiciones son de orden público, interés social y observancia general en todo el Estado.

Artículo 2º. La catastración, para los fines de esta ley es inventario, deslinde, registro y valuación detallada de los bienes inmuebles localizados en el Estado.

Artículo 3º. El Catastro tiene por objeto: La elaboración de registros y padrones relativos a la identificación, registros, cambios y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado; asimismo obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las

construcciones hechas sobre él, para lo cual realizará las siguientes acciones:

I. Integrar, organizar y actualizar los registros que se lleven a cabo sobre los bienes inmuebles en el Estado; en la forma, términos y procedimientos señalados por esta ley y sus reglamentos y encargarse de las obligaciones que en materia de Catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los servidores públicos, notarios y demás fedatarios.

II. Ordenar la práctica de avalúos sobre los bienes inmuebles que servirán para determinar la base sobre la cual se fijará el monto del impuesto predial y del que tenga por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

III. Determinar, actualizar y notificar a sus propietarios o poseedores el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Estado.

IV. Coordinar y administrar el manejo de los sistemas de información sobre los bienes inmuebles.

V. Actualizar los padrones territoriales.

VI. Dirigir el diseño, elaboración e implantación del sistema cartográfico en el Estado.

VII. Controlar y registrar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes que realicen actos jurídicos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 4º. Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Sinaloa, deberán estar inscritos en el Catastro; incluyendo los bienes inmuebles de ejidatarios o comuneros y los de propiedad de los municipios, Estado y Federación.

Artículo 5°. La dependencia establecerá los mecanismos que permitan la participación ciudadana, principalmente en aquellas operaciones que tengan como fin el avalúo de los predios, así como proporcionar los medios para la verificación de éstos.

Para la verificación, el propietario o poseedor recibirá asesoría gratuita otorgada por los órganos catastrales y se realizará de acuerdo a las bases que fija el Reglamento de esta Ley.

CAPITULO SEGUNDO

DE LAS DEFINICIONES Y LA TERMINOLOGIA

Artículo 6°. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I. Actualización de valores. La modificación de los valores catastrales derivada del estudio continuo de los factores que alteren los valores unitarios para terrenos y construcciones que se fijan de acuerdo con las disposiciones jurídicas en la materia.
- II. Ampliación de la construcción. El aumento de la superficie construida registrada en el predio.
- III. Autoridades Catastrales. Quienes tengan a su cargo la aplicación de las disposiciones Catastrales.
- IV. Avalúo Catastral. El que determina el Instituto Catastral del Estado, mediante los procedimientos establecidos en esta Ley y su reglamento.

V. Avalúo Provisional. El que fija el Instituto con carácter de transitorio, de acuerdo a los elementos de que disponga.

VI. Aviso Catastral. Noticia, advertencia o anuncio para fines catastrales.

VII. Bienes Inmuebles o Raíces. Aquellos que no puedan trasladarse físicamente.

VIII. Bienes de Dominio Privado. Aquellos que pertenecen a la propiedad privada de las personas físicas o jurídicas.

IX. Bienes de Dominio Público del Estado. Aquellos a que se refieren los Artículos 1, 2, 3, 4 y demás relativos de la Ley sobre Inmuebles del Estado y municipios.

X. Clave Catastral. La que identifica al predio para fines de catastro.

XI. Coeficiente de Demérito. Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de terreno o de construcción.

XII. Coeficiente de Incremento. Factor o porcentaje que aumente los valores unitarios del predio.

XIII. Colindante. Predio contiguo a otro.

XIV. Conservación del Catastro. Mantener actualizado el Catastro.

XV. Construcción. La obra de cualesquier tipo, destino o uso y que conste de cimientos o sin ellos, muros, paredes y techos, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrantes de ella.

XVI. Construcción Provisional. La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento.

XVII. Construcción Permanente. La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o a ésta.

XVIII. Construcción Ruinosa. La que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad representa un riesgo para ser habitada.

XIX. Croquis de Localización. Apunte de ubicación de un predio que permita conocer su localización.

XX. Derechos Catastrales. Cantidad en efectivo que se cubre como prestación de un servicio catastral.

XXI. Domicilio del Propietario o Poseedor. El manifestado ante la autoridad.

XXII. Estado de Conservación. Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble.

XXIII. Formación de Catastro. Integración de los registros Catastrales.

XXIV. Fraccionamiento. La subdivisión de un predio en lotes siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas.

XXV. Instituto. El Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

XXVI. Lote. Predio resultante de un fraccionamiento.

XXVII. Lote Tipo. El que determina la autoridad catastral para el terreno de una zona, región o subregión catastral, que por su servicio sea el más representativo.

XXVIII. Manzana. La superficie de terreno delimitada por vía pública.

XXIX. Nuevas construcciones. Las que se realizan o se captan por primera vez en un predio.

XXX. Perímetro urbano. El que fija la autoridad catastral por cada centro de población.

XXXI. Poseedor. En relación con un inmueble la persona que ejerce sobre él, un poder de hecho y tiene la intención de convertirse en propietario.

XXXII. Predio. El terreno con o sin construcción cuyos linderos forman un perímetro continuo.

XXXIII. Predio Construido. El que tenga construcción permanente.

XXXIV. Predio no Edificado. El que contenga obras de cualquier tipo que no reúna las condiciones para ser considerado como construcción, conforme a lo previsto por la Fracción XV de este Artículo.

XXXV. Predios Rurales. Los que se encuentran ubicados fuera del perímetro determinado zona urbana.

XXXVI. Predios Urbanos. Los que se encuentran ubicados dentro del perímetro que determina la autoridad catastral o municipal como zona urbana.

XXXVII. Propietario. Titular del derecho de propiedad de un bien inmueble o un bien raíz.

XXXVIII. Red Topográfica. Conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional.

XXXIX. Región Catastral. El área en que se divide la zona catastral urbana de acuerdo a sus características físicas.

XL. Registros Catastrales. Los padrones en los que se inscriben características de la propiedad raíz.

XLI. Registro de Ubicación. Padrón de predios catalogados con base en el nombre o número de la calle.

XLII. Registro Alfabético. Padrón de predios catalogados con base en el nombre o número de la calle.

XLIII. Registro alfa-numérico. Listado de claves catastrales asignadas por el Instituto a cada predio en una combinación de números y letras.

XLIV. Registros de Predios Coordinados. Padrón de predios catalogados con base en una clave registral y catastral única.

XLV. Registro de Estadística. Sistematización en la clasificación de los predios.

XLVI. Registro Gráfico. Conjunto de planos catastrales.

XLVII. Revaluación. La revisión de los valores catastrales de terreno y construcción para su actualización.

XLVIII. Baldío. Predio sin construcción, solar.

XLIX. Sistema Cartográfico. Conjunto de cartas geográficas, planos y fotografías del territorio del Estado.

L. Subregión Catastral. El área en que se divide la zona catastral urbana de acuerdo a sus características físicas.

LI. Terreno. Espacio de tierra o suelo; predio.

LII. Terreno de Cultivo. El que por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse a fines agrícolas.

LIII. Terreno de Agostadero. El que no siendo de cultivo, sea susceptible de dedicarse a la cría de ganado por sus condiciones propias.

LIV. Terreno de Temporal. Terreno susceptible de ser aprovechado para fines agrícolas de acuerdo a las condiciones climatológicas, pluviales y erosiones.

LV. Terreno en greña o breña. Terreno de estado natural, no trabajado, baldío sin servicios.

LVI. Terreno Forestal. El que se encuentre poblado de árboles en espesura tal que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero.

LVII. Terreno Minero. El que por sus condiciones naturales sea susceptible a la explotación minera.

LVIII. Tipo de Construcción. Clasificación de las construcciones según sus características mediante el establecimiento de rasgos comunes.

LIX. Uso del Predio. Actividad a la que ha sido dedicado el predio por su propietario o poseedor.

LX. Valor Catastral. El que fija a cada predio la Autoridad Catastral, conforme a las disposiciones de la presente Ley y su reglamento, el cual deberá ser para el terreno el valor comercial y para la construcción el valor físico que tenga el predio en la fecha de su avalúo.

LXI. Valuación. La determinación del valor catastral según los criterios establecidos en la presente Ley y sus reglamentos.

LXII. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral en función del valor por metro cuadrado para el terreno y construcción.

LXIII. Vía Pública. La superficie de terreno catalogada como bien del dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra destinada al libre tránsito, de conformidad con las Leyes o Reglamentos de la materia o que de hecho esté destinada a ese uso público.

LXIV. Zona Catastral. Conjunto de regiones catastrales.

LXV. Zona Urbana. La comprendida dentro del perímetro urbano.

LXVI. Zona Rural. La que no se encuentra localizada dentro de las zonas delimitadas como urbanas.

CAPITULO TERCERO

DE LAS AUTORIDADES

Artículo 7. Son autoridades del Catastro:

- I. El Gobernador del Estado.
- II. La Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería.
- III. Los Ayuntamientos en la esfera de su competencia.
- IV. El Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

Artículo 8. Compete al Gobernador del Estado:

- I. Establecer las políticas, normas y lineamientos generales del catastro y evaluar su cumplimiento.
- II. Instruir la formulación de la zonificación catastral y de los valores unitarios de suelo y construcciones.
- III. Suscribir acuerdo de coordinación de catastro con dependencias de la administración pública federal y con otras entidades federativas.
- IV. Las demás que le confieren las Leyes y Reglamentos relativos.

Artículo 9. Compete a la Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería:

. Interpretar para fines administrativos las disposiciones de la presente Ley y sus reglamentos.

I. Aprobar la cartografía catastral y provisionalmente los valores unitarios por zona, región o subregión, tanto del suelo como de las construcciones efectuadas sobre él en zonas urbanas y rurales.

III. Celebrar con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado convenios y contratos para el cobro de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, o bien celebrar convenios de coordinación para administrar y realizar total o parcialmente, funciones catastrales.

IV. Exigir registro de perito valuador ante la Comisión Nacional Bancaria para que pueda rendir dictamen sobre el valor físico para el caso de las construcciones y valor comercial para los terrenos que se enajenen, cambien de dominio directo o se adquieran por herencias testamentarias o por sucesión legítima; así como los demás actos jurídicos que deban formalizarse con escritura pública y que dichos actos jurídicos mencionados enunciativamente requieran avalúos de los bienes.

Entendiéndose por perito valuador al Corredor Público titulado, o a la persona que cuente con título, debidamente registrado, de Ingeniero Civil o Arquitecto.

V. Solicitar las prácticas de auditorías y de visitas de inspección al Instituto tendientes de supervisar el cumplimiento de la actividad pública desempeñada y, fundamentalmente, el ejercicio y destino de sus partidas presupuestales.

VI. Las demás que le confieren las Leyes y Reglamentos.

Artículo 10. Compete a los Ayuntamientos:

- I. Formular y proponer reformas y adecuaciones que consideren convenientes tanto a los valores unitarios, como a las demás actividades catastrales.
- II. Los Ayuntamientos se encargarán de la realización de funciones catastrales que les permitan sus recursos e infraestructura técnica, financiera y administrativa, o en los términos que se señale en los convenios que al efecto se celebren, los cuales de manera precisa, determinarán las funciones que corresponderá ejecutar a cada parte.
- III. Proporcionar al Instituto, dentro de los plazos que en cada caso sean fijados, los datos, documentos o informes que sea necesarios para integrar y actualizar los registros catastrales y la planeación y programación de políticas valuatorias.
- IV. Los Ayuntamientos y el Instituto coadyuvarán con las autoridades competentes de la federación y del Estado para determinar los programas de desarrollo urbano, las medidas que se deban tomar acerca de los asentamientos humanos, el destino de áreas de reserva territorial y las medidas para la conservación de los ecosistemas.
- V. Los Ayuntamientos proveerán lo necesario, dentro de la esfera de su respectiva competencia y jurisdicción, para la consolidación y desarrollo del catastro del Estado.
- VI. Integrar el Consejo Consultivo Municipal para órgano de consulta para las actividades catastrales. El reglamento

interno del Instituto señalará la forma, términos, procedimientos y funciones del Consejo Consultivo Municipal.

VII. Las demás que le confieren las Leyes y Reglamentos aplicables.

CAPITULO CUARTO

DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA

Artículo 11. Se crea el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, como un órgano desconcentrado con personalidad jurídica y autonomía administrativa, técnica y operativa, jerárquicamente subordinado a la Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería.

Artículo 12. Los bienes del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, se integrarán:

I. Con las aportaciones en efectivo que con cargo al presupuesto de egresos apruebe la legislatura del Estado.

II. Con las aportaciones en efectivo, que con cargo a cada Presupuesto de Egresos Municipal, apruebe el Ayuntamiento respectivo.

III. Con el monto porcentual de numerario, que se señale en el Convenio de Administración de Contribuciones que celebren los Ayuntamientos con el Gobierno del Estado.

IV. Con bienes inmuebles cuya propiedad sea transferida gratuitamente por el Estado o por los Municipios, previo los trámites que prevengan las leyes correspondientes.

V. Con los bienes muebles, instrumentos y equipo técnico adecuados que les sean transferidos gratuitamente por el Estado o por los municipios para la producción, básica y aplicada, de documentos e información oficial oportuna y fidedigna, que su objeto requiera.

VI. Con los ingresos que perciba por los estudios, manuales de organización, instructivos, boletines y folletos que elaboren.

VII. Con la percepción de las cuotas que obtenga por el dictamen en avalúos inmobiliarios que, a solicitud de toda persona física o moral, pública o privada, practique para los efectos que la presente Ley señala.

VIII. Con el importe de las retribuciones que perciba con la prestación de servicios técnicos o profesionales en catastro, a Gobiernos de los Estados y a los Municipios de otras entidades federativas, y demás personas públicas o privadas que radiquen dentro o fuera del Estado.

IX. Con los bienes muebles e inmuebles y derechos cuya propiedad le sea transferida, gratuita e irrevocablemente, por cualquier persona física o moral, pública o privada.

X. Con los demás recursos de las contribuciones que perciba tanto por la prestación de cualesquier otro servicio como por cualquier otro título legítimo y,

XI. En general con el conjunto de derechos y obligaciones susceptibles de apreciación pecuniaria, en sus relaciones activas y pasivas, en su caso.

Artículo 13. El Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, tendrá su sede en la Ciudad de Culiacán, Capital del Estado, independientemente de que, para el conocimiento inmediato, directo y óptima solución de las actividades de la administración pública, establezca delegaciones en las cabeceras municipales.

CAPITULO QUINTO

DE LAS ATRIBUCIONES

Artículo 14. El Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, tendrá a su cargo las siguientes atribuciones:

I. Ejecutar y poner en práctica las políticas como a normas y lineamientos que en materia de catastro dicte el C. Gobernador del Estado.

II. Estudiar, proyectar, ejecutar, controlar y conservar las redes geodésicas y topográficas del Estado, con el objeto de deslindar, levantar y amojonar sus límites territoriales y las diversas jurisdicciones en que está dividido el Estado.

III. Normar la organización y funcionamiento del trabajo de bienes inmuebles así como administrar los recursos económicos y técnicos de que disponga, en cumplimiento de las atribuciones que al efecto le señala la presente Ley y sus Reglamentos.

IV. Ser el organismo permanente de investigación científica y tecnológica que tenga por objeto crear o reestructurar los métodos, sistemas y procedimientos para la valuación y registros catastrales.

V. Asesorar a los Ayuntamientos y a las autoridades fiscales del Estado cuando así lo solicite acerca de los efectos que pueden producir sobre los valores unitarios la realización de mejoras al desarrollo urbano y rural.

VI. Constituirse en órgano asesor de los Ayuntamientos en materia de catastro.

VII. Integrar los registros catastrales previstos en la presente Ley y sus Reglamentos.

VIII. Vigilar y autorizar en su caso, los trabajos catastrales.

IX. Efectuar por sí mismo o a través de terceros el levantamiento de los diferentes planos catastrales.

X. Registrar oportunamente los cambios que se operen en los predios y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales.

XI. Auxiliar a los organismos, propietarios y público en general, así como oficinas o instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación u otros proyectos, requieran de datos contenidos en el Catastro.

XII. Determinar en forma precisa la localización de cada predio urbano dentro del territorio del Estado.

- XIII. Determinar los valores unitarios de terreno y construcción.
- XIV. Formular las tablas de valores unitarios por calle, zona, región o subregión catastral de terrenos y construcción en zonas urbanas y por hectáreas en zonas rurales.
- XV. Practicar la valuación de los predios en particular, conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ley.
- XVI. Resolver las consultas que sobre situaciones reales y concretas en relación con la aplicación de la presente Ley, planteen los particulares.
- XVII. Conocer y resolver las instancias de reconsideración a que se refiere el artículo 54 de esta Ley.
- XVIII. Tener fe pública y otorgar los títulos de propiedad previa supervisión de la Contraloría General, en los casos de programas gubernamentales de regulación de tenencia de la tierra o de reordenamiento territorial en el que intervenga.
- XIX. Procurar la defensa de los derechos e intereses de los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles.
- XX. Establecer los mecanismos para el debido cumplimiento que en materia de catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, servidores públicos, corredores, notarios y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales.
- XXI. Cumplir las demás facultades que contribuyan a la eficaz realización del objeto de su creación, las que por acuerdo o convenio le encomienden el C. Gobernador, el Secretario de Hacienda Pública y Tesorería o los Presidentes de los

Ayuntamientos, y las demás que por Ley, Decreto o Reglamento les sean conferida.

CAPITULO SEXTO

DE LA ORGANIZACION DEL INSTITUTO

Artículo 15. La representación legal del Instituto estará a cargo de un director general, el cual será nombrado y removido libremente por el C. Gobernador del Estado, quien podrá realizar todos los actos jurídicos, contratos y convenios que se requiera para el debido cumplimiento de los fines del Instituto.

Artículo 16. El director general tendrá las siguientes atribuciones:

I. Disponer el cumplimiento y cabal ejecución de las atribuciones previstas en este ordenamiento, mediante la toma de medidas pertinentes, a fin de que las funciones del Instituto se realicen en forma articulada congruente y eficaz.

II. Formular los programas institucionales, así como los proyectos de presupuesto del Instituto y presentarlos para su aprobación al Secretario de Hacienda Pública y Tesorería del Gobierno del Estado.

III. Nombrar al personal que resulte necesario para la integración orgánica, técnica y administrativa, así como los delegados en cada uno de los municipios, en los casos que se requiera. El nombramiento y remoción del personal antes referido se hará por

conducto del C. Director General del Instituto con la aprobación del C. Gobernador.

IV. Ejercer las facultades que correspondan a un mandatario general para pleitos y cobranzas, para realizar actos de administración y de dominio y los especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna, así como para obtener créditos indirectos y para otorgar y suscribir títulos de crédito, así como formular querellas en los casos de delitos que sólo se puedan perseguir a petición de parte ofendida y para otorgar el perdón extintivo de la acción penal, para el otorgamiento de poderes generales especiales, con las facultades que le competen en el arbitraje y celebrar transacciones jurídicas sin menoscabo de las atribuciones que corresponde al C. Procurador General de Justicia del Estado.

Artículo 17. El Instituto contará con un Consejo Consultivo Catastral que tendrá su sede en la Ciudad de Culiacán y estará integrado por los propietarios o suplentes siguientes:

I. Un presidente que será el titular de la Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería.

II. Un Vicepresidente que será el Director General del Instituto.

III. Cuatro Consejeros Propietarios que serán: Los Secretarios General de Gobierno, Desarrollo Social, Promoción Económica y Fomento Industrial y Administración.

IV. Un Presidente Municipal por cada uno de los tres grupos al que se refiere el Artículo 14 incisos A, B y C de la Ley de Coordinación Fiscal del Estado de Sinaloa. El Presidente

Municipal por cada grupo será designado por los Presidentes Municipales que conforman cada grupo, los cuales durarán en su encargo un año, debiéndose repetir este procedimiento anualmente.

V. Un representante y su suplente de los propietarios de fincas urbanas nombrados por el C. Gobernador del Estado de la terna que proponga la organización respectiva estatal que tenga mayor número de afiliados.

VI. Un representante y su suplente de los ejidatarios o comuneros, nombrados por el C. Gobernador del Estado de una terna propuesta por la organización respectiva estatal que cuente con el mayor número de afiliados.

VII. Un representante y su suplente de la Confederación de Asociaciones Agrícolas del Estado de Sinaloa nombrados por el C. Gobernador del Estado, de una terna que proponga la organización.

VIII. Un representante y su suplente de los peritos valuadores nombrados por el C. Gobernador del Estado, de una terna que proponga la organización respectiva estatal que cuente con el mayor número de afiliados.

IX. Un representante y su suplente de los notarios nombrados por el C. Gobernador del Estado, de una terna que proponga la organización respectiva estatal que cuente con el mayor número de afiliados.

Además, contará con Juntas Municipales Catastrales, como órganos auxiliares, para el desarrollo de los trabajos técnicos en materia de catastro.

Artículo 18. En el caso de los secretarios del Poder Ejecutivo, los suplentes serán, el Sub-Secretario nombrado por el Secretario respectivo.

En el caso de los Presidentes Municipales los suplentes serán los tesoreros de los Ayuntamientos respectivos.

Artículo 19. Los representantes de las asociaciones y organismos particulares serán relevados de su cargo:

- I. Cada tres años en su totalidad, lo que dará lugar a una nueva designación en los términos del artículo 16 de esta Ley, pudiendo ser reelectos.
- II. Cuando así lo solicite cualquiera de las instituciones representadas, expresando las razones que motiven la remoción.
- III. Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas.

Artículo 20. Son atribuciones del Consejo Consultivo Catastral:

- I. Estudiar y emitir opinión sobre los proyectos de tablas generales de valores unitarios tipo formulados por el Instituto, para tal fin el Consejo Consultivo Catastral solicitará a las dependencias oficiales los informes y datos que estime necesarios.
- II. Proponer adecuaciones, modalidades y creación de actividades catastrales.

III. Emitir opinión acerca de los estudios y proyectos de fotogrametría, medición y zonificación catastral.

IV. Proponer adecuaciones a los derechos o cualquiera otro ingreso que deba percibir el propio Instituto por las actividades que realice.

V. Asentar en un libro de actas todas las opiniones o acuerdos sobre los asuntos que haya conocido.

VI. Las sesiones de la junta serán válidas cuando asistan la mitad más uno de sus miembros, como mínimo.

VII. Todas las decisiones serán tomadas por mayoría simple.

Artículo 21. El Instituto contará con las dependencias, departamentos y oficinas que sean necesarias para el debido cumplimiento de sus funciones. El reglamento interno del Instituto determinará la organización administrativa.

Artículo 22. Las Juntas Municipales se integrarán por:

I. El Presidente Municipal.

II. El Secretario del Ayuntamiento.

III. El Oficial Mayor o la persona que desempeña esas funciones.

IV. El Tesorero Municipal.

- V. El Director de Obras Públicas o la persona que desempeñe esas funciones.

- VI. El Director de Desarrollo Urbano o la persona que desempeñe esas funciones.

- VII. Un Delegado Municipal del Instituto Catastral.

- VIII. El Recaudador de Rentas en el Municipio.

- IX. El Oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Municipio.

- X. Un representante de la Cámara de Comercio.

- XI. Un representante de los propietarios de fincas urbanas.

- XII. Un representante de los propietarios de fincas rústicas.

- XIII. Un representante del sector campesino ejidal.

- XIV. Un representante de los pequeños propietarios.

- XV. Un representante de los peritos valuadores, miembro de la organización respectiva municipal que cuente con el mayor número de afiliados.

Artículo 23. Las Juntas Municipales tendrán las siguientes funciones:

- I. Emitir opinión sobre los planes y programas de Catastro para el Municipio que corresponda.

II. Emitir opinión a la formulación y elaboración de las tablas de valores catastrales correspondientes.

III. Orientar las propuestas de valores unitarios del Municipio, para que sirvan de base en una aplicación justa y equitativa de los impuestos predial y de adquisición de inmuebles.

La designación, sustitución y remoción de los integrantes de la Junta Municipal se establecerá en el Reglamento de la presente Ley.

CAPITULO SEPTIMO

DE LAS OPERACIONES Y DE LA VALUACION CATASTRAL

Artículo 24. Las operaciones catastrales tienen por finalidad efectuar la descripción y medida de los predios, inscribirlos en los registros catastrales y valuarlos de acuerdo a lo establecido en esta Ley y su reglamento.

Artículo 25. El registro y valuación catastral se declara de utilidad pública para fines fiscales, jurídicos, estadísticos, socioeconómicos, urbanísticos e históricos.

Artículo 26. Para obtener el valor catastral en particular de terreno y construcción, lo determinarán peritos valuadores autorizados por el Instituto.

Artículo 27. La localización de predios y el levantamiento de planos para la elaboración de los diferentes registros o padrones catastrales, comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características, como topografía, ubicación, uso y los datos jurídicos, socioeconómicos y estadísticos que requiere el Catastro.

Artículo 28. Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos según el artículo anterior, elaborarán los planes catastrales que se requieran, por los procedimientos técnicos más eficaces para un conocimiento objetivo de las áreas y características del terreno y la construcción.

Artículo 29. Todos los predios ubicados en el Estado, deberán ser objeto de avalúo, incluyendo los predios rurales ejidales o comunales aprovechados para la producción agropecuaria, así como los predios propiedad de los municipios, del Estado y de la Federación.

Artículo 30. El valor catastral será determinado por el Instituto, el cual podrá ser provisional o definitivo. En ambos casos el valor surtirá sus efectos a partir del día siguiente a aquel en que fue notificado por correo el interesado.

Artículo 31. Para los efectos del artículo anterior, el Instituto formulará planos y tablas generales de valores unitarios de zona, región y subregión para ser aplicados a los respectivos lotes tipo. Tratándose de predios rurales, la formulación de las tablas

generales se hará atendiendo a su clase y categoría, determinándose el valor unitario por hectárea. Las tablas y planos a que se refiere este artículo, deberán ser aprobados en primera instancia por la Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería, previa opinión favorable del Consejo Consultivo y aprobados en forma definitiva por el C. Gobernador, quien ordenará su publicación en el órgano oficial del Estado de Sinaloa.

Artículo 32. Los valores unitarios que proponga el Instituto, deberán ser para el caso del terreno valor comercial y para la construcción el valor físico al momento de elaborarse el estudio correspondiente. Estos valores podrán ser objeto de revisión cada año, o cuando surjan circunstancias que afecten el valor de la propiedad inmobiliaria elevando o disminuyendo su valor. Tratándose de los predios rústicos destinados a la producción agrícola, acuícola, ganadera, porcícola y avícola, se podrá tomar como base gravable la producción anual comercializada que genere cada predio.

Para la aplicación del Impuesto Predial rústico en los que la base gravable sea la producción anual comercializada a precio medio rural de las actividades agropecuarias, la tabla anual de valores será la que determine la Secretaría de Hacienda Pública y Tesorería del Gobierno del Estado con la participación de los organismos estatales que representan a dichas actividades.

Artículo 33. El valor catastral de los predios podrá actualizarse en los siguientes casos:

I. Cuando el valor fijado al predio tenga una antigüedad de más de un año.

II. Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las ya existentes.

III. Cuando la totalidad, o parte, del predio sea objeto del traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico y que por dicha causa modifique también su valor.

IV. Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor.

V. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios.

VI. A solicitud del propietario o poseedor del predio cumpliendo con los lineamientos establecidos en esta Ley y sus Reglamentos.

Artículo 34. La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el terreno y las construcciones. La suma de los valores resultantes será el valor catastral del predio.

Artículo 35. Se considera que el valor catastral es provisional:

I. Cuando se le aplique a un predio que no ha estado registrado.

II. Cuando se le dé a un predio que se subdivide.

III. Cuando se le dé a un predio resultante de la fusión de dos o más.

IV. Cuando no se disponga de elementos técnicos y se le aplique administrativamente.

Artículo 36. Tratándose de predios no registrados y en aquellos casos en que no se pueda determinar el valor catastral aplicable al predio, el Instituto, con base en los elementos de que disponga, determinará un valor provisional, asignando un valor comercial al terreno y valor físico a las construcciones, si las hubiera.

Artículo 37. En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor el valor provisional surtirá efectos desde la fecha en que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años.

Artículo 38. Mientras se practica la valuación correspondiente a cada porción del predio subdividido, se tendrá provisionalmente como valor catastral para cada una de esas porciones, la parte proporcional del total del predio incluyendo terreno y construcción.

Artículo 39. En caso de fusión de dos o más predios en uno solo, el valor catastral provisional será igual a la suma de los valores catastrales de los predios fusionados.

