

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”



**MANUAL DE ORGANIZACIÓN
DE LA JEFATURA DE CATASTRO MUNICIPAL
DE ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO**



AGOSTO 2024

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

**MUNICIPIO DE ZUMPANGO, MÉX.
JEFATURA DE CATASTRO MUNICIPAL
PLAZA JUÁREZ S/N COL. CENTRO, ZUMPANGO, ESTADO DE MÉXICO.**

**MANUAL DE ORGANIZACIÓN
JEFATURA DE CATASTRO MUNICIPAL
AGOSTO 2024.**

**LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DE ESTE DOCUMENTO SE
AUTORIZARÁ, SIEMPRE Y CUANDO SE DE EL CRÉDITO CORRESPONDIENTE
A LA FUENTE.**

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

ÍNDICE

I.	PRESENTACIÓN.....	4
II.	ANTECEDENTES.....	5
III.	BASE LEGAL	6
IV.	ESTRUCTURA ORGÁNICA.....	20
V.	ORGANIGRAMA.....	21
VI.	OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD.....	22
	• JEFE DE CATASTRO	22
	• SUBJEFATURA DE CATASTRO.....	23
	• ÁREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO Y CONTROL DE GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y GENERACIÓN DE PRODUCTOS CATASTRALES.....	23
	• ÁREA DE VALUACIÓN CATASTRAL.....	24
	• ÁREA DE TOPOGRAFÍA.....	24
	• ÁREA DE CARTOGRAFÍA.....	25
	• ÁREA DE INSPECTORES Y NOTIFICADORES.....	26
VII.	DIRECTORIO.....	28
VIII.	VALIDACIÓN.....	29
IX.	HOJA DE ACTUALIZACIÓN.....	30

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

I.- PRESENTACIÓN.

La administración pública municipal es el instrumento básico para cristalizar los objetivos, planes, programas, acciones y resultados concretos que tiendan a responder las expectativas de la ciudadanía de Zumpango, es por ello que la Jefatura de Catastro Municipal, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 171 del Título Quinto del Catastro del Código Financiero del Estado de México, se dedicará a llevar a cabo lo antes mencionado; considerando que uno de los propósitos de la presente administración es que la Jefatura de Catastro cumpla con las atribuciones y funciones que le corresponden en cuanto a satisfacer las demandas primordiales de la población relativas al desarrollo de nuestro municipio, garantizando el derecho en el marco de la legalidad y justicia.

Es importante establecer que la estructura organizacional y la descripción de funciones que cada funcionario de la Jefatura de Catastro ayudarán a la correcta realización de sus actividades para lograr alcanzar los objetivos y metas trazados dentro del plan de Desarrollo Municipal.

El presente manual contiene la base legal que norma la actualización de la estructura organizacional de la Jefatura de Catastro Municipal, con el objetivo de cumplir con las atribuciones establecidas en la legislación correspondiente.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

II.- ANTECEDENTES.

El Catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir, registrar y actualizar las características físicas precisas y reales de cada inmueble, con el fin de detectar sus particularidades y determinar su valor catastral. Así, de manera conjunta, con la Tesorería Municipal se colabora para actualizar a los propietarios de dichos bienes y al contar con la información correcta se realiza una mejor captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos, como son el predial y el traslado de dominio, entre otros.

La labor de catastro comprende los siguientes aspectos:

1. El inventario de los inmuebles ubicados en el municipio y de sus propietarios, realizado a través de un estudio que implica su localización y registro.
2. La determinación del valor de los inmuebles, con el fin de obtener el valor catastral que es la base para el cobro del impuesto predial.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

III.- BASE LEGAL

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS (Última reforma publicada DOF 22-03-2024)

Artículo 36 fracción I
Artículo 115 fracción II.

2. CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DEL MÉXICO Y MUNICIPIOS (Última Reforma POGG: 5 de abril de 2024)

Título quinto “Del Catastro”
De las atribuciones
Capitulo primero
Artículos 167 y 168 de las disposiciones generales
Artículos 170, 171 y 173 de las autoridades catastrales.
Artículos 180, 183 y 184 de la inscripción y actualización de inmuebles.
Capitulo cuarto
Artículos 185, 186, 187 y 192 de los elementos de las tablas de valor.
Artículos 197, 199 y 200 de la determinación del valor catastral.

3. REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS (Última reforma publicada POGG 29-04-2021)

Capitulo primero
Artículos 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 17, 21, 22 y 37 de las disposiciones generales.
Capitulo quinto
Artículo 42, 43, 44, 47, 50, 51 52

4. MANUAL CATASTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO (Última reforma publicada Periódico Oficial Gaceta del Gobierno y LEGISTEL 29-05-2024)

5. BANDO MUNICIPAL VIGENTE (Última reforma 05-02-2024)

Título Segundo
Capítulo Tercero De Las Administraciones Públicas Municipal De Las Atribuciones
En Materia De Catastro
Artículos 64 Y 65

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

TÍTULO QUINTO.

DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN Y DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Artículo 36. Son obligaciones del ciudadano de la República:

Fracción I. Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determinen las leyes. La organización y el funcionamiento permanente del Registro Nacional de Ciudadanos y la expedición del documento que acredite la ciudadanía mexicana son servicios de interés público, y por tanto, responsabilidad que corresponde al Estado y a los ciudadanos en los términos que establezca la ley,

Artículo 115. . Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

Fracción I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS.

TÍTULO QUINTO.

DEL CATASTRO.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

Artículo 168.- Catastro es el sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral del Estado.

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

La actividad catastral es el conjunto de acciones de identificación, inscripción, control y valuación, que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en el padrón catastral del Estado, realizadas con apego al IGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES.

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

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

- I. Llevar a cabo la inscripción y control de los inmuebles localizados dentro del territorio Municipal.
- II. Identificar en forma precisa los inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, mediante la localización geográfica y asignación de la clave catastral que le corresponda.
- III. Recibir las manifestaciones catastrales de los propietarios o poseedores de inmuebles, Para efectos de su inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.
- IV. Realizar acciones en coordinación con el IGECM para la consolidación, conservación y buen funcionamiento del catastro municipal.
- V. Proporcionar al IGECM dentro de los plazos que señale el IGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia, las propuestas, reportes, informes y documentos, para integrar, conservar y mantener actualizada la información catastral del Estado.
- VI. Integrar, conservar y mantener actualizados los registros gráfico y alfanumérico de los inmuebles ubicados en el territorio del municipio.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

VII. Practicar levantamientos topográficos catastrales y verificación de linderos, en los términos de los ordenamientos correspondientes.

VIII. Proporcionar la información que soliciten por escrito otras dependencias oficiales.

IX. Solicitar la opinión técnica al IGECEM sobre la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas catastrales, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, que conformará el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que proponga a la Legislatura.

X. Difundir dentro de su territorio las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción

Aprobadas por la Legislatura.

XI. Aplicar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la

Legislatura, en la determinación del valor catastral de los inmuebles.

XII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal,

De las personas físicas o jurídicas colectivas, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización del padrón catastral municipal.

XIII. Cumplir con la normatividad y los procedimientos técnicos y administrativos establecidos en el IGECEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

XIV. Proponer al IGECEM la realización de estudios tendientes a lograr la actualización del catastro municipal y, en su caso, aplicarlos en lo conducente sin contravenir lo dispuesto por el IGECEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 173.- El IGECEM y la autoridad catastral municipal, a costa del interesado, previa solicitud por escrito en la que acredite su interés jurídico o legítimo, podrán expedir certificaciones o constancias de los documentos y datos que obren en sus archivos o en el padrón catastral, en la materia de su competencia.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

DE LA INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES.

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO.

DE LAS TABLAS DE VALOR.

SECCIÓN PRIMERA.

DE LOS ELEMENTOS DE LAS TABLAS DE VALOR.

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

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

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

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

nivel socioeconómico de la población; tipo y calidad de las construcciones y valores unitarios de suelo.

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

DE LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

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

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

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

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

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

REGLAMENTO DEL TÍTULO QUINTO DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS, DENOMINADO “DEL CATASTRO”.

CAPÍTULO PRIMERO.

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- El presente reglamento tiene por objeto regular las disposiciones legales aplicables en materia de catastro, así como desarrollar y explicar los principios generales que establece el Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Artículo 2- Para efectos del presente Reglamento, salvo mención expresa, cuando se haga referencia a los siguientes términos, se entenderá por:

- I. **Avalúo Catastral.** - Al documento en el que se establece el valor catastral de un inmueble determinado mediante la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y de la normatividad y procedimientos establecidos en el presente Reglamento y el Manual Catastral.
- II. **Ayuntamientos.** - A los órganos de gobierno de los municipios del Estado de México o quien legalmente los represente.
- III. **Catastro Municipal.** - A las unidades administrativas de catastro en los municipios del Estado.
- IV. **Código.** - Al Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- V. **IGCEM.** - Al Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México.
- VI. **LIGCEM.**- Al Libro Décimo Cuarto del Código Administrativo del Estado de México, denominado “De la Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México”.
- VII. **Levantamiento Topográfico Catastral.** -Se refiere a las acciones de recorrido en campo para identificar los límites del inmueble y medición de los mismos, contando con la descripción del documento que acredita la propiedad o posesión correspondiente, con las precisiones vertidas por el solicitante y los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, así como con las evidencias físicas encontradas (vialidades, bardas, cercas, canales, barrancas, etc.).
- VIII. **Manual Catastral.** - Al Manual Catastral del Estado de México.
- IX. **Medio Analógico.** - A la representación de la información geográfica en un registro gráfico plasmada en cualquier tipo de papel o película.
- X. **Medio Digital.** - A la información de los registros gráfico o alfanumérico plasmada en cualquier tipo de medio electrónico de almacenamiento externo o interno.
- XI. **Reglamento.** - Al Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

- XII. Sistema de Información Catastral (SIC).**- A la herramienta informática desarrollada por el IGECEM para integrar, mantener y actualizar el padrón catastral municipal y por agregación, el padrón estatal; así como la valuación, historial, mapas temáticos y archivos digitales. Así se denominarán también a los sistemas similares desarrollados por los Ayuntamientos, mismos que deben garantizar estricto apego a las disposiciones legales aplicables y la interoperabilidad entre ambos sistemas, mediante la homogeneidad de sus bases de datos.
- XIII. Valuación Catastral.** - A la actividad catastral que se refiere a la determinación del valor catastral de los inmuebles, aplicando estrictamente las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y las normas, lineamientos y procedimientos establecidos en este Reglamento y el Manual Catastral.

Artículo 6.- El IGECEM ejercerá las atribuciones conferidas en el artículo 170 del Código por conducto de las unidades administrativas que conforman su estructura administrativa, ubicadas en sus oficinas centrales, así como a través de las delegaciones regionales localizadas en diferentes municipios de la entidad.

Artículo 8.- Además de las acciones que les sean instruidas por el Director General del IGECEM y las funciones establecidas en el IGECEM y en otras disposiciones jurídicas aplicables en materia de catastro, los delegados regionales tendrán a su cargo las siguientes:

- I. Participar en las reuniones que en materia catastral, se promuevan en los ámbitos de Gobierno Federal, Estatal y Municipal, cuando el IGECEM así lo convenga, en el ámbito de su competencia.
- II. Coordinar y asesorar al personal del Catastro Municipal en la elaboración de las propuestas de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, así como revisar que su integración se realice con apego a la normatividad establecida y dar seguimiento a los procesos previos a la aprobación por parte de la legislatura local.

Artículo 9.- Los avalúos catastrales serán practicados por el IGECEM o por especialistas en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto y se sujetarán a los lineamientos y procedimientos de valuación establecidos en este Reglamento y en el Manual Catastral.

Artículo 10.- El IGECEM enviará al Catastro Municipal copias de los avalúos que se realicen conforme al artículo anterior y de los documentos que acrediten la propiedad, dentro de los 15 días hábiles siguientes a su expedición o fecha de recepción, a efecto de actualizar el padrón catastral municipal.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

Cuando el Catastro Municipal identifique diferencias en los datos técnicos contenidos en los avalúos catastrales, contra los que físicamente presenta el inmueble, podrán solicitar al IGCEM la revisión del estudio, así como los elementos y documentos que sirvieron de base para su elaboración.

Artículo 17.- Los levantamientos topográficos catastrales podrán realizarse a solicitud de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles o sus representantes legales, o bien a petición de las dependencias y entidades públicas de carácter federal, estatal o municipal y se desarrollarán en los términos del presente Reglamento y por lo previsto en el Manual Catastral del Estado de México.

Artículo 21.- La expedición de las certificaciones o constancias y demás trabajos que realice el Catastro Municipal, invariablemente deberán apegarse a lo dispuesto en el artículo 173 del Código y en el apartado correspondiente del Manual Catastral en el que se establecerán los lineamientos generales, procedimientos y requisitos que deben atender los solicitantes, así como los formatos autorizados para emitir los documentos correspondientes. Para el cobro de estos servicios se deberá atender a las cuotas y tarifas establecidas en el artículo 166 del Código. En el caso de las Certificaciones de Clave y Valor Catastral, se deberán emitir con un único código de barras de alta densidad en formato Code. 128, mismo que rigurosamente represente la clave catastral del inmueble de que se trate, para su precisa identificación y captura electrónica.

Artículo 22.- La Autoridad Catastral Municipal prestara los siguientes servicios:

- I. Certificación de Clave Catastral.**
- II. Certificación de Clave y Valor Catastral.**
- III. Certificación de Plano Manzanero.**
- IV. Constancia de Identificación Catastral.**
- V. Levantamiento Topográfico Catastral.**
- VI. Verificación de Linderos.**

Artículo 37.- Cuando el Catastro Municipal detecte que existen modificaciones en las características físicas de los inmuebles respecto a los datos técnicos manifestados por sus propietarios o poseedores, o que algún inmueble no esté inscrito en el padrón catastral municipal, los Ayuntamientos estarán facultados para ordenar inspecciones en el domicilio donde se ubique el inmueble y la realización de acciones de verificación física, levantamientos topográficos catastrales o investigación catastral, mediante notificación debidamente fundada y motivada, en la que se indiquen la fecha y hora en que se llevará a cabo la diligencia, su objeto y alcance, así como los nombres de las personas designadas para realizarla, apegándose estrictamente a lo dispuesto por el Código de Procedimientos

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

Administrativos del Estado de México, debiendo instrumentar el acta circunstanciada de los hechos.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS TABLAS DE VALOR SECCIÓN PRIMERA DE LOS ELEMENTOS DE LAS TABLAS DE VALOR

Artículo 42- La delimitación y actualización de las áreas homogéneas se harán anualmente de acuerdo con el ordenamiento y crecimiento urbano que se observe en el territorio municipal, para tal efecto se deben considerar los siguientes planes:

- I. Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo.
- II. Estatal, Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano.
- III. De Centros de Población.
- IV. Parciales.

Artículo 43.- Cada área homogénea se deberá delimitar conforme a lo establecido en los artículos 187 y 188 del Código, debiendo observar además lo siguiente:

- I. Un área homogénea deberá tener solamente un régimen jurídico de la propiedad.
- II. Cada área homogénea deberá tener solo un uso del suelo, con excepción de aquellos asentamientos que por la naturaleza del desarrollo de la población y por las características predominantes que la identifican, exista una mezcla de usos del suelo que el catastro municipal considere permanente e indivisible, en estos casos, para efectos de identificación y valuación catastral, se deberá asignar el uso que proporcionalmente sea predominante.
- III. Considerar la existencia de los riesgos geológicos e hidrometeorológicos, en los casos y conforme a las políticas y procedimientos que al efecto se establezcan en el Manual Catastral.
- IV. Los planos de los polígonos que delimiten tierras ejidales y comunales, de conformidad con los registros de la autoridad competente.

Artículo 44.- Una banda de valor se establecerá siempre que el Catastro Municipal determine que el valor unitario de suelo es diferente al del área homogénea que la contiene, en términos de lo que establece el artículo 189 del Código, debiendo considerar adicionalmente lo siguiente:

- I. Una banda de valor debe estar delimitada dentro de un área homogénea exclusivamente.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

- II. Cuando por las dimensiones de la banda de valor, la vialidad que la identifica se prolonga por más de un área homogénea, se deberá asignar un código de banda y valor unitario por cada una de las áreas homogéneas que la contengan.

Artículo 47.- Las definiciones de los usos del suelo y las características de los diferentes tipos de áreas homogéneas que establece la fracción I del artículo 193 del Código, de conformidad con la clasificación y correspondientes codificaciones de uso del suelo y niveles de jerarquización.

Artículo 50.- El catastro municipal deberá elaborar las propuestas de modificación o actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, durante todo el ejercicio fiscal, apegándose a lo dispuesto en los artículos 195, 196, 196 Bis y 198 Bis del Código, así como en este Reglamento y el Manual Catastral y solicitar al IGCEM la revisión y opinión técnica de las propuestas y de los soportes técnicos que sustenten las actualizaciones, a efecto de garantizar la homogeneidad y la congruencia técnica de la información catastral en el estado.

Artículo 51.- El IGCEM recibirá las propuestas formuladas por el catastro municipal en cualquier momento durante los primeros seis meses de cada año y revisará su integración y los soportes técnicos que sustenten los movimientos a las bases de datos de los registros gráfico y alfanumérico del padrón catastral municipal.

Los soportes técnicos se conformarán por los gráficos que contemplen la modificación o actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle y nomenclatura, así como por la información documental que contenga los estudios, informes, expedientes técnicos y los formatos establecidos, con los que se acredite que los valores unitarios de suelo y construcciones propuestos ; son equiparables a los valores de mercado prevalecientes en la jurisdicción municipal correspondiente.

Artículo 52.- El IGCEM durante los meses de julio y agosto de cada año revisará que las propuestas y los soportes técnicos a que se refiere el artículo anterior, hayan sido elaboradas conforme a los procedimientos técnicos establecidos en el Manual Catastral y que se hayan cumplido requisito debidamente los formatos establecidos, emitiendo para cada Ayuntamiento la opinión técnica que corresponda al análisis de las propuestas municipales específicas.

**“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”
MANUAL CATASTRAL.**

1.- ATENCIÓN AL PÚBLICO Y CONTROL DE GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y GENERACIÓN DE PRODUCTOS CATASTRALES.

- 1.1 Marco jurídico.
- 1.2 Políticas generales.
- 1.3 Procedimiento

2.- ASIGNACION, BAJA Y REASIFNACION DE CLAVE CATASTRAL.

- 2.1 Objetivo.
- 2.2 Marco jurídico.
- 2.3 Políticas generales.
- 2.4 Procedimiento.

3.- LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS CATASTRALES Y VERIFICACION DE LINDEROS.

- 3.1.1 Objetivo.
- 3.1.2 Marco Jurídico.
- 3.1.3 Políticas Generales.
- 3.1.4 Métodos de medición.
 - 3.1.4.1 Con cinta métrica.
 - 3.1.4.2 Con aparatos de precisión.
 - 3.1.4.3 Dibujo.

4.- VALUACIÓN CATASTRAL.

- 4.4 Procedimiento.
 - 4.4.1 Valuación catastral del terreno.
 - 4.4.1.1 Factores de mérito o de demérito para el terreno.
 - 4.4.1.2 Gráficos de terrenos.
 - 4.4.2 Valuación catastral de la construcción.
 - 4.4.3 Valuación catastral de condominios.
 - 4.4.3.1 Definiciones.
 - 4.4.3.2 Modalidades de condominios.
 - 4.4.3.3 Documentación soporte.
 - 4.4.3.4 Valuación catastral de unidades condominio.

5.- ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS, BANDAS DE VALOR, VALORES UNITARIOS DE SUELO Y VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.

- 5.1 Objetivo.
- 5.2 Marco jurídico.
- 5.3 Políticas generales.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

5.4 Procedimiento.

5.5 Procedimiento de Homologación de valores unitarios de suelo.

5.6 Procedimiento de Homologación de valores unitarios de construcción.

6.- ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO GRÁFICO.

6.1 Objetivo.

6.2 Marco jurídico.

6.3 Políticas generales.

6.4 Procedimiento.

7.- ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO ALFANUMÉRICO.

7.1 Objetivo.

7.2 Marco jurídico.

7.3 Políticas generales.

7.4 Procedimiento.

8.- OPERACIÓN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL.

8.1 Objetivo.

8.2 Marco jurídico.

8.3 Políticas generales.

8.4 Procedimiento.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

BANDO MUNICIPAL VIGENTE.

TÍTULO SEGUNDO.

CAPÍTULO TERCERO.

**DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS MUNICIPAL DE LAS
ATRIBUCIONES EN MATERIA DE CATASTRO.**

Artículo 64.- La Jefatura de Catastro Municipal tiene a su cargo las actividades que en materia le confiere el Código Financiero del Estado de México y Municipios, el reglamento en materia de catastro y el manual catastral y proporcionar a la población de esta localidad los servicios previstos en dichas disposiciones legales, para el cumplimiento de sus funciones contará con:

- a) Sub Jefatura de Catastro Municipal;
- b) Departamento de Evaluación;
- c) Departamento de Padrón Catastral y Trámites;
- d) Departamento de Valuación Catastral;
- e) Departamento de Topografía;
- f) Departamento de Cartografía;
- g) Departamento de Inspectores; y
- h) Departamento de Notificadores.

Artículo 65.- Los servicios catastrales que presta el Ayuntamiento son:

- I. Inscripción de inmuebles en el Padrón Catastral Municipal.
- II. Registrar el alta y modificación de predios y construcciones.
- III. Actualización del padrón derivado de subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones, conjuntos urbanos, afectaciones y modificaciones de linderos, previa autorización emitida por la autoridad competente.
- IV. Actualización del padrón catastral derivado de cambios técnicos y administrativos.
- V. Asignación, baja y reasignación de clave catastral.
- VI. Certificación de clave y valor catastral y plano manzanero.
- VII. Constancias de identificación catastral.
- VIII. Levantamiento topográfico catastral.
- IX. Verificación de linderos.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

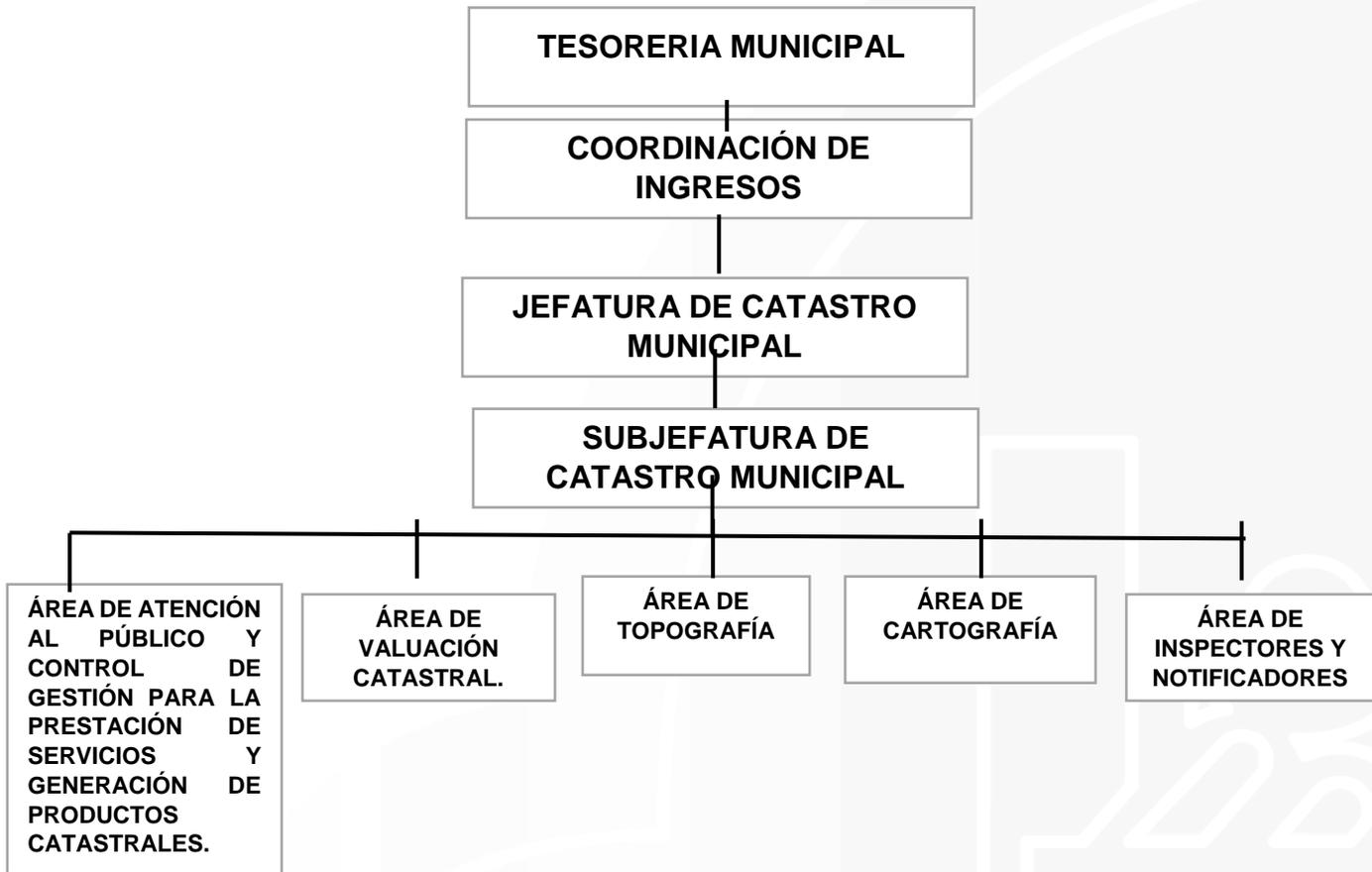
IV.- ESTRUCTURA ORGÁNICA

La Jefatura de Catastro se conforma de la siguiente manera:

- 1 Jefe de catastro.
- 1.1 Sub Jefatura de catastro.
 - 1.1.1 Área de atención al público y control de gestión para la prestación de servicios y generación de productos catastrales.
 - 1.1.2 Área de valuación catastral.
 - 1.1.3 Área de topografía.
 - 1.1.4 Área de cartografía.
 - 1.1.5 Área de inspectores y notificadores.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

V.- ORGANIGRAMA



“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

VI. OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD.

JEFE DE CATASTRO.

Objetivo: Dirigir, organizar, aplicar y controlar las políticas, funciones, acciones y prácticas de los diferentes departamentos que integran la Jefatura de Catastro.

Funciones:

1. Recibir, analizar y evaluar informes administrativos y de operación de los departamentos que conforman la Jefatura de Catastro.
2. Realizar acciones en coordinación con el IGECM para la consolidación, conservación y buen funcionamiento del catastro municipal.
3. Llevar a cabo reuniones periódicas con los colaboradores que laboran dentro del área para buscar solución en común acuerdo con las problemáticas que surjan en los mismos.
4. Asistir a las reuniones de trabajo o de capacitación convocadas por el IGECM en el ámbito de la coordinación catastral.
5. Proporcionar al IGECM dentro de los plazos que señale el IGECM, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia, las propuestas, reportes, informes y documentos, para integrar, conservar y mantener actualizada la información catastral del Estado.
6. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal, de las personas físicas o jurídicas colectivas, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización del padrón catastral municipal.
7. Mantener relación con instancias de todos los niveles de gobierno municipal sobre los problemas correspondientes con la naturaleza de esta Jefatura de Catastro para su solución y coordinación.
8. Impulsar, promover, fomentar, y participar en la elaboración de programas o proyectos de la dirección; que incidan y afecten la planeación municipal.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

SUBJEFATURA DE CATASTRO.

Objetivo: Fungir como representante del Titular de la Jefatura de Catastro en caso de que este se ausente de manera temporal; cumpliendo con las funciones e indicaciones que éste le autorice realizar; para poder brindar una atención adecuada a los contribuyentes del municipio.

Funciones:

1. Atender la correspondencia oficial relacionada con la jefatura.
2. Atiende al público en general.
3. Estructura la agenda del Titular de la Jefatura de Catastro.
4. Mantiene informados al personal sobre las disposiciones del Jefe.
5. Brinda apoyo logístico en la organización y ejecución de reuniones y eventos.
6. Asegura el suministro de materiales de oficina y papelería de la Dirección.
7. Las demás que le sean asignadas o delegadas y que correspondan a la naturaleza de la unidad administrativa.
8. Enlace y representante con el personal de la unidad administrativa a la que pertenece y/o los integrantes de las otras Direcciones del Ayuntamiento Municipal.

ÁREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO Y CONTROL DE GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y GENERACIÓN DE PRODUCTOS CATASTRALES.

Objetivo: Proporcionar los conocimientos necesarios que les permita orientar y asesorar a las personas físicas y jurídicas colectivas sobre los trámites y requisitos que deberán cumplir para acceder a cualquier servicio o productos en materia catastral.

Funciones:

1. Recibir las manifestaciones catastrales de los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de su inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.
2. Orientar al usuario del servicio catastral, proporcionándole la información de los servicios catastrales
3. Registrar a los usuarios atendidos en el formato control de atención al público.
4. Llevar el control de recepción, proceso y entrega de los servicios catastrales.
5. Solicitar los documentos con los que se acredite la propiedad o posesión de los inmuebles y demás documentación requerida para integrar los expedientes que soportan la inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.
6. Comprobar que la documentación presentada sea la correcta y necesaria para proceder al trámite del producto o del servicio catastral solicitado.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

7. Enviar cada expediente completo al área correspondiente de acuerdo con el trámite solicitado.

ÁREA DE VALUACIÓN CATASTRAL.

Objetivo: Cumplir en tiempo y forma con la metodología de la actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, nomenclatura, valores unitarios de suelo y construcción en concordancia con el ordenamiento y crecimiento urbano.

Funciones:

1. Conocer las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir de un análisis pormenorizado respectivo, los valores unitarios correspondientes a predios, áreas de valor o corredores de valor.
2. Llevar el control y registro de Peritos Valuadores en la especialidad de bienes inmuebles.
3. Actualizar el valor catastral total o de una fracción de un predio, ya sea por vencimiento o de vigencia, nueva publicación de valores catastrales unitarios de suelo y construcción, nuevas construcciones o por variación en la superficie afectada en los casos de expropiación.
4. Revisar y aplicar los avalúos elaborados y presentados para efectos fiscales, así como realizar los análisis y comprobaciones que se estimen pertinentes.
5. Practicar los avalúos de los inmuebles que carecen de valores actualizados.
6. Mantener las relaciones institucionales con las autoridades y agrupaciones pertinentes en lo relativo a la valuación inmobiliaria.
7. Producir escenarios para medir el impacto recaudatorio a través de modificaciones a los valores y tarifas.
8. Elaborar y mantener actualizado el manual técnico de valuación catastral de predios rústicos y urbanos, con base en las disposiciones catastrales vigentes y brindar asesoría a las autoridades municipales para su aplicación en los casos que corresponda a su competencia.

ÁREA DE TOPOGRAFÍA.

Objetivo: Determinar las normas lineamientos y técnicas para la ejecución de los trabajos, considerando la elaboración y ejecución de los trabajos en campo y gabinete, la emisión y entrega de los trabajos topográficos para la actualización de la cartografía catastral.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

Funciones:

1. Practicar levantamientos topográficos catastrales y verificación de linderos, en los términos de los ordenamientos correspondientes.
2. Verificar y registrar oportunamente los cambios técnicos o administrativos de los inmuebles, que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en el Padrón Catastral.
3. Realizar el informe del documento elaborado con papelería y sellos oficiales de la dependencia como finalidad hacer constar los hechos y circunstancias en las que se llevó la diligencia.
4. Realizar los planos para la actualización en la cartografía municipal.
5. Elaborar ficha catastral en campo.
6. Realiza las visitas físicas para elaborar la valuación del inmueble.
7. Elaborar un reporte mensual de las actividades del puesto al jefe inmediato.

ÁREA DE CARTOGRAFÍA.

Objetivo: Procesar, actualizar, normar, certificar y dictaminar sobre toda la información cartográfica, en la cual se represente al territorio municipal en forma general o parcial, de índole topográfica o temática.

Funciones:

1. Recabar y organizar la información cartográfica básica que sobre el municipio genere la propia dependencia.
2. Coordinar, dirigir y controlar las actualizaciones y el proceso de actualización cartográfica del municipio.
3. Identificar en forma precisa los inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, mediante la localización geográfica y asignación de la clave catastral que le corresponda.
4. Mantener relaciones continuas con el resto del personal de la jefatura para intercambios de información y asignación de trabajos específicos.
5. Coordinarse con las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano, con el objeto de dar la adecuada atención a las solicitudes de autorización de fraccionamientos, condominios, subdivisiones, lotificaciones, fusiones y cualquier otra autorización en materia de desarrollo urbano que modifique los registros catastrales, con la finalidad de establecer y mantener el registro cartográfico de los predios que surjan de tales autorizaciones.
6. Integrar, ordenar y depurar el archivo cartográfico (en papel y digital) del municipio.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

7. Las demás que le sean asignadas o delegadas y que correspondan a la naturaleza de la unidad administrativa.
8. Integrar, conservar y mantener actualizados los registros gráfico y alfanumérico de los inmuebles ubicados en el territorio del municipio.

ÁREA DE INSPECTORES Y NOTIFICADORES.

Objetivo: Determinar el inventario actual de los bienes inmuebles del municipio y su situación jurídica actual con la documentación comprobatoria respectiva, de tal manera que con esto se integre el archivo documental de catastro. Y a su vez Efectuar las notificaciones como enlace administrativo en las diligencias de los levantamientos topográficos y verificaciones de linderos y notificaciones carta de invitación por altas de construcciones en el registro alfanumérico; manteniendo comunicación directa con los Titulares de los bienes inmuebles adscritos del padrón catastral dentro de la jurisdicción del municipio de Zumpango, a fin de lograr un trabajo coordinado que resulte eficaz y eficiente.

Funciones:

1. Verificar y registrar oportunamente los cambios técnicos o administrativos de los inmuebles, que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en el Padrón Catastral.
2. Realizar el informe del documento elaborado con papelería y sellos oficiales de la dependencia como finalidad hacer constar los hechos y circunstancias en las que se llevó la diligencia.
3. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal, de las personas físicas o jurídicas colectivas, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización del padrón catastral municipal.
4. Cumplir con la normatividad y los procedimientos técnicos y administrativos establecidos en el IGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.
5. Programar la ejecución de los servicios catastrales conforme a las agendas disponibles de las áreas operativas responsables.
6. Fungir como enlace administrativo en las notificaciones, que requieran el apoyo de las diligencias levantamiento topográfico y verificaciones de linderos.
7. Organizar la recepción de los citatorios y notificaciones altas de construcciones en la actualización en el registro alfanumérico.
8. Agendar las citas a los interesados de los servicios cástrales asignado por fecha y hora para la práctica de diligencias.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

9. Supervisar al personal administrativo a su cargo, respecto a la remisión que se haga al notificador adscrito de las constancias en las que obra el cumplimiento de las notificaciones y diligencias de ejecución.
10. Instrumentar las actas administrativas referentes a actos u omisiones que puedan constituir responsabilidad administrativa del personal a su cargo.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

VII.- DIRECTORIO

JEFE DE CATASTRO

Lic. Fernando Ramírez Zamora

SUBJEFATURA DE CATASTRO

VACANTE

ÁREA DE ATENCIÓN AL PÚBLICO Y CONTROL DE GESTIÓN PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y GENERACIÓN DE PRODUCTOS CATASTRALES.

C. Marco Antonio Moreno Avelino.

C. Marcelino Bañuelos Luna.

ÁREA DE VALUACIÓN CATASTRAL

C. María De La Luz Delgado Zamora.

C. Sandy Hernández González.

ÁREA DE TOPOGRAFÍA

C. Mariana Rodríguez Miguel.

C. Néstor Misael Desales Gómez.

ÁREA DE CARTOGRAFÍA

C. Jorge Luis García Ruelas.

ÁREA DE INSPECTORES Y NOTIFICADORES

C. Dulce Areli Contreras Ortiz.

C. Judith Yazmin Fuentes Hernández.

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

VIII.- VALIDACIÓN.

APROBÓ

LIC. MIGUEL ÁNGEL GAMBOA MONROY
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE
ZUMPANGO

REVISÓ

LIC. CESAR RODRIGO HERNANDEZ MARTINEZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ELABORÓ

LIC. FERNANDO RAMÍREZ ZAMORA
JEFE DE CATASTRO

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”

IX.- HOJA DE ACTUALIZACIÓN

FECHA DE ACTUALIZACIÓN	OBSERVACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN
OCTUBRE DE 2023	ELABORACIÓN DEL MANUAL.
AGOSTO 2024.	ACTUALIZACIÓN DE LA BASE LEGAL.