



Ley publicada en la Sección Sexta del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, el día martes 19 de julio de 2022

Al margen un Sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Poder Legislativo.- Nayarit

DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Nayarit, a los habitantes del mismo, sabed:

Que el H. Congreso Local, se ha servido dirigirme para su promulgación, el siguiente:

DECRETO

El Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit
representado por su XXXIII Legislatura, decreta:

LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. Las disposiciones de la presente Ley, son de orden público y de interés social. Su observancia es obligatoria en el Estado Libre y Soberano de Nayarit, tiene como objetivos los siguientes:

- I. Determinar, conservar y actualizar los registros que permitan identificar y catalogar los predios ubicados en el territorio del Estado de Nayarit y sus atributos, a través del Sistema Digital Catastral;
- II. Armonizar y homologar la organización y el funcionamiento del Catastro Estatal y municipales, con relación a los catastros de las demás entidades federativas;
- III. Establecer los mecanismos para la vinculación en materia inmobiliaria, del Catastro Estatal y Catastros Municipales con el Registro Público del Estado de Nayarit, así como con el Registro Agrario Nacional, el Catastro y el Registro Público de la Propiedad Federal;



- IV. Determinar las normas que aplicarán las autoridades catastrales del Estado, para obtener, administrar, procesar y utilizar la información catastral;
- V. Establecer los lineamientos y bases generales para la integración, administración, operación y funcionamiento del sistema digital catastral, mediante la implementación y utilización obligatoria de la Cédula Única Catastral, como documento rector para la vinculación de la información catastral;
- VI. Establecer las normas y lineamientos de carácter técnico para la formulación del inventario de los predios ubicados en el territorio del Estado, tendentes a su identificación, registro y valuación por las autoridades estatales y municipales, en el marco de sus respectivas competencias;
- VII. Establecer las disposiciones conforme a las cuales los Ayuntamientos podrán celebrar convenios con la Dirección General de Catastro y Registro Público, para que éste se haga cargo de alguna o algunas de las actividades técnicas o servicios que aquéllos tienen a su cargo en materia de catastro, conforme al marco normativo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y
- VIII. Regular la aportación de información técnica necesaria a los municipios por parte de la Dirección General de Catastro y Registro Público Estatal, para que los Ayuntamientos propongan al Congreso del Estado las Tablas de Valores Unitarios de suelo y construcciones.

Artículo 2. Para los efectos de esta Ley deberá entenderse por:

- I. **Acervo Catastral:** Expedientes, índices, imágenes, cartografía, documentos físicos o electrónicos, extractos o contenidos capturados o digitalizados, sus respaldos, archivos electrónicos y base de datos;
- II. **Actualización Catastral:** Es la aplicación de una serie de actividades que permiten darle mantenimiento de forma masiva a los datos catastrales contenidos en el padrón y cartografía catastral, con el fin de garantizar que éstos sean oportunos, veraces y precisos;
- III. **Actualización del Valor Catastral:** El conjunto de actividades técnicas realizadas para determinar y asignar un nuevo Valor Catastral a un predio;
- IV. **Avalúo catastral:** El documento expedido por la autoridad catastral que consigna el valor catastral o catastral provisional de un predio, conforme a lo dispuesto en esta Ley;



- V. **Avalúo comercial:** Documento emitido por la Dirección General de Catastro y Registro Público, por Corredores Públicos o Peritos con cédula o especialidad en valuación inmobiliaria, contiene el dictamen técnico que estima el valor de un predio a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la presente Ley y demás disposiciones aplicables;
- VI. **Bandas de Valor:** Es la que se establece en un área, tramo o zona homogénea urbana o rural. La banda de valor urbana podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y los valores correspondientes a dicha banda. El establecimiento de bandas de valor, afectará directamente a los predios que se localicen dentro de la misma;
- VII. **Cartografía:** El conjunto de mapas, planos, archivos vectoriales y ortofotos, así como la localización geográfica del conjunto de datos espaciales y coordenadas que muestran la representación de los predios que componen el territorio nacional, permitiendo con ello identificar con precisión su ubicación geográfica y sus características;
- VIII. **Catastral:** Relativo al inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles en el Estado;
- IX. **Catastro Municipal:** La dependencia que lleva a cabo las funciones catastrales dentro de un municipio;
- X. **Catastro Estatal:** El inventario público sistemáticamente organizado, gráfico y alfanumérico, descriptivo de los bienes inmuebles urbanos, rurales y de características especiales en el Estado de Nayarit. Es el término empleado para designar una serie de registros que muestran la extensión, el valor y la propiedad de los predios;
- XI. **Cédula Catastral.** Es el documento que contiene los principales elementos para la identificación física, jurídica, económica y fiscal de un predio, así como su Valor Catastral y muestra la vinculación de sus datos catastrales y registrales. Contendrá, además, la información que determinen esta Ley y su Reglamento;
- XII. **Cédula Única Catastral.** El documento electrónico oficial a utilizar por las instituciones catastrales, mismo que se constituye como la base fundamental para captar información estadística y geográfica, para el Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (SNIEG), la cual contiene los elementos mínimos obligatorios y opcionales que identifican los aspectos jurídicos y técnicos de un predio, para garantizar la asociación entre la información catastral y registral;



- XIII. **Certificación:** Acto por el cual las autoridades catastrales, en el ámbito de su competencia, dan fe de la existencia o inexistencia de los documentos, actos, hechos o constancias, contenido en su propio acervo;
- XIV. **Clave Catastral:** El código alfanumérico que identifica al predio de forma única, para su localización geográfica, mismo que es asignado por la oficina catastral correspondiente, en el momento de su inscripción en el padrón catastral;
- XV. **Condominio:** Es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute;
- XVI. **Congreso del Estado:** El Honorable Congreso del Estado de Nayarit;
- XVII. **Construcción:** Las edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente al terreno y que forman parte integrante del mismo;
- XVIII. **Datos catastrales:** Son los atributos cualitativos y cuantitativos relativos a la identificación física, jurídica, económica y fiscal de los predios, los cuales determinan su caracterización y localización geográfica, así como su representación cartográfica;
- XIX. **Dirección:** La Dirección General de Catastro y Registro Público, dependiente de la Secretaría de Administración y Finanzas;
- XX. **Director o Directora:** La persona titular de la Dirección General de Catastro y Registro Público;
- XXI. **Estado:** Estado de Nayarit;
- XXII. **Firma Electrónica Avanzada:** El conjunto de datos y caracteres que permite la identificación del firmante, que ha sido creada por medios electrónicos bajo su exclusivo control, de manera que está vinculada únicamente al mismo y a los datos a los que se refiere, lo que permite que sea detectable cualquier modificación ulterior de estos, la cual produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa;
- XXIII. **Formatos Precodificados:** Formatos que contienen los datos esenciales para operaciones catastrales, que se pueden realizar sobre los bienes



inmuebles o muebles, necesarios para su ingreso, calificación y, en su caso, inscripción o anotación electrónica por medios remotos y/o de manera física, a través de ventanilla;

- XXIV. **Función Catastral:** El conjunto de facultades y obligaciones que en la materia otorgue esta Ley y sus Reglamentos a las autoridades catastrales;
- XXV. **Gobierno del Estado:** El Gobierno del Estado de Nayarit;
- XXVI. **Levantamiento Catastral:** Es el conjunto de acciones que tiene por objeto reconocer, determinar y medir el espacio geográfico ocupado por un predio, así como sus características naturales y culturales, además de su representación en plano;
- XXVII. **Ley de Hacienda.** La Ley de Hacienda del Estado de Nayarit;
- XXVIII. **Ley:** La Ley de Catastro para el Estado de Nayarit;
- XXIX. **Método Fotogramétrico:** Son los levantamientos realizados a partir de materiales fotogramétricos, que permiten la fotoidentificación de los vértices de los predios, para su procesamiento en equipos de cómputo, y con ello obtener sus características de tamaño, forma y posición;
- XXX. **Método Geodésico-Topográfico:** Es el levantamiento que comprende una serie de medidas efectuadas en campo, cuyo propósito es determinar las coordenadas geográficas (geodésicas) de los puntos situados en la superficie terrestre, y con ello obtener las características de tamaño, forma y posición del predio. Dicho método se complementará con el Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM);
- XXXI. **Migración:** Transmisión de la información de un sistema catastral anterior a los sistemas establecidos en esta Ley;
- XXXII. **Padrón Catastral:** El conjunto de los registros que llevan a cabo los Catastros;
- XXXIII. **Periódico Oficial:** Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit;
- XXXIV. **Perito catastral:** Las personas que tengan las carreras de Ingeniería Civil, Arquitectura, Ingeniería Topográfica, Ingeniería Topográfica Geodesta, Ingeniería en Geomática, Ingeniería en Construcción, o licenciatura afín al conocimiento de las técnicas y metodologías para la medición y delineamiento de la superficie de la tierra, que se encuentre registrado en el padrón que establezca la Dirección y que cumpla con las condiciones establecidas en esta ley y su reglamento;



- XXXV. **Plano catastral:** Es el documento físico o en su caso electrónico, autorizado por la Dirección, que contiene la representación gráfica de un predio, así como los atributos del mismo que puedan representarse gráficamente;
- XXXVI. **Poseedor:** La persona física o moral que se encuentra en posesión originaria de un predio;
- XXXVII. **Predio:** Polígono cerrado sobre la superficie de la tierra bajo una única propiedad y con derechos reales de propiedad homogéneos; así como cada una de las unidades privativas de un predio sujeto al régimen de propiedad en condominio, y sus derechos inherentes sobre los bienes de propiedad común;
- XXXVIII. **Predio Rural:** Porción de terreno, cuyas características específicas lo determinan como rural y es la unidad básica de registro catastral, debido a que se encuentra ubicado en un área rústica, cuyo uso o destino predominante puede ser agrícola, ganadero, forestal, acuícola o de servicios agropecuarios, entre otros;
- XXXIX. **Predio Urbano.** El predio que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:
- a) Se ubique dentro de los límites del perímetro urbano;
 - b) Tenga frente a una vialidad y cuente como mínimo con dos infraestructuras urbanas;
 - c) Le corresponda un uso de suelo urbano de acuerdo a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano;
 - d) Le corresponda un uso de suelo urbano de conformidad con la autorización emitida por autoridad competente, o
 - e) Se ubique fuera del perímetro urbano, pero se destine a fines diversos de la explotación agropecuaria o forestal, tales como industrias, campos deportivos, fincas de recreo, hoteles, y otros similares;
- XL. **Predio de reserva urbana:** El predio que se ubique en cualquiera de los siguientes supuestos:
- a) El predio urbano no edificado que se encuentre fuera del perímetro urbano, pero dentro del perímetro de un centro de población de conformidad con las disposiciones en materia de desarrollo urbano, aun cuando esté destinado a la explotación agropecuaria;



- b) El predio urbano no edificado que se ubique fuera de un centro de población, o
 - c) El predio urbano no edificado que ubicado dentro del perímetro urbano le corresponda un uso de suelo de preservación ecológica de acuerdo a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.
- XL I. **Reglamento:** El Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado de Nayarit;
- XL II. **Secretaría:** Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno del Estado de Nayarit;
- XL III. **Tres órdenes de Gobierno:** Los gobiernos federal, estatal y municipal;
- XL IV. **Valor Catastral:** El asignado a cada uno de los predios ubicados en el territorio del Estado, de acuerdo a los procedimientos a que se refiere esta Ley y su Reglamento;
- XL V. **Servicios Catastrales:** El conjunto de actividades a cargo de las autoridades competentes, tendientes al procesamiento, uso, aprovechamiento y realimentación de la información catastral, para fines de planeación, fiscal, estadística, socioeconómica, jurídica, histórica o comercial;
- XL VI. **Sistema Catastral:** El Sistema Digital Catastral constituido por el conjunto de datos sistematizados sobre los predios y el espacio geográfico del Estado, integrados en padrones gráficos y alfanuméricos;
- XL VII. **Sistema de Gestión Catastral:** La aplicación informática desarrollada o diseñada por la Dirección para la administración de la información alfanumérica catastral y su interrelación con la cartografía catastral;
- XL VIII. **Sistema de Edición Cartográfica:** La aplicación informática desarrollada o diseñada por la Dirección para la administración de la cartografía catastral y territorial y su interrelación con las bases de datos alfanuméricas;
- XL IX. **Valores Unitarios:** Son los que comprenden los siguientes conceptos:
- a) Del suelo. - Los determinados por el suelo por unidad de superficie, dentro de zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, atendiendo a su clase y categoría, y
 - b) De Construcción. - Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie, y
- L. **Zonas Homogéneas:** Es la delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente predios con o sin



construcciones y en donde el uso del suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

Artículo 3. Corresponde al Gobierno del Estado la función catastral, en lo no reservado a los municipios conforme al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como su rectoría, en los términos de lo establecido en la fracción XVIII del artículo 69 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.

Artículo 4. La persona titular de la Dirección será nombrada por el titular del Poder Ejecutivo, y deberá de reunir los siguientes requisitos:

- I. Tener ciudadanía mexicana y estar en pleno ejercicio de sus derechos;
- II. Tener cuando menos veinticinco años cumplidos en el momento de su designación;
- III. No encontrarse inhabilitado para desempeñar cargos públicos;
- IV. No pertenecer, como ministro, a algún culto religioso;
- V. Contar con título profesional, y
- VI. Tener conocimientos y/o experiencia en materia catastral.

Artículo 5. Son autoridades en materia de catastro:

- I. La persona titular del Poder Ejecutivo del Estado;
- II. La persona titular de la Secretaría;
- III. La persona titular de la Dirección,
- IV. Los Ayuntamientos a través de sus Catastros Municipales, y
- V. Las demás que señale el Reglamento Interior de la Secretaría.

Artículo 6. Corresponde al titular del Poder Ejecutivo del Estado:



- I. Suscribir acuerdos de coordinación en materia de catastro con las dependencias y entidades de la administración pública federal, así como con otras entidades federativas, y
- II. Las demás que le confieran la presente Ley y los ordenamientos aplicables.

Artículo 7. Corresponde a la persona titular de la Secretaría:

- I. Participar en la suscripción de los convenios para el intercambio y aprovechamiento de información exclusivamente en la ejecución de acciones en materia de catastro e información territorial;
- II. Suscribir convenios de coordinación con los municipios del Estado a efecto de transferir a éstos la administración y ejecución de determinadas funciones catastrales operativas, y
- III. Las demás que le confieran la presente Ley y los ordenamientos aplicables.

Artículo 8. Corresponde a la persona titular de la Dirección:

- I. Ubicar, medir y describir cada predio ubicado en el territorio del Estado;
- II. Formular y actualizar la zonificación catastral de la propiedad inmueble en el Estado;
- III. Estudiar, analizar y formular propuestas en relación con la normatividad administrativa en materia catastral;
- IV. Emitir opinión técnica, cuando así lo soliciten los Ayuntamientos o el Congreso del Estado, con relación a la propuesta de planos y valores unitarios por zonas homogéneas y bandas de valor de terrenos, y tablas de construcción en zonas urbanas y por hectáreas en zonas rurales, que los Ayuntamientos formulen para su aprobación por parte del Congreso del Estado;
- V. Aprobar a solicitud de un municipio, el inicio del trámite para el cambio de registro catastral de un predio, cuando según el solicitante, el mismo aparezca registrado en un Catastro Municipal que no corresponde a su ubicación geográfica, siendo ésta en el territorio del solicitante. Aprobado el inicio de dicho trámite, el mismo se llevará a cabo ante la Dirección, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento;
- VI. Proponer adecuaciones a los montos de los derechos o de cualesquiera otros ingresos que deban percibir el Estado y los Ayuntamientos, por las



- actividades catastrales que realicen y, asimismo, a los mecanismos o procedimientos necesarios para su cobro y percepción;
- VII. Acordar los términos y métodos de colaboración para la implementación y consulta del Sistema Catastral;
 - VIII. Opinar y proponer las mejores alternativas con base en el estudio y desarrollo de las mejores prácticas para el desarrollo e implementación del Sistema Catastral;
 - IX. Asignar clave catastral a cada predio ubicado dentro del territorio del Estado, para identificarlos, localizarlos y registrarlos;
 - X. Clasificar los predios ubicados en el territorio del Estado, atendiendo a sus atributos y a las características que de cada predio se encuentran contenidas en esta Ley;
 - XI. Registrar los predios ubicados en el territorio del estado, para la integración de los padrones catastrales gráfico y alfanumérico que contengan los atributos de los predios establecidos en esta Ley;
 - XII. Identificar y determinar técnicamente los valores catastrales de los predios, de acuerdo a las disposiciones que establece la presente Ley;
 - XIII. Asesorar a los Catastros Municipales para la conformación de los proyectos de Tablas de Valores Unitarios, de acuerdo a las disposiciones que establece la presente Ley;
 - XIV. Realizar en los términos de la presente Ley, avalúos catastrales sobre la propiedad inmueble;
 - XV. Prestar los servicios periciales que se le soliciten como valuador de predios, en procedimientos o procesos ante las autoridades judiciales, laborales, administrativas y fiscales, previo pago de los derechos correspondientes;
 - XVI. Prestar los servicios de levantamiento y replanteo topográfico por sí o a través de terceros autorizados en los términos de la presente Ley, así como deslinde administrativo de predios, previo pago de los derechos correspondientes cuando sea a petición de parte interesada o de oficio en los términos que señala esta Ley;
 - XVII. Elaborar la cartografía básica, catastral y temática del Estado y de sus municipios y mantenerla actualizada;
 - XVIII. Estudiar, proyectar, ejecutar, controlar y conservar las redes geodésicas y topográficas del Estado;



- XIX. Coadyuvar con las autoridades competentes para deslindar, levantar, fijar y amojonar los límites territoriales del Estado;
- XX. Deslindar, levantar, fijar y amojonar los límites territoriales de los municipios del Estado, con apego a los ordenamientos aplicables;
- XXI. Fijar exclusivamente para efectos catastrales, los límites territoriales de los municipios, cuando no existan convenios de reconocimiento de límites municipales ratificados por la Legislatura o ante conflictos de interpretación o imprecisión de los mismos;
- XXII. Actualizar la información relativa a los predios, incorporando los cambios de que tenga conocimiento;
- XXIII. Administrar y operar el Sistema Catastral, participar en su diseño e implantación, así como controlar, custodiar y mantener la integridad de los datos que lo conforman;
- XXIV. Solicitar a las personas físicas y morales, públicas o privadas, los documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el Sistema Catastral;
- XXV. Prestar servicios catastrales, previo pago de los derechos correspondientes;
- XXVI. Llevar a cabo las actividades de capacitación para el funcionamiento óptimo del Sistema Catastral;
- XXVII. Delimitar los perímetros urbanos y coadyuvar en la formulación de estudios para que las autoridades competentes orienten la nomenclatura de vialidades en los centros de población, así como en aquellos relativos a la factibilidad sobre obras y servicios públicos;
- XXVIII. Proponer al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, los proyectos de reformas a esta Ley y a su Reglamento;
- XXIX. Previa aprobación de la persona titular de la Secretaría, expedir los manuales y lineamientos necesarios para la operación de la Dirección;
- XXX. Coadyuvar con las autoridades competentes para la integración del padrón del patrimonio inmobiliario estatal y municipal, así como el padrón del patrimonio inmobiliario federal ubicado en el territorio del Estado;
- XXXI. Formular normas técnicas, lineamientos, procedimientos, manuales, instructivos y disposiciones administrativas en materia de catastro e información territorial para su publicación en el Periódico Oficial;



- XXXII. Formular y proponer al Titular de la Secretaría los proyectos de convenios de coordinación para que los municipios asuman y realicen funciones catastrales, así como los de coordinación y colaboración en materia de catastro, información territorial y su uso multipropósito;
- XXXIII. Expedir en la esfera de su competencia, constancias y certificaciones respecto de la información contenida en el Sistema de Catastro;
- XXXIV. Expedir la cédula catastral o constancia de datos catastrales de los predios registrados en el Sistema;
- XXXV. Emitir dictámenes sobre trabajos para la generación de cartografía, mapas e información territorial, que pretendan realizar las dependencias, organismos y unidades administrativas del Poder Ejecutivo del Estado y de los municipios, para establecer su compatibilidad e interoperabilidad con el Sistema y su uso multipropósito;
- XXXVI. Notificar a los interesados los actos derivados del cumplimiento de la presente Ley, conforme a sus atribuciones y a los convenios que celebre con los municipios;
- XXXVII. Tramitar y resolver en el ámbito de su competencia, las solicitudes e inconformidades que en materia de Catastro se presenten, en los términos señalados en la presente ley y notificar la resolución que se emita;
- XXXVIII. Practicar visitas de inspección o verificación, así como expedir en su caso la constancia correspondiente;
- XXXIX. Llevar el registro y control de los valuadores que cumplan con los requisitos señalados en la presente Ley;
- XL. Establecer las normas y políticas para el intercambio de información catastral y del territorio en el ámbito de sus atribuciones;
- XLI. Llevar, con el apoyo de los valuadores y otras organizaciones relacionadas con el mercado inmobiliario, una base de datos con los precios y ofertas sobre predios, existentes en el mercado inmobiliario del Estado de Nayarit;
- XLII. Formular en conjunto con el Registro Público, los lineamientos y procedimientos, para la vinculación de la información catastral y la registral;
- XLIII. Vincular la información catastral con la información del Registro Público;
- XLIV. Reconocer para sus trámites con firma electrónica, certificados digitales expedidos por autoridades certificadoras autorizadas;



- XLV. Emitir autorizaciones a usuarios y a autoridades locales que lo soliciten, para realizar trámites electrónicos ante el Catastro;
 - XLVI. Establecer el procedimiento y requisitos para los trámites electrónicos en el Catastro, así como las medidas de seguridad necesarias;
 - XLVII. Desarrollar las actividades técnicas y administrativas inherentes a la especialidad catastral en el Estado, llevando correctamente los expedientes individuales y generales en todos los ramos;
 - XLVIII. En el marco de su ámbito competencial, determinar las infracciones y aplicar las sanciones que correspondan por las violaciones a la presente Ley;
 - XLIX. Expedir la constancia de ubicación geográfica de domicilio, en un predio registrado en el Padrón Catastral, previo pago de los derechos correspondientes, y
- L. Las demás que le confieran la presente Ley y los ordenamientos aplicables.

Artículo 9. El Sistema Catastral para la prestación de los servicios catastrales de su competencia, serán administrado por la Dirección a través del área informática, la cual, tendrá las siguientes funciones:

- I. Coordinar y llevar a cabo las actividades relacionadas con desarrollo de ingeniería de sistemas de información y la prestación del soporte técnico a las áreas operativas de la Dirección y en todo el ámbito territorial del Estado;
- II. Administrar los recursos informáticos de la Dirección;
- III. Administrar y dar mantenimiento a las bases de datos de la Dirección;
- IV. Brindar la asesoría, apoyo y soporte necesarios para controlar y mantener en operación las instalaciones de cómputo de las oficinas de la Dirección;
- V. Hacer visitas periódicas a las oficinas catastrales a fin de constatar que los servicios de cómputo sean los adecuados;
- VI. Contribuir al alcance de los objetivos del programa integral de modernización e interoperabilidad con los servicios catastrales municipales;
- VII. Publicar en el portal electrónico de la Dirección, la información relacionada con la atención de los trámites y servicios ingresados por los usuarios, en los cuales se informe sobre la situación de avance en la atención y resolución que presenta cada uno de ellos, las causas de suspensión y/o rechazo, así



como las fechas de presentación de documentación faltante para la continuación de los tramites suspendidos;

- VIII. Establecer sistemas de verificación y evaluación de los procedimientos seguidos por los funcionarios catastrales responsables de las acciones para la vinculación de la información registral y catastral, con base en las cuales se realice la depuración de la base de datos, se valide su efectiva correspondencia, se incorporen en el Sistema , a fin de que se tomen como base para la implementación de la Cédula Única Catastral;
- IX. Establecer los mecanismos necesarios para apoyo informático a los responsables, de la verificación de la autenticidad y legítima procedencia de la información electrónica plasmada en los documentos que ingresen a trámite los solicitantes de los servicios catastrales por ventanilla y/o a través del portal de internet;
- X. Implementar los procedimientos necesarios que permitan el control, registro, y la regulación del acceso a la Plataforma Nacional de Información Catastral y Registral para que los fedatarios públicos y autoridades de los Tres órdenes de Gobierno, puedan acceder a los servicios de consulta mediante los convenios de colaboración respectivos;
- XI. Mantener la integridad y la seguridad de la información conforme a la cual se prestan los servicios registrales en forma electrónica, y
- XII. Las demás funciones que le sean asignadas por el Director o Directora.

Artículo 10. En materia de servicios catastrales, corresponde a los municipios:

- I. Operar y administrar sus catastros, de conformidad con esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;
- II. Realizar las acciones necesarias para que sus oficinas catastrales contribuyan, en el ámbito de su competencia, a la implementación de la Cédula Única Catastral;
- III. Expedir, por conducto de sus autoridades catastrales competentes, las constancias y certificaciones a que se refiere la presente Ley y su Reglamento;
- IV. Implementar las claves y cédulas catastrales, así como el uso homologado de Formas Precodificadas, conforme a lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento y a los lineamientos emitidos por la Dirección y, en su caso, por los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales, en el ámbito de su competencia;



- V. Implementar y administrar sistemas de gestión y de información catastral que permitan la interoperabilidad de sus datos catastrales entre los tres órdenes de gobierno, acorde con lo dispuesto en esta Ley y conforme a los criterios determinados por la Secretaría y, en su caso, por los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales, en el ámbito de su competencia;
- VI. Compartir la información catastral del municipio, así como mantenerla actualizada, en los términos que determine la Secretaría y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales, en el ámbito de su competencia;
- VII. Implementar y ejecutar los programas municipales para la armonización y homologación de sus catastros;
- VIII. Realizar y remitir al Congreso del Estado la propuesta de Tablas de Valores Unitarios aprobadas en sesión de cabildo, para su discusión y, en su caso, aprobación definitiva;
- IX. En el marco de su ámbito competencial, determinar las infracciones y aplicar las sanciones que correspondan por las violaciones a la presente Ley;
- X. Proponer, impulsar y suscribir acuerdos y convenios con las dependencias y entidades de la administración pública federal, organismos constitucionales autónomos, Gobierno del Estado y otros municipios, así como con los sectores social y privado, para el cumplimiento del objeto de esta Ley, y
- XI. Las demás que esta Ley, su Reglamento y otras disposiciones jurídicas les otorguen.

Artículo 11. La Dirección y los Catastros Municipales, utilizarán la Firma Electrónica Avanzada en los documentos digitales y, en su caso, en mensajes de datos que emitan, con motivo del cumplimiento de sus funciones. Para los efectos de esta Ley, será aplicable lo dispuesto en la normativa correspondiente.

La reproducción total o parcial, autenticada con firma electrónica de los funcionarios catastrales, de un documento contenido en los acervos respectivos o que el Notario Público expide únicamente en soporte electrónico y que autoriza mediante su Firma Electrónica Notarial, son copias certificadas electrónicas con valor probatorio y eficacia jurídica para todo lo relacionado con trámites catastrales.

La copia certificada electrónica que el Notario Público autorice, será un documento notarial válido jurídicamente para efectos catastrales y se considerará con valor



equivalente a la copia certificada prevista en la Ley del Notariado para el Estado de Nayarit.

Artículo 12. En el Estado se dará entera fe y crédito a las certificaciones, asientos, constancias e impresiones que las oficinas de otras entidades federativas, catastrales, realicen y certifiquen en cumplimiento de sus atribuciones.

Artículo 13. Las funciones administrativas de las autoridades catastrales en el Estado, se rigen por esta Ley, su Reglamento, la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit, el Código Fiscal del Estado de Nayarit, la Ley de Hacienda del Estado de Nayarit, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Nayarit, Ley de Ingresos del Estado de Nayarit, y las Leyes de Ingresos municipales, son ordenamientos supletorios de la presente Ley en lo relativo a los efectos recaudatorios de las actividades catastrales.

Los procedimientos, controversias o impugnaciones que sean consecuencia de las funciones referidas, se tramitarán y resolverán conforme a dicha normatividad administrativa y, en los casos de su competencia, ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nayarit.

Cuando los procedimientos, controversias o impugnaciones derivados de actos o resoluciones de las autoridades catastrales, no sean de naturaleza administrativa, sino se refieran a aspectos regulados por la normatividad que rija los requisitos o aspectos formales o de fondo de los derechos, obligaciones, actos, hechos o situaciones jurídicas que hayan sido objeto de tales actos o resoluciones, se tramitarán ante las autoridades o tribunales con jurisdicción y competencia conforme a dicha normatividad.

En los casos señalados en los párrafos anteriores, si el inconforme es el solicitante del servicio o trámite catastral, deberán agotarse los medios de impugnación establecidos en esta Ley y contra las resoluciones correspondientes, procederá su impugnación o reclamación ante los tribunales con jurisdicción y competencia, según se indica en dichos párrafos. Si el inconforme no fuere el solicitante del servicio o trámite catastral o registral, no habrá necesidad de agotar los medios de impugnación establecidos en esta Ley.

En los casos en que la inconformidad se produzca como consecuencia de funciones administrativas de las autoridades catastrales o registrales y conjuntamente, se denuncien violaciones de forma o de fondo conforme al segundo párrafo de este



artículo, el conocimiento de los procedimientos de impugnación o reclamación, atendiendo al principio de continencia de la causa, corresponderá a los tribunales mencionados en dicho párrafo segundo.

TÍTULO SEGUNDO DE LA FUNCIÓN CATASTRAL

CAPÍTULO PRIMERO DEL CATASTRO

Artículo 14. El Catastro es un sistema de registro inmobiliario, el cual tiene por objeto la identificación, clasificación, y registro de la propiedad inmueble en el territorio del Estado, especificando sus condiciones físicas, valores y de uso del suelo, identificando a sus propietarios o poseedores, la ubicación física de los inmuebles y el régimen de propiedad a que están sujetas las construcciones.

Asimismo, el Catastro tiene por objeto procesar y proporcionar la información concerniente al suelo y a las construcciones, otorgando validez, para efectos catastrales y registrales, a las constancias, planos y registros que sobre la propiedad inmueble se encuentren incorporados en la base de datos del Catastro Estatal o municipal.

Artículo 15. Las disposiciones de este título regulan la integración, organización, funcionamiento, y conservación del Catastro, la forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales realizados por las autoridades competentes y las obligaciones que en materia de Catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los servidores públicos, fedatarios públicos, así como toda persona física o moral, pública o privada, que realice funciones relacionadas con la aplicación de la presente Ley.

Artículo 16. En el ejercicio de la función catastral se observarán los principios catastrales, los cuales son los lineamientos básicos que rigen los procedimientos de las oficinas catastrales y derivan de los instrumentos jurídicos que los regulan. Son principios catastrales los siguientes:

- I. Inscripción. Se comprende como la materialización de la función catastral, mediante la cual se realiza el acto de inscripción que refiere la descripción y valuación del predio y sus edificaciones, según sea como bien inmueble con características rústicas o en su caso urbanas, en el padrón catastral de la



oficina que le corresponda, y cuya constancia de identificación tendrá valor probatorio como prueba plena para surtir efectos jurídicos en contra de terceras personas;

- II. Validación de trámites. Este principio postula que todo documento que se presente al Catastro para la inscripción de un bien inmueble, debe ser validado, es decir deberá ser examinado el documento y, en caso de ser necesario, el bien inmueble físicamente, a fin de que en las bases de datos haya inscritos solamente bienes inmuebles ciertos. La validación deberá ser autenticada con Firma Electrónica Avanzada, tanto por el encargado de realizar la supervisión, como por el responsable de la validación;
- III. Especialidad o Determinación. Con base en este principio, las oficinas catastrales determinaran perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos, por lo que no tendrá acceso al catastro ningún derecho que no esté perfectamente determinado en su titularidad, extensión y contenido;
- IV. Prelación. En materia catastral la prelación entre derechos sobre dos o más actos que se refieran a un mismo predio, se determinará por el número de control que otorgue la oficina catastral, el cual se basará en el día, hora, minuto y segundo de su presentación ante la oficina de recepción de documentos, independientemente de la fecha de la constitución o celebración del acto contenido en el o los documentos que se presenten;
- V. Legalidad. Este principio postula que todo acto de las autoridades catastrales debe estar apegado a la Constitución General, la Constitución del Estado y a las leyes que de ellas emanen, debiendo ser debidamente fundado y motivado;
- VI. Tracto Sucesivo. Es el encadenamiento ininterrumpido de asientos catastrales, sobre una misma unidad registral, que se da desde su primera inscripción, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial o administrativa, y
- VII. Los demás que se desprendan de la normatividad jurídica relacionada con las funciones y servicios catastrales.

Artículo 17. Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de cada municipio, deberán estar inscritos en el Catastro Municipal bajo una Clave Catastral, la cual deberá ser homogénea para todos los municipios y contendrá dígitos de identificación de manera estandarizada, conformándose dicha clave de acuerdo a



los lineamientos para la implementación de la Cédula Única Catastral y Registral, establecidos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos.

La Clave Catastral establecida conforme a los señalados lineamientos, servirá de base para la Vinculación Catastral y Registral en el Estado, así como para la implementación de la Cedula Única de Identificación Catastral.

Una vez asignada la Clave Catastral, no podrá cambiarse de manera arbitraria, sin que la autoridad previamente, abra un expediente, en el cual al iniciar notifique al propietario o poseedor del bien inmueble que ampara la Clave Catastral que se pretende modificar, dicho expediente debe contener las pruebas técnicas, así como la geolocalización y coordenadas, que correspondan a los bienes inmuebles de los propietarios, a fin de que den certeza jurídica a estos, así como la motivación y fundamentación, que acrediten plenamente la necesidad indispensable de modificar dichas Claves Catastrales, sin que este acto implique la pérdida de un derecho de propiedad. Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, tendrán diez días hábiles a partir del día siguiente al de la notificación, para contestar lo que a su interés legal convenga, pudiendo ofertar pruebas técnicas, que soporten sus pretensiones. Una vez realizado este procedimiento, valorando lo manifestado y ofertado por los propietarios o poseedores, la autoridad catastral emitirá la resolución administrativa que corresponda.

Artículo 18. Las oficinas catastrales de los municipios se encargarán de realizar las acciones necesarias para localizar los predios y elaborar los planos catastrales de los inmuebles que correspondan a su circunscripción territorial.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA GESTIÓN CATASTRAL

Artículo 19. La gestión catastral comprende el conjunto de actividades que realizan las autoridades catastrales en la materia y tiene por objeto:

- I. Ubicar, deslindar, medir, describir, clasificar, valorar catastralmente y registrar los predios localizados en el territorio del Estado;
- II. Actualizar la información relativa a los predios ubicados en el territorio del Estado, incorporando los cambios que sufra en sus atributos;



- III. Elaborar y mantener actualizada la cartografía básica, catastral y temática del Estado y de sus municipios, y
- IV. Realizar los estudios para identificar los valores de los predios ubicados en el territorio del Estado, observando las disposiciones que esta Ley establece.

Artículo 20. En materia de gestión catastral, los propietarios, poseedores, o cualquier persona encargada de un predio están obligados a proporcionar al personal de la Dirección y en su caso, al Catastro Municipal correspondiente, los informes y documentos que les requieran, así como a permitirles el acceso al interior de los predios para la práctica de mediciones y levantamientos topográficos, para el correcto empadronamiento, avalúo y registro de sus propiedades, aun cuando no sean sujetos obligados al pago de contribuciones.

La negativa de los propietarios, poseedores o encargados del predio para proporcionar los informes, documentos o permitir el acceso al predio, no será motivo para que se suspenda o difiera la gestión catastral, teniendo la Dirección y el Catastro Municipal, la facultad de registrar y elaborar el avalúo provisional con los datos que cuente o que se presuman, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 21. El Catastro y el Registro Público del Estado de Nayarit, deberán coordinarse con el propósito de diseñar y operar mecanismos que sirvan para los siguientes fines:

- I. Reforzar la seguridad jurídica en materia inmobiliaria;
- II. Interoperar procesos en materia inmobiliaria;
- III. Coadyuvar en la integración y actualización de sus bases de datos, y
- IV. Homologar su información.

Artículo 22. El Catastro y el Registro Público, procurarán que cada predio cuente con una cédula catastral y registral que contenga la información catastral y los datos registrales.

Artículo 23. Las funciones catastrales que lleve a cabo el Gobierno del Estado, las realizará a través de la Dirección.



CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROCESOS CATASTRALES

Artículo 24. Los procesos catastrales se llevarán a cabo, bajo la responsabilidad de los funcionarios que intervengan en su ejecución, conforme a las normas y disposiciones que en materia catastral se desprendan de esta Ley, su Reglamento y de los lineamientos que, en el ámbito de su competencia, establezcan la Dirección y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales.

Artículo 25. Las autoridades catastrales estatales ejercerán sus funciones, en su caso, en coordinación con las oficinas catastrales municipales, respetando el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en cuanto a que éstos percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

Artículo 26. El Catastro Estatal y los Catastros Municipales llevarán a cabo la plena identificación, delimitación, registro y control de los inmuebles que forman parte del territorio sobre el cual ejerzan sus funciones, con la disposición y utilización de las herramientas tecnológicas necesarias y suficientes que demande la operación catastral, permitiendo así, la integración de la información técnica de los predios, para su posterior vinculación con el Registro Público, a través del sistema digital que corresponda.

Para llevar a cabo lo establecido en el párrafo anterior, el Catastro Estatal y los Catastros Municipales podrán convenir que sea el Catastro Estatal quien reguarde su información.

La Dirección, en el marco de sus funciones, coadyuvará con las autoridades catastrales municipales, para la integración de los predios de cualquier naturaleza, uso o destino, ubicados en el Estado, coadyuvando en la promoción de mejoras en los sistemas de recaudación, para su mejor control, verificación y transparencia.

Artículo 27. Los procesos catastrales son los que contempla esta Ley y su Reglamento en forma enunciativa, son los siguientes:

- I. Registro y actualización;



- II. Valuación;
- III. Emisión de constancias, y
- IV. Consulta.

Artículo 28. Los procesos catastrales, desde su inicio hasta su culminación, deberán llevarse a cabo de manera uniforme y homologada en todas las oficinas catastrales del Estado, cumpliendo con los procedimientos establecidos en esta Ley y su Reglamento y conforme a las reglas generales para todos los catastros del Estado, que se establezcan, en sus ámbitos de competencia, por la Dirección, Secretaría y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales.

Artículo 29. Los procesos catastrales deberán iniciarse:

- I. A petición de parte por los propietarios, poseedores o personas que tengan un derecho real sobre los predios o por cualquier persona con interés legítimo en el cumplimiento de una obligación catastral;
- II. De oficio, por parte de las autoridades catastrales competentes, y
- III. Por Notario Público o autoridad competente, que haya autorizado o vaya a autorizar el acto jurídico de que se trate.

Artículo 30. Los servicios y trámites catastrales podrán solicitarse de manera presencial en las oficinas de los catastros, o por los medios electrónicos de que se disponga.

Las solicitudes se realizarán en la forma y términos establecidos en esta Ley, su Reglamento y los lineamientos que, en el ámbito de su competencia, establezcan la Dirección o los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales.

Artículo 31. Los propietarios o poseedores de predios, ya sean personas físicas o morales del ámbito privado, o los Poderes Legislativo y Judicial, los organismos constitucionales autónomos, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal; los municipios y sus dependencias y entidades, sin detrimento de lo que dispongan otros ordenamientos, están obligados a manifestar a la Dirección y al Catastro Municipal correspondiente, los atributos de dichos predios, y sus modificaciones, sin necesidad de requerimiento alguno, así como a señalar un domicilio para oír y recibir notificaciones.



La Dirección y los Catastros Municipales, tendrá en todo tiempo la facultad de verificar las manifestaciones de los propietarios o poseedores a que se refiere el párrafo anterior, para constatar la validez de los datos proporcionados, para lo cual podrá realizar visitas de verificación, así como solicitar la exhibición de documentos que acrediten la veracidad de los mismos.

Artículo 32. Es de interés público y utilidad social y en consecuencia obligatoria, la catastración de los bienes inmuebles de todo el territorio estatal, la cual se realizará por conducto de la Dirección y de los Catastros Municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia.

La catastración y valuación de los bienes inmuebles en el territorio estatal, se llevará a cabo cualquiera que sea su tipo de tenencia, régimen jurídico de propiedad, uso, aprovechamiento, fin o destino.

SECCIÓN PRIMERA

DEL REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 33. Para el registro o actualización de un predio, los propietarios o poseedores del mismo deberán presentar de manera física en ventanilla o de forma electrónica en los formatos precodificados para solicitud de los servicios electrónicos catastrales, el cumplimiento de los requisitos siguientes:

- I. Señalar las características del predio de que se trate, con las edificaciones que tenga construidas;
- II. Acompañar los documentos que acrediten la propiedad o posesión;
- III. Señalar, en su caso, el trámite que solicita;
- IV. Nombre, denominación o razón social del solicitante;
- V. El Registro Federal de Contribuyentes;
- VI. La Clave Única del Registro de población, tratándose de personas físicas, y
- VII. Los demás requisitos o información conforme a esta ley, su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.



Las autoridades catastrales verificarán en cualquier momento, la autenticidad de la documentación proporcionada y la veracidad de la información contenida en los documentos ingresados a trámite.

Artículo 34. Los propietarios o poseedores de predios en el Estado, así como servidores y fedatarios públicos, y toda persona física o moral que realice actividades relacionadas con la aplicación de la presente Ley, tendrán la obligación a que se refiere el artículo 20, cuando intervengan, autoricen, o den fe, en alguno de los siguientes actos:

- I. El registro de un predio;
- II. La traslación del dominio de un predio;
- III. La construcción, reconstrucción, ampliación, adaptación o demolición de edificaciones, así como la terminación de cualquiera de las acciones mencionadas;
- IV. La constitución o liquidación del régimen de propiedad en condominio de un predio;
- V. El fraccionamiento o relotificación de predios;
- VI. La subdivisión o fusión de predios;
- VII. Los cambios de uso del suelo o la normatividad urbana aplicable a un predio;
- VIII. La modificación a las áreas de terreno y de construcción, independientemente de la causa; y
- IX. La ejecución de obras públicas o privadas que modifiquen el valor de los predios, tanto en los predios directamente afectados como en los ubicados en la zona de influencia.

Artículo 35. Los propietarios o poseedores de predios que intervengan en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo anterior, deberán manifestarlos a la Dirección o en su caso, al Catastro Municipal correspondiente, dentro de un plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se autoricen, se formalicen, se ejecuten o se realicen, según sea el caso.

Artículo 36. Los fedatarios y funcionarios que den fe o autoricen cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 34, deberán remitir a la Dirección, dentro de los



quince días hábiles siguientes a la autorización definitiva del acto, un ejemplar de la declaración o aviso correspondiente.

Artículo 37. Las personas físicas o morales que intervengan en cualquiera de los actos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 34, sea por objeto social o por su actividad preponderante, tienen la obligación de presentar mediante oficio dirigido a la Dirección dentro de los primeros veinte días de cada mes, copia con sello de recibido, de la información presentada a la Tesorería Municipal o a la dependencia encargada de las finanzas públicas de cada Ayuntamiento, con relación a los actos y contratos que hayan celebrado en el mes inmediato anterior.

Como consecuencia de dicho aviso se empadronará a nombre del adquirente el predio correspondiente.

Artículo 38. Las personas físicas o morales que obtengan de las autoridades correspondientes, autorización para fraccionar un predio, deberán presentar el plano definitivo a la Dirección, dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación en el Periódico Oficial, de la autorización provisional para la venta de lotes.

Además, deberán comunicar por escrito a la Dirección, la fecha de terminación de las obras de urbanización del fraccionamiento dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se hubiesen terminado.

Los propietarios o desarrolladores, o sus representantes legales, deberán comunicar por escrito a la Dirección cualquier modificación que se autorice a los planos aprobados con anterioridad. Esta comunicación se hará dentro de los quince días hábiles siguientes al hecho, debiéndose acompañar al escrito un ejemplar de los planos autorizados en que aparezcan señaladas las modificaciones de acuerdo a las normas respectivas a fin de proceder a la actualización de los padrones.

Artículo 39. Las manifestaciones, avisos y solicitudes que deben ser presentados en los términos de la presente Ley, deberán hacerse en las formas físicas o electrónicas, que apruebe la Dirección y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas; en caso contrario, la Dirección otorgará un plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la fecha en que los interesados reciban el requerimiento, para que se corrija la omisión.



Si transcurrido dicho plazo no se corrige la omisión, las citadas autoridades tendrán por no presentadas las manifestaciones o avisos, sin perjuicio de que se impongan las sanciones que procedan.

Artículo 40. La Dirección no registrará ni llevará a cabo ningún trámite relacionado con los predios objeto de cualquier acto jurídico cuando los datos técnicos y documentales de aquellos no coincidan en su superficie, medidas o colindancias, ubicación, nombre del propietario o poseedor con los que cuente la autoridad catastral o que contravengan las disposiciones de orden público en materia de desarrollo urbano y construcción.

En el supuesto del párrafo anterior, las citadas autoridades notificarán al interesado de las irregularidades o deficiencias detectadas, concediéndole un plazo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al que se realice la notificación respectiva para que realice las modificaciones o aclaraciones correspondientes. Transcurrido dicho plazo, si el interesado no corrige o aclara su solicitud, ésta se tendrá por no presentada y se desechará de plano lo solicitado.

Artículo 41. El levantamiento de la información relativa a los atributos geográficos, urbano, topográficos, geométricos y de construcción de los predios ubicados en el territorio del Estado, se realizará directamente por la Dirección, o a través de terceros con quienes, en su caso, contrate para este fin, mediante técnicas topográficas que garanticen su precisión y representación a través de una proyección cartográfica, con base en la Red Geodésica Nacional.

Los distintos levantamientos catastrales se efectuarán de acuerdo a las normas técnicas, procedimientos, manuales e instructivos que para el efecto se expidan por la Dirección.

Artículo 42. La ubicación, deslinde, medición, descripción y clasificación de los predios ubicados en el territorio del Estado, se realizará por la Dirección atendiendo a los atributos de los mismos, a fin de contar con los elementos y criterios técnicos que permitan la identificación de su valor y la integración de los padrones catastrales gráfico y alfanumérico correspondientes.

Artículo 43. El registro de un predio en el padrón catastral no genera ningún efecto o derecho respecto de la propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparece inscrito el mismo.



Artículo 44. En caso de duplicidad de registros de un mismo predio, la Dirección determinará el válido para efectos catastrales de conformidad con el principio de prelación, sin perjuicio de que las autoridades judiciales efectúen las correcciones que consideren procedentes.

Artículo 45. Para los procedimientos de actualización se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- I. Tratándose de actos traslativos de dominio o derechos de propiedad, se deberá exhibir documento público suficiente, tales como:
 - a) Escritura pública o documento que acredite la propiedad;
 - b) Títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional;
 - c) Sentencia Judicial, o
 - d) Resolución Administrativa;
- II. Tratándose de posesión de bienes inmuebles respecto de los que no existan antecedentes catastrales o que estén ubicados fuera de las zonas con cartografía, se podrá realizar el procedimiento de actualización, sin que ello represente algún tipo de reconocimiento de derechos reales. En este caso, deberán exhibirse alguno de los documentos siguientes:
 - a) Título de propiedad;
 - b) Contratos privados;
 - c) Minutas o constancias de cesión de derechos o posesión, y
 - d) Contratos o convenios promisorios.

El efecto que tendrá el registro a que se refiere la presente fracción, será el de generar para el predio correspondiente, antecedentes básicos de ubicación geográfica, sin que la Cédula Catastral, pueda utilizarse como medio probatorio para acreditar la propiedad o posesión de dicho predio ante autoridades judiciales o administrativas, y

- III. Lo demás que se establezca en esta Ley y su Reglamento, y en las disposiciones que emitan, en el ámbito de su competencia, la Dirección, la Secretaría, y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales.



Artículo 46. Las autoridades catastrales en el ámbito de su competencia realizarán los procesos de actualización conforme a las fases siguientes:

- I. La recepción electrónica de la solicitud de actualización del predio, la cual comprende:
 - a) La presentación de la solicitud en los formatos precodificados y la emisión y asignación automática del Folio Real de trámite, que permite durante un tiempo perentorio la prelación del trámite hasta la entrega física o electrónica de los documentos de requisito en el Catastro;
 - b) La recepción de la documentación que se presenta para acreditar la propiedad, posesión o el derecho real del predio que se pretende actualizar;
 - c) La asignación electrónica de un número de control progresivo de entrada en el que se registre la fecha, hora, minuto y segundo del ingreso correspondiente a cada solicitud, y
 - d) La asignación automática de turno al servidor público responsable de realizar la actualización del predio correspondiente.
- II. La verificación que deben realizar las autoridades catastrales, conforme a lo siguiente:
 - a) Que la solicitud se encuentre debidamente requisitada;
 - b) Que la solicitud haya sido presentada por persona que acredite un interés o se encuentre autorizada para realizar el trámite, y
 - c) Que los documentos presentados en la solicitud sean legalmente válidos y se refieran al predio descrito en dicha solicitud, así como, en su caso, en el Folio Real correspondiente.
- III. En caso de actualización de la información del predio, la autoridad catastral deberá realizar la revisión de la información de dicho predio en el Padrón Catastral, verificando que la información a actualizar corresponda con los datos previstos en dicho Padrón y, en caso de identificar discrepancias, se llevará a cabo una rectificación, mediante una inspección física al predio que se pretende actualizar;
- IV. Para determinar procedente la validación de la solicitud de actualización del predio, deberá soportarse con las imágenes digitales que el interesado haya presentado en su solicitud, así como en el cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables.



La validación deberá ser autenticada con su firma y sello o con Firma Electrónica, tanto por el encargado de realizar la supervisión, como por el responsable de la validación;

- V. En su caso, la emisión del dictamen de inspección que corrobore o registre los cambios en terreno o construcción del predio, previamente validados;
- VI. Una vez validada la solicitud, se procederá al registro o actualización de la Cédula Catastral, así como de la cartografía, mediante el uso de las herramientas tecnológicas autorizadas conforme a esta Ley y su Reglamento y a las que, en el ámbito de su competencia, determine la Dirección;
- VII. Se procederá a la valuación o revaluación del predio, cuando en la actualización de la Cédula Catastral se hayan modificado aquellos parámetros que afectan el valor de dicho inmueble, tales como las superficies de terreno o construcción, servicios públicos, zonas, bandas de valor o por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales unitarios;
- VIII. Las autoridades catastrales deberán notificar a los interesados, durante el proceso de actualización, siempre que se considere necesario, para subsanar las deficiencias en las solicitudes, hasta la resolución definitiva, y
- IX. Asimismo, se estará a las fases que en adición a las antes señaladas, se establezcan en esta Ley y su Reglamento y en las disposiciones que emitan, en el ámbito de su competencia, la Dirección, la Secretaría y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales.

Artículo 47. Recibida por la autoridad catastral municipal la copia de los planos, determinará y asignará la Clave Catastral a cada uno de los lotes de terreno que constituyan el fraccionamiento, misma que servirá de base para la identificación en el plano de las operaciones que posteriormente se realicen.

Artículo 48. El fraccionador dará aviso a la autoridad catastral municipal, de la terminación de las obras del fraccionamiento de que se trate, dentro de los quince días hábiles siguientes. Recibido el aviso de referencia, o en aquellos casos en que el fraccionador fuere autorizado para celebrar operaciones de compraventa, promesa de venta, ventas con reserva de dominio o cualquier otro contrato preparatorio o preliminar, antes de la terminación de las obras de urbanización, la autoridad catastral deberá:

- I. Registrar en el Padrón Catastral, los lotes del fraccionamiento, los cuales se considerarán como nuevos predios, y



II. Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento.

Artículo 49. En los casos de fraccionamientos que se ejecuten total o parcialmente, sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo algunas de las operaciones a que se refiere el artículo anterior, sin haber obtenido la autorización para enajenar los lotes del fraccionamiento, la autoridad catastral municipal, hará la integración de un registro catastral provisional de dichos lotes, el cual quedará sujeto a la regularización que se haga de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Artículo 50. Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos en el proceso de registro y actualización, se elaborarán los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que permitan la representación gráfica catastral, como del levantamiento topográfico en que se señalen las características físicas del predio, tales como tamaño, forma, posición, uso (urbano o rustico), superficie, límites, linderos y colindancias para un conocimiento objetivo de las áreas, el tipo de construcción y la superficie construida.

Artículo 51. La Cédula Catastral constituirá la unidad de registro catastral y será emitida por el Catastro del Estado y los Catastros Municipales con base en la información contenida en el Padrón Catastral.

Artículo 52. La Cédula Catastral deberá contener la información siguiente:

- I. Clave Catastral del predio;
- II. Identificación del predio mediante método fotogramétrico y geodésico-topográfico, expresando la naturaleza, uso de suelo, situación, ubicación, superficie, medidas y colindancias, cuadro de construcción y demás datos que auxilien en su identificación. Si el predio es urbano, además deberá contener, en su caso, la calle, número exterior e interior, edificio, número de piso, lote, manzana, colonia o fraccionamiento, código postal, población y municipio;
- III. Folio Real Inmobiliario;
- IV. Datos del propietario o poseedor;
- V. Representación gráfica del predio;



- VI. La información que, en su caso, determinen esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales o normativas aplicables.

En caso de que no sea posible contar con lo dispuesto en las fracciones, III, IV y V de este artículo, los catastros deberán llevar a cabo el procedimiento que permita integrar dicha información a la Cédula Catastral, conforme a las disposiciones que emita la Dirección, y

- VII. Las cédulas catastrales o las bases de datos del catastro podrán complementarse con datos ambientales y sociales relativos a los inmuebles, inclusive de los servicios y de las personas relacionadas con los mismos.

Artículo 53. Los servidores o servidoras públicas de las dependencias municipales, estatales que intervengan en la autorización de una subdivisión, fusión, división, lotificación, re lotificación, constitución de régimen por unidad en condominio horizontal, vertical y mixto y fraccionamiento que genere un nuevo grupo de predios, deberán requerir a los solicitantes la Cédula Catastral de los predios involucrados, así como informar de todo lo relativo con dichas autorizaciones a la oficina catastral competente, para inicio del proceso de actualización y posterior inscripción de los nuevos bienes en el Padrón Catastral que corresponda.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

Artículo 54. La determinación y actualización del valor catastral se efectuará por la Dirección y los Catastros Municipales, con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción, a partir de la documentación e información proporcionada por los propietarios o poseedores de predios, o de acuerdo a los registros de información existentes en la Dirección y los Catastros Municipales.

Artículo 55. El Catastro Estatal y los Catastros Municipales llevarán a cabo la valuación y revaluación catastral, atendiendo a los siguientes principios básicos:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. Deberá tomar como base los valores de la superficie del predio, así como los valores de la construcción que haya en el mismo, considerando el valor comercial;
- III. La valuación se debe realizar conforme a la Norma Oficial Mexicana en esta materia, esta Ley, su Reglamento y las disposiciones que emitan, en el



ámbito de su competencia, la Dirección, la Secretaría y, en su caso, los organismos nacionales relacionados con las funciones catastrales, y

- IV. Se podrán generar los avalúos catastrales y comerciales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial y en su caso, para efectos de fijar los montos de indemnización a que se refiere la Ley de Expropiación del Estado de Nayarit.

Artículo 56. El proceso de actualización y las tablas de valores deberá comprender:

- I. La elaboración, revisión y aprobación de tablas de valores, conforme a lo previsto en esta Ley, su Reglamento, disposiciones jurídicas aplicables y las demás que emita la Dirección;
- II. La valuación o 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 archivos del catastro referentes a la tabla de valores para suelo;
 - c) Actualizar el archivo del catastro referente a las tablas de valores de construcción;
 - d) Actualizar el Padrón Catastral con la información de las tablas de valores;
 - e) Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores;
 - f) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda, y
- III. La emisión del avalúo de cada uno de los predios y sus construcciones y su incorporación en el Padrón Catastral para su actualización permanente.

Artículo 57. Todos los predios ubicados dentro del territorio de los municipios del Estado, deberán ser objeto de avalúo conforme al proceso de actualización a las tablas de valores. La Dirección y los Catastros Municipales en el ámbito de sus competencias, deberán determinar el valor catastral de cada inmueble, con la aplicación de los Planos y Tablas Generales de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobada por el Cabildo y por el Congreso del Estado.

Artículo 58. Las autoridades catastrales municipales publicarán en sus respectivas Gacetas Municipales y en su portal de transparencia, los planos y tablas generales de



valores unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, atendiendo a su clase, categoría, y superficie, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizarle, por escrito las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberán considerarlas al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores al Ayuntamiento.

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios y sus construcciones, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.

Los valores unitarios que propongan los Ayuntamientos, deberán ser análogos a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente.

Artículo 59. El valor catastral podrá ser provisional o definitivo, en ambos casos, el valor surtirá sus efectos a partir del día siguiente a aquél en que fuere fijado.

Artículo 60. La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el predio y sus construcciones. La suma de los valores resultantes será el valor catastral aplicable.

Artículo 61. Se considera que el valor catastral es provisional:

- I. Cuando sus propietarios, poseedores o los encargados de los predios no proporcionen los datos, informes y documentos que le solicite la autoridad catastral o no se permita el acceso al interior del predio para llevar a cabo las diligencias catastrales necesarias;
- II. Cuando no se cuente con el registro completo de los atributos del predio debido a la falta de levantamiento catastral de la zona o población;
- III. Cuando por cualquier causa no le sea aplicable algún valor contenido en las Tablas de Valores Unitarios correspondiente al municipio de su ubicación;
- IV. Cuando se le aplique a un predio y a sus construcciones o edificaciones que no está matriculado;
- V. Cuando se le otorgue a un predio que se subdivida;



- VI. Cuando se otorgue a un predio resultante de la fusión de dos o más, y
- VII. Cuando no se disponga de elementos técnicos y se le aplique administrativamente.

Artículo 62. En los casos de creación de nuevos fraccionamientos, la Dirección formulará un avalúo provisional una vez que sea publicada en el Periódico Oficial, la autorización provisional para la venta de lotes, conforme a lo siguiente:

- I. El valor unitario por metro cuadrado se obtendrá considerando la ubicación, las características de urbanización y las dimensiones del lote tipo o moda del fraccionamiento y se aplicará sobre el área enajenable en el momento de la autorización, aun cuando no constituya una sola unidad topográfica.

El propietario del nuevo fraccionamiento podrá proponer el valor unitario a que se hace referencia, mediante la presentación de un dictamen técnico elaborado por un perito valuador registrado en el Padrón de Peritos de la Dirección;

- II. El valor unitario así determinado, se considerará provisional y tendrá vigencia por el ejercicio fiscal que le corresponda. Dicho valor se actualizará en los términos de esta Ley;
- III. El valor provisional del nuevo fraccionamiento se calculará aplicando el valor unitario determinado, sobre el área enajenable en el momento de la autorización, aplicando un factor de demérito que considere el avance de las obras de urbanización y en general las condiciones físicas del mismo. Dicho factor de demérito deberá actualizarse de acuerdo al avance de las obras de urbanización y podrá ser propuesto por el propietario del nuevo fraccionamiento en los mismos términos que se establecen en la fracción I de este artículo;
- IV. Las áreas reservadas para equipamiento urbano señaladas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, formarán parte del predio para efectos del avalúo, hasta en tanto no sea formalizada la misma mediante escritura pública;
- V. Se asignará una clave catastral global de fraccionamiento a la fase, etapa o sección para la que se haya publicado la autorización provisional de venta de lotes, la cual contendrá la superficie enajenable al momento de la autorización, misma que se disminuirá conforme se vayan empadronando las enajenaciones de los lotes en los términos de la presente Ley;



- VI. La clave catastral global de fraccionamiento permanecerá vigente hasta que se presente cualquiera de las siguientes condiciones:
- a) La transmisión de más del sesenta por ciento de la superficie enajenable inicial registrada en la clave global de fraccionamiento, o
 - b) La recepción del fraccionamiento por parte del municipio que corresponda, en los términos Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, y
- VII. Cuando se realice edificación en los lotes cuya propiedad o posesión vaya a ser transmitida, al valor determinado conforme a los incisos anteriores, se sumará el valor de las edificaciones terminadas o en proceso.

Artículo 63. Cuando se constituya régimen de propiedad en condominio, se formularán avalúos provisionales de todas las unidades privativas que lo formen, siendo aplicables las siguientes reglas:

- I. Durante el ejercicio fiscal en que se constituya el régimen de propiedad en condominio, el valor catastral de las unidades privativas se obtendrá considerando las condiciones físicas del predio al momento del registro en el Padrón Catastral. Dicho valor se actualizará en los términos de esta Ley;
- II. A partir de que se presente el aviso de terminación de obra o ésta físicamente se haya concluido, el avalúo catastral de las unidades privativas se actualizará en los términos de esta Ley, y
- III. Para las unidades privativas cuya propiedad o posesión se transmita, el avalúo catastral de esa unidad privativa siempre se actualizará considerando todas las áreas y calidades de construcción que se señalen en la escritura constitutiva del condominio, su reglamento y su memoria descriptiva.

Artículo 64. El valor catastral será definitivo cuando se efectuó el avalúo de los predios por la Dirección, en los términos de esta Ley, y el propietario o poseedor no interponga los medios de defensa a que tenga derecho.

Artículo 65. Los avalúos catastrales en el Estado tendrán vigencia a partir de que sean emitidos y hasta en tanto no sean modificados en los términos de esta Ley.

Artículo 66. La Dirección deberá actualizar el valor catastral de los predios ubicados en el territorio del Estado, en los siguientes casos:



- I. Cuando se expidan nuevas Tablas de Valores Unitarios;
- II. Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más de un año;
- III. Cuando al predio se le hagan mejoras, modificaciones o construcciones diferentes a las existentes o a las registradas en el Padrón Catastral;
- IV. Cuando la totalidad o parte del predio sea modificado en su régimen jurídico o en la titularidad de los derechos de propiedad o posesión;
- V. Cuando teniendo un avalúo provisional, fijado de conformidad a la presente Ley, se le fije técnicamente el valor catastral definitivo;
- VI. Cuando se fusione, subdivida, o sea objeto de fraccionamiento;
- VII. Cuando por ejecución de obras públicas o privadas se modifique el valor de los predios, tanto en los predios directamente afectados como los ubicados en la zona de influencia, de acuerdo al estudio realizado por la Dirección;
- VIII. Cuando teniendo un valor catastral provisional, se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definitivo;
- IX. Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte su valor o sus condiciones de uso, y
- X. A solicitud del propietario o poseedor, cumpliendo con los lineamientos establecidos en esta Ley.

Artículo 67. La valuación catastral de los predios mediante la aplicación de valores unitarios de suelo y construcción, deberá ajustarse a lo establecido en las normas técnicas que al efecto expida la Dirección, las cuales contendrán, de manera enunciativa más no limitativa, lo siguiente:

- I. Criterios que deberán ser tomados en cuenta para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción aplicables a los predios, atendiendo a la localización de los mismos, la zonificación urbana que les corresponda, la infraestructura y servicios con que cuenten y su posición en relación con la manzana;
- II. Reglas para valuar predios de reserva urbana, los de régimen ejidal que se encuentran dentro de la mancha urbana o aquellos que, siendo urbanos, se encuentren en lugares en los que no existan sistemas de infraestructura urbana, así como para determinar el valor de zona donde se encuentren ubicados;



- III. Criterios que se tomarán en cuenta para la definición de los valores unitarios de construcción, tales como: clase, uso, calidad de los elementos constructivos, valor de reposición nuevo y productividad media;
- IV. Disposiciones para determinar la aplicación de deméritos a las construcciones, atendiendo a su estado de conservación;
- V. Lineamientos para determinar los incrementos en el valor de terreno por esquina, atendiendo a la zona de ubicación del predio con relación a las zonas por catastrarse;
- VI. Criterios para la valuación de predios urbanos con polígonos de forma irregular, así como de aquellos con frente a dos o más vialidades que no formen esquina;
- VII. Criterios para la valuación de predios con área notablemente superior a los del lote tipo o moda de la zona;
- VIII. Criterios para la valuación de predios urbanos sin frente a la vía pública o con frente menor a la dimensión mínima establecida en los ordenamientos en materia de desarrollo urbano;
- IX. Criterios para la valuación de predios con accidentes topográficos o pendientes desfavorables para su uso y que no estén contempladas en el valor unitario de suelo;
- X. Unidades de medida que se utilizarán para el cálculo del valor de los predios, así como las construcciones adheridas a ellos, y
- XI. Las demás que emita la Dirección conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 68. Tratándose de predios urbanos, los valores de terreno asignados en las Tablas de Valores Unitarios, se aplicarán íntegramente sólo a los predios con polígonos de forma regular; los predios en los que falte cualquiera de las características establecidas en la norma técnica correspondiente, podrán ser considerados por la Dirección como predios de forma irregular, y al efectuarse el avalúo de los mismos, siempre a petición de parte interesada, se aplicará al valor unitario un factor de demérito determinado conforme a las normas técnicas aprobadas en los términos de esta Ley.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS



Artículo 69. Para la integración del proyecto de Tablas de Valores Unitarios, se considerarán los siguientes aspectos:

- I. El cambio de valores en el mercado inmobiliario, con base en los estudios realizados por la Dirección;
- II. En los casos de creación de fraccionamientos u otros asentamientos humanos, se determinará comparativamente con otro u otros de características similares;
- III. La ejecución de obras públicas o privadas que provocan en consecuencia, un aumento o disminución en el valor de los predios, de acuerdo al estudio técnico realizado por la Dirección en la zona de influencia de las obras de referencia;
- IV. Los valores de terreno fijados por el propietario o fraccionadores en operaciones de compraventa, así como la rentabilidad en la zona de que se trate;
- V. Tipo y calidad de los servicios públicos;
- VI. Lote tipo o moda de la zona o vialidad, para aquellos predios que se encuentren dentro de un centro de población;
- VII. Clasificación del fraccionamiento;
- VIII. Ubicación del fraccionamiento o asentamiento humano;
- IX. Características de asentamientos humanos cercanos;
- X. La influencia de la oferta y la demanda;
- XI. La influencia de vías de comunicación, mercados, parques, jardines, orientación, amplitud y longitud de la vía pública;
- XII. Tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo a las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y dimensión de la construcción;
- XIII. Las políticas de ordenamiento del territorio que sean aplicables, y
- XIV. Los atributos de los predios, así como las características socioeconómicas y las condiciones políticas de la zona en que se encuentren.

Artículo 70. Los Catastros Municipales presentarán en el mes de octubre al Ayuntamiento, el proyecto de los planos y tablas generales de valores unitarios de



suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en los términos del artículo anterior. A su vez, el Ayuntamiento en sesión de Cabildo, resolverá sobre la propuesta de planos y tablas de valores, la cual presentará al Congreso del Estado para su aprobación a más tardar en el mes de noviembre de cada año, las cuales regirán en el ejercicio fiscal siguiente al en que se aprueben.

La Asamblea Legislativa discutirá, en su caso, modificará y aprobará de manera definitiva los planos y tablas a que se refiere el párrafo anterior, a más tardar en el mes de diciembre del año anterior al que estarán vigentes, pudiendo asesorarse de la Dirección para el estudio y análisis de los mismos.

Artículo 71. En caso de que al terminar el ejercicio fiscal correspondiente, no se expidieren nuevos planos y tablas de valores, continuarán vigentes los anteriores y sus valores se incrementarán a partir del primero de enero de cada año, con el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de noviembre del año de que se trate entre el citado índice del mes de diciembre del año inmediato anterior para el caso de los valores unitarios de suelo, y en el caso de los valores unitarios de construcción se utilizará el Índice del Costo de la Construcción Residencial o similar emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Artículo 72. Una vez aprobados los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción por el Congreso del Estado, los mandará publicar, en el Periódico Oficial, a efecto de que entren en vigor para el ejercicio fiscal siguiente al correspondiente al año en que fueron aprobados.

Los planos y tablas de valores aprobados por el Congreso del Estado, publicados en el Periódico Oficial, serán de observancia obligatoria en el ejercicio fiscal para el que se formularon; dichas Tablas de Valores Unitarios estarán vigentes hasta la conclusión del ejercicio fiscal para el cual se expidan.

Los Ayuntamientos efectuarán el avalúo de los predios y a cuantificar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a cargo de los propietarios o poseedores de inmuebles en sus respectivos municipios, con base en los planos y tablas de valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado y las tarifas establecidas en sus respectivas Leyes de ingresos.



Artículo 73. Las Tablas de Valores Unitarios podrán ser modificadas en el transcurso del ejercicio fiscal para el que sean aprobadas, cuando exista una causa que lo justifique en opinión de la Dirección.

Artículo 74. La Dirección podrá auxiliar a los municipios que no cuenten con los recursos técnicos, administrativos o humanos para participar en la revisión de los proyectos de Tablas de Valores Unitarios.

Artículo 75. Los propietarios o poseedores de predios, podrán recurrir mediante los medios de impugnación que establece la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit, la fijación del Valor Catastral definitivo, siempre y cuando se argumente, en relación al avalúo, alguna de las razones siguientes:

- I. Error en las medidas tomadas como base;
- II. Inexacta aplicación de las tablas de valores, y
- III. Asignación de una extensión mayor o clase y tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

TÍTULO TERCERO DEL PADRÓN DE PERITOS

CAPÍTULO PRIMERO DE LOS PERITOS VALUADORES

Artículo 76. Se establece el Padrón de Peritos Valuadores de Predios del Estado de Nayarit, el cual estará integrado y administrado por la Dirección, como instrumento de consulta y apoyo a la sociedad en el ejercicio de la valuación.

Artículo 77. El ejercicio de la valuación en el Estado, por parte de los Peritos registrados en el Padrón a que se refiere este Capítulo, se regirá conforme a las disposiciones que establecen esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones aplicables que para tales efectos emita la Dirección.



Artículo 78. Para los efectos de la presente Ley, la función de Perito Valuador consiste en determinar el valor comercial y la renta de predios, a través del avalúo o dictamen de arrendamiento correspondiente.

Artículo 79. Los aspirantes a registrarse en el Padrón de Peritos Valuadores de Predios del Estado de Nayarit, deberán presentar por escrito o de manera electrónica ante la Dirección la solicitud correspondiente y cumplir además los requisitos siguientes:

- I. Tener cédula profesional expedida por la autoridad competente; o maestría o especialidad en valuación inmobiliaria; o ser corredor público, y contar con la certificación de la Dirección, asociación o colegio profesional de valuación de peritos al que pertenezca;
- II. Estar en ejercicio activo de su profesión y tener experiencia cuando menos de tres años, en materia de valuación comercial de predios, y
- III. Los demás que para tales efectos determine y emita la Dirección.

Para efectos de las fracciones II y III de este artículo, las personas morales deberán presentar el currículum de la empresa, así como copia simple del acta constitutiva con la que acrediten que dentro de su objeto se encuentra el de expedir avalúos comerciales.

Artículo 80. La Dirección efectuará el registro en el Padrón correspondiente, una vez cumplidos los requisitos previstos en el artículo anterior y expedirá la constancia respectiva en un plazo que no excederá de quince días hábiles.

Artículo 81. Son obligaciones de los Peritos Valuadores registrados en el Padrón:

- I. Aplicar los lineamientos, métodos, criterios y técnicas emitidos por la Dirección;
- II. Asentar en los avalúos y en los dictámenes de arrendamiento, los datos que correspondan a la realidad, y determinar los valores de acuerdo a lo establecido por las disposiciones que para tales efectos emita la Dirección;
- III. Efectuar la inspección al predio objeto del avalúo;
- IV. Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo o indirecto; en los que exista interés por parte de alguno de sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colateral dentro del



cuarto grado, y por afinidad dentro del segundo grado; en los que tenga amistad o enemistad con las partes, así como relación civil o mercantil con alguna de ellas;

- V. Integrar los avalúos que expida, con los datos complementarios requeridos por la normatividad expedida por la Dirección, y
- VI. Las demás que les señalen esta Ley y las disposiciones aplicables.

En caso de falsear la información a la que se refiere la fracción II del presente artículo, la Dirección realizará una amonestación, en caso de reincidir se realizará una segunda amonestación y si se incurriese en una tercera falsedad de información, se hará acreedor al retiro de su registro como Perito Valuador en el Padrón de la Dirección.

Artículo 82. Los Peritos Valuadores registrados, deberán estimar el valor comercial de los predios a la fecha de la emisión del avalúo; cuando se requiera y exista información suficiente, podrán referirlo a una época anterior.

Artículo 83. Los Peritos Valuadores registrados en el Padrón, proporcionarán a la Dirección los datos, documentos e información que éste les requiera.

Artículo 84. Los avalúos comerciales y dictámenes de arrendamiento que se expidan conforme a las disposiciones de este Capítulo, tendrán vigencia de seis meses, contados a partir del día siguiente de la fecha de elaboración.

Artículo 85. Las Dependencias del Gobierno del Estado, de los Municipios, sus organismos descentralizados y los fedatarios públicos, sólo admitirán los avalúos comerciales que se requieran para trámites ante dichas instancias que hubieran sido expedidos por Peritos Valuadores registrados en el Padrón.

Artículo 86. Los Peritos Valuadores que funjan como servidores públicos en el Gobierno Federal, Estatal o Municipal, no podrán ser registrados en el Padrón durante el tiempo que presten dichos servicios. Para el caso de aquéllos que ya se encontraban registrados en el Padrón al momento de ingresar al servicio público, serán considerados como inactivos durante el tiempo que funjan como servidores públicos.



CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS PERITOS TOPÓGRAFOS

Artículo 87. Se establece el Padrón de Peritos Topógrafos del Estado de Nayarit, el cual estará integrado y administrado por la Dirección, como instrumento de consulta y control.

Artículo 88. El ejercicio de las actividades de los Peritos Topógrafos registrados en el Padrón a que se refiere este Capítulo, se regirá conforme a la práctica profesional, las disposiciones que establecen esta Ley y demás que para tales efectos emita la Dirección.

Artículo 89. Para los efectos de esta Ley, la función de Perito Topógrafo consiste en llevar a cabo levantamientos de predios.

Artículo 90. Los aspirantes a registrarse en el Padrón de Peritos Topógrafos, presentarán por escrito o vía electrónica ante la Dirección, la solicitud correspondiente y cumplir además los requisitos siguientes:

- I. Tener cédula profesional de Ingeniero Topógrafo o Ingeniero Civil expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- II. Estar en ejercicio activo de su profesión y tener experiencia cuando menos de tres años en materia topográfica;
- III. En caso de ser topógrafo empírico, presentar currículum vitae y constancias de trabajos realizados, y
- IV. Los demás que para tales efectos determine y emita la Dirección.

Artículo 91. La Dirección efectuará el registro en el Padrón correspondiente, una vez cumplidos los requisitos previstos en el artículo anterior y expedirá la constancia respectiva en un plazo que no excederá de quince días hábiles.

Artículo 92. Son obligaciones de los Peritos Topógrafos registrados en el Padrón:

- I. Aplicar los lineamientos, métodos, criterios y técnicas emitidos por la Dirección;



- II. Elaborar los peritajes, planos y documentos de acuerdo a lo establecido por las disposiciones que para tales efectos emita la Dirección;
- III. Efectuar inspección al predio objeto del peritaje;
- IV. Abstenerse de intervenir en los asuntos en que tenga un interés directo o indirecto; en los que exista interés por parte de alguno de sus parientes consanguíneos en línea recta sin limitación de grado, colateral dentro del cuarto grado, y por afinidad dentro del segundo grado; en los que tenga amistad o enemistad con las partes, así como relación civil o mercantil con alguna de ellas;
- V. Integrar los peritajes que expida, con los datos complementarios requeridos por la normatividad expedida por la Dirección, y
- VI. Las demás que les señalen esta Ley y las disposiciones aplicables.

Artículo 93. Los Peritos Topógrafos registrados en el Padrón, proporcionarán a la Dirección los datos, documentos e información que les requiera.

Artículo 94. Los Peritos Topógrafos que funjan como servidores públicos en el Gobierno Federal, Estatal o Municipal, no podrán ser registrados en el Padrón durante el tiempo que presten dichos servicios. Para el caso de aquéllos que ya se encontraban registrados en el Padrón al momento de ingresar al servicio público, serán considerados como inactivos durante el tiempo que funjan como servidores públicos.

TÍTULO CUARTO DEL SISTEMA CATASTRAL

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 95. Se declara de interés público la integración, desarrollo y mantenimiento del Sistema Catastral, cuya organización y funcionamiento estarán sujetos a los procedimientos y normas que al efecto establezca la Dirección.

Las dependencias y entidades de la administración pública estatal deberán observar los procedimientos y normas a que se refiere el párrafo anterior, en los procesos de



captación, procesamiento, control, verificación de la calidad y divulgación de la información catastral. Los municipios en el ámbito de su competencia, colaborarán en dichos procesos.

Artículo 96. El Sistema Catastral estará sujeto a un proceso permanente de análisis y evaluación y deberá diseñarse, desarrollarse e implantarse conforme a los siguientes principios:

- I. Constituir el instrumento rector de la ordenación y regulación de las actividades a realizar por las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal para la captación, procesamiento y publicación de información catastral;
- II. Establecer los objetivos, metas y acciones de los procesos de captación, procesamiento y divulgación de la información en materia de catastro, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo;
- III. Definir la política a que deberán ceñirse las dependencias y entidades de la administración pública en la realización de actividades relacionadas con el catastro y la información territorial;
- IV. Fijar las bases generales conforme a las cuales se centralizarán las acciones de coordinación y de carácter normativo a la Dirección y se descentralizarán las funciones y responsabilidades de captación, producción, procesamiento, presentación y difusión de la información territorial;
- V. Tomar en consideración la participación de las dependencias, entidades, instituciones sociales y empresas privadas, en la elaboración de los diferentes programas para la captación, procesamiento y divulgación de la información catastral y territorial, cuando así lo considere conveniente la Dirección, y
- VI. Garantizar el servicio de información catastral, atendiendo a las necesidades de información que se detecten a través de las consultas que se formulen al Sistema Catastral por el público usuario, en lo relativo al mejor conocimiento de la realidad estatal.

Artículo 97. Para la adecuada integración del Sistema Catastral, dentro de los últimos diez días hábiles de cada mes, los municipios estarán obligados a proporcionar a la Dirección la información relativa a los atributos de los predios localizados en sus municipios, anexando la información técnica correspondiente, entre la cual destaca la siguiente:

- I. Infraestructura urbana, nomenclatura y equipamiento urbano;



- II. Avisos de terminación de obra y los planos arquitectónicos correspondientes;
- III. Autorizaciones y acuerdos emitidos por las autoridades municipales que tengan implicaciones respecto de los atributos de los predios ubicados en sus respectivas circunscripciones territoriales;
- IV. Información relativa al pago del impuesto predial del ejercicio fiscal de que se trate;
- V. Información relativa al pago del impuesto sobre traslado de dominio, y
- VI. La demás que le solicite la Dirección de Catastro.

Artículo 98. Los servidores públicos responsables de proporcionar oportunamente la información a que se refieren el artículo anterior, serán sujetos de responsabilidad administrativa en el caso de incumplimiento en tiempo o forma.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA INTEGRACIÓN DEL SISTEMA CATASTRAL

Artículo 99. La integración del Sistema Catastral tendrá como base los datos que se obtengan de las personas físicas y morales, públicas o privadas, solicitados por la Dirección, relativos a las actividades que desarrollen, así como a los atributos de los predios de que sean propietarios o poseedores.

Artículo 100. La información del Sistema Catastral se registrará de conformidad con lo establecido en Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nayarit y a la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Nayarit.

Artículo 101. La Dirección solicitará la aportación, con veracidad y oportunidad, de los datos para la integración del Sistema Catastral, mediante los formatos o cuestionarios correspondientes, los que deberán estar impresos en papel oficial y contener transcrito el artículo anterior.

Artículo 102. La Dirección podrá solicitar a las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal o municipal, la información que generen relacionada con las materias objeto de esta Ley y resulte relevante para ser integrada al Sistema. Las dependencias y entidades de los gobiernos estatal y



municipal estarán obligadas a proporcionar la información que les sea solicitada en los términos del presente artículo.

Artículo 103. La Dirección emitirá normas técnicas, a las que deberán sujetarse los procesos de captación, procesamiento, publicación y modalidad de presentación de la información catastral, y vigilará su cumplimiento, para asegurar la debida integración del Sistema Catastral.

Artículo 104. La Secretaría podrá celebrar acuerdos de coordinación, con personas físicas o morales, públicas o privadas, para el intercambio, e integración de información al Sistema Catastral, así como establecer la obligación recíproca de proporcionar la información a que se refiere el presente título, a través de normas y principios homogéneos.

Artículo 105. Para efectos de esta Ley, la Dirección, se coordinará permanentemente con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, con el objeto de intercambiar la información, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 106. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, en forma previa a la ejecución o contratación de estudios o proyectos relacionados con el catastro, informarán a la Dirección los términos, alcances, metodología y procesos de los mismos, para que se verifique la existencia o no de trabajos similares, así como la utilidad de los mismos, a partir de lo cual se emitirá, en su caso, el dictamen correspondiente.

No procederá la contratación de estudios o proyectos que no cuenten con el dictamen aprobatorio correspondiente.

Artículo 107. Las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, que ejecuten o contraten estudios o proyectos relacionados con el catastro, al término de los mismos, deberán entregar una copia a la Dirección, para su integración al Sistema Catastral.

TÍTULO QUINTO

DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS CATASTRALES



CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 108. Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles ubicados en el estado o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos en esta Ley y en el Reglamento respectivo, en las formas oficiales que para el caso aprueben las autoridades catastrales.

Artículo 109. Las autoridades que intervengan en la autorización de fraccionamientos, están obligadas a informar todo lo relativo a los mismos, remitiendo una copia de los planos a la autoridad catastral municipal.

Además del procedimiento que deberán cumplir los fraccionadores en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tienen la obligación de manifestar a la autoridad catastral municipal todas las operaciones que impliquen la modificación del dominio de lotes que formen parte del fraccionamiento, remitiendo copias de los contratos que den origen a tal modificación.

Artículo 110. Los usuarios podrán solicitar a la Dirección o a los Catastros Municipales según corresponda la realización de planos catastrales, así como la expedición de copias certificadas de los planos y demás documentos que se les soliciten, relacionados con los predios, previo pago de los derechos correspondientes.

Artículo 111. Los planos catastrales deberán provenir de trabajos de topografía e investigación documental, de la cartografía e investigación documental o de un deslinde catastral:

- I. Topografía e investigación Documental: Al procedimiento administrativo mediante el cual el propietario de un predio señala los límites de su propiedad, los cuales son analizados y ratificados con investigación documental, teniendo como resultado la descripción gráfica de un predio y su ubicación geográfica, indica medidas, colindancias y superficie;
- II. Cartografía e investigación documental: Al procedimiento administrativo en el que, con base en trabajos técnicos previos e investigación documental, se realiza la descripción gráfica de un predio y su ubicación geográfica, indica medidas, colindancias y superficie, y
- III. Deslinde catastral: Al procedimiento administrativo mediante el cual el propietario de un predio señala los límites de su propiedad, los cuales son



ratificados o controvertidos por los propietarios de predios colindantes, cuyo producto final es un plano que ilustra el resultado de las manifestaciones del propietario del predio y sus colindantes, la descripción gráfica del predio y su ubicación geográfica, indica medidas, colindancias y superficie.

Artículo 112. Los propietarios o poseedores de los predios podrán solicitar a la Dirección o al Catastro Municipal correspondiente, la realización de operaciones de deslinde catastral o de rectificación o aclaración de linderos. Dichas operaciones se sujetarán a lo siguiente:

- I. El interesado, deberá presentar la solicitud respectiva en las formas autorizadas y acompañando los documentos que en la misma se especifiquen, así como efectuar el pago de los derechos correspondientes;
- II. La ejecución de las operaciones de deslinde catastral se deberán efectuar en presencia del propietario o poseedor del predio o quien lo represente legalmente, asistiendo además los propietarios o poseedores de los predios colindantes, quienes deberán ser previamente notificados, podrán hacer las observaciones y aclaraciones que a su derecho convengan;
- III. La ausencia de los propietarios o poseedores de los predios colindantes, citados oportuna y legalmente a la ejecución de las operaciones de deslinde catastral, no será motivo para suspender la prestación del servicio;
- IV. Si no se presenta quien solicitó el servicio o durante la prestación del mismo se negara a señalar los linderos de su predio, se suspenderá la prestación del mismo, quedando obligado el interesado a reiniciar el trámite previo pago de los derechos correspondientes. Después de un mes de inactividad por la falta del pago mencionado, las citadas autoridades archivarán el expediente y darán por concluido el servicio;
- V. En caso de no concurrir los propietarios o poseedores de los predios colindantes se les tendrá por conformes con el planteamiento del interesado respecto de su predio, salvo que existan evidencias, documentales, gráficas o cartográficas en los archivos de la Dirección o del Catastro Municipal, de sobreposiciones con otros predios;
- VI. Se levantará acta circunstanciada de la ejecución de las operaciones de deslinde catastral, en donde se hará constar el señalamiento de los linderos realizado por el interesado o quien lo represente, así como la aceptación de los linderos, observaciones, aclaraciones o inconformidades que expresen los propietarios o poseedores de los predios colindantes; el acta circunstanciada será firmada por el personal autorizado que ejecutó tales



operaciones, por los interesados y sus colindantes que intervinieron en dichos actos, y

- VII. La Dirección y el Catastro Municipal podrá solicitar a los entes públicos federales, estatales y municipales competentes, información sobre los derechos de vía, restricciones, zonas o alineamientos por vías de comunicación, líneas de transmisión o conducción, cauces de corrientes o vasos de los depósitos de aguas, que aparentemente o físicamente afecten al predio objeto de deslinde, a efecto de plasmarlos en el plano de deslinde catastral, para lo cual otorgará un plazo de diez días hábiles para que sean emitidos los informes correspondientes.

En caso de no recibir los informes en el plazo señalado, se plasmará en el plano de deslinde la ubicación de los elementos físicos con los derechos de vía, restricciones, zonas o alineamientos que con base en la información existente en sus archivos mejor se adapte a las características físicas de dichos elementos, haciendo constar esta circunstancia tanto en el cuerpo del plano de deslinde como en las actas.

Artículo 113. Del resultado de las operaciones a que se refiere el artículo anterior, la Dirección o en su caso, el Catastro Municipal elaborará y emitirá un plano en donde se harán constar las medidas, colindancias y área del predio que fue objeto de deslinde catastral de acuerdo con el procedimiento que se establezca en el Reglamento de esta ley.

TÍTULO SEXTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 114. Las infracciones a lo previsto en la presente Ley, su reglamento y demás disposiciones que emanen de ella, serán sancionadas por las autoridades competentes en los términos de este Capítulo, sin perjuicio de aplicar lo previsto por otros ordenamientos jurídicos, cuando resulte procedente.

Artículo 115. Las infracciones a la presente Ley serán sancionadas con multa calculada con base en la Unidad de Medida y Actualización (UMA) al momento de cometerse la infracción.



Artículo 116. Son infracciones a la presente Ley:

- I. Omitir la presentación de las declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos o la aclaración de éstos, en la forma y términos establecidos por esta Ley;
- II. Manifestar datos falsos a la Dirección o a los Catastros Municipales, o alterar sus declaraciones, manifestaciones, avisos o documentos respecto del predio objeto de gestión catastral;
- III. La negativa injustificada a exhibir o proporcionar títulos, planos, contratos, constancias o cualquier otro documento o información requerida por la Dirección, por los Catastros Municipales, o por el personal autorizado para confirmar declaraciones, así como para conocer las características reales del predio;
- IV. Impedir el ejercicio de las atribuciones que esta Ley confiere a las autoridades competentes en materia de catastro u obstaculizarlas;
- V. No comparecer, sin causa justificada, a la operación de deslinde catastral, siendo propietario o poseedor del predio a deslindar, y habiendo sido notificado para tal efecto;
- VI. Falsear u omitir información, presentar expedientes incompletos, realizar acciones u omisiones contrarias a los preceptos de esta Ley, por parte de los dictaminadores catastrales, y
- VII. Cualquier acción u omisión contraria a los preceptos de esta Ley, que sean distintas a las previstas en las fracciones anteriores.

Artículo 117. A quienes incurran en alguna de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, le serán impuestas las sanciones siguientes:

- I. De veinte a cuarenta veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA), en caso de incurrir en el supuesto de las fracciones I, III, IV, V y VII del artículo anterior;
- II. De cuarenta a cien veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA), en caso de incurrir en el supuesto de la fracción II del artículo anterior, y
- III. Inhabilitar al perito catastral al incurrir en el supuesto de la fracción VI.



A quienes reincidan en la infracción, se le aplicará una multa de hasta el doble de la sanción original por cada vez que reincidan en la infracción de que se trate. El pago de las sanciones no invalida el cumplimiento de la obligación.

TÍTULO SÉPTIMO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN MATERIA CATASTRAL

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 118. En los procedimientos administrativos que se sigan ante la Dirección o los Catastros Municipales según sea el caso, los interesados podrán actuar por sí mismos o por medio de representante o apoderado.

Artículo 119. La representación de las personas morales ante la Dirección o los Catastros Municipales, deberá acreditarse mediante instrumento público. En el caso de las personas físicas, dicha representación podrá acreditarse también mediante carta poder firmada ante dos testigos anexando documento idóneo para cotejo de identidades, o bien, por declaración en comparecencia personal ante la autoridad competente, salvo el caso de actos de dominio en los que deberá presentar poder otorgado ante notario público para este tipo de actos.

Artículo 120. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el interesado o su representante legal podrá autorizar a la persona o personas que estimen pertinentes para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, así como para realizar los trámites y las gestiones necesarias para la substanciación del procedimiento administrativo.

Artículo 121. Las actuaciones se verificarán en las oficinas de la Dirección o en las de los Catastros Municipales, atendiendo su respectivo ámbito. En el caso de que la naturaleza de la diligencia así lo requiera y sea necesario o conveniente para agilizar el procedimiento, el desahogo de la diligencia podrá trasladarse a otro sitio, previa constancia debidamente fundada y motivada de esta circunstancia.

Artículo 122. Los interesados tienen en todo momento el derecho de obtener información sobre los procedimientos que se refieran a sus bienes o propiedades, y el estado en que se encuentran, así como el acceso a los expedientes que con motivo de sus solicitudes o por mandato legal, formen las autoridades. Así mismo, se les podrán expedir a su costa; y siempre que así lo soliciten, copias y



certificaciones de los documentos que obren en los expedientes, previo pago de los derechos que correspondan.

Sólo podrá negarse la información o el acceso a los expedientes, cuando se involucre cuestiones relativas a la defensa y seguridad nacional, esté protegida dicha información por el secreto industrial, comercial o por disposición legal; o porque el solicitante no sea el titular o causahabiente, o no acredite su interés legítimo en el procedimiento administrativo.

Artículo 123. Las manifestaciones, informes o declaraciones rendidas por los interesados a la autoridad competente, se presumirán ciertas salvo prueba en contrario, aun cuando estén sujetas al control y verificación de la autoridad. Si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquéllos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe.

Artículo 124. Los propietarios, poseedores o encargados de predios, en su caso, podrán solicitar que sean rectificadas los datos asentados en los registros del Sistema Catastral, al demostrar que son inexactos, incompletos, equívocos u obsoletos, y denunciar ante las autoridades administrativas o ministeriales todo hecho o circunstancia que demuestre que se ha dado un tratamiento, de manera intencional, a los datos personales en contravención a los principios y deberes establecidos en la Ley de Protección de Datos Personales en posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Nayarit, en el ejercicio de las facultades que esta ley confiere a las autoridades responsables de la captación, procesamiento y divulgación de la información catastral.

Para proteger los intereses del solicitante, cuando proceda, deberá entregársele un documento en donde se certifique el registro de la modificación o corrección. Las solicitudes correspondientes se presentarán ante la misma autoridad que captó la información registrada.

Artículo 125. Las notificaciones, citatorios, emplazamientos y requerimientos de información en las materias que regula esta Ley, se efectuarán por la Dirección o por el Catastro Municipal en el marco de su ámbito competencial, de conformidad con lo establecido en la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.



Artículo 126. Toda visita de verificación deberá ajustarse a los procedimientos y formalidades que establece esta Ley y las demás disposiciones aplicables.

Artículo 127. Los verificadores, para practicar una visita, deberán estar provistos de orden escrita con firma autógrafa expedida por la autoridad competente, en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener y las disposiciones legales que la fundamenten.

Artículo 128. Los propietarios, poseedores, responsables, encargados u ocupantes de predios objeto de verificación estarán obligados a permitir el acceso y dar facilidades e informes a los verificadores para el desarrollo de su labor.

Artículo 129. Al iniciar la visita, el verificador deberá exhibir credencial vigente con fotografía, expedida por la autoridad catastral que lo acredite para desempeñar dicha función, así como la orden de visita correspondiente, de la que deberá dejar copia al propietario, responsable, encargado u ocupante del predio.

Artículo 130. De toda visita de verificación se levantará acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por la persona con quien se hubiere entendido la diligencia o por quien la practique si aquélla se hubiere negado a proponerlos.

De toda acta se dejará copia a la persona con quien se entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo que no afectará la validez de la diligencia ni del documento de que se trate, siempre y cuando el verificador haga constar la circunstancia en la propia acta.

Artículo 131. En las actas se hará constar:

- I. Nombre, denominación o razón social del visitado;
- II. Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la diligencia;
- III. Vialidad, número, población o colonia, teléfono u otra forma de comunicación disponible, así como el código postal en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- IV. Número y fecha del oficio de comisión que la motivó;
- V. Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia;
- VI. Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos;



- VII. Datos relativos a la actuación;
- VIII. Declaración del visitado, si quiere hacerla, y
- IX. Nombre y firma de quienes intervinieron en la diligencia incluyendo los de quien o quienes la hubieren llevado a cabo. Si se negaren a firmar el visitado o su representante legal, ello no afectará la validez del acta, debiendo el verificador asentar la razón relativa.

Artículo 132. Los visitados a quienes se haya levantado acta de verificación podrán formular observaciones en el acto de la diligencia y ofrecer pruebas en relación a los hechos contenidos en ella, o bien por escrito, así como hacer uso de tal derecho dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se hubiere levantado.

Artículo 133. Los afectados por los actos y resoluciones administrativas dictados por la autoridad catastral, que pongan fin a un procedimiento, podrán interponer el recurso administrativo de inconformidad o juicio contencioso administrativo, de conformidad con lo establecido en la Ley de Justicia y Procedimientos Administrativos del Estado de Nayarit.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, bajo las modalidades previstas en los artículos subsecuentes.

SEGUNDO. Se abroga la Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit, publicada el 25 de diciembre de 1996 en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, así como todas las menciones a dicho ordenamiento, contenidas en leyes, disposiciones y actos administrativos, se entenderán referidas a esta Ley.

Los asuntos o procedimientos generados ante la Dirección y los Catastros Municipales que se encuentren en trámite a la entrada en vigor del presente Decreto, serán sustanciados hasta su total conclusión conforme a las disposiciones de la Ley Catastral y Registral del Estado de Nayarit y demás normatividad vigente al momento de su presentación.



TERCERO. Las disposiciones aplicables al uso de medios digitales por las autoridades catastrales estatales y municipales que señala la presente Ley y el uso del Sistema Catastral se implementarán gradualmente en los Ayuntamientos conforme a las bases y lineamientos que publique la Dirección de acuerdo con la suficiencia presupuestal y las capacidades para desarrollar la infraestructura tecnológica en el Estado y los municipios, dichos lineamientos deberán de publicarse en un plazo no mayor a dieciocho meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley.

CUARTO. Las autoridades catastrales estatales y municipales, a partir del inicio de la vigencia de esta Ley comenzarán a realizar las adecuaciones normativas, administrativas, técnicas y presupuestarias, para que el Catastro Estatal y municipales, estén en aptitud de llevar a cabo sus procedimientos conforme a lo dispuesto en la presente Ley.

QUINTO. El titular del Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Administración y Finanzas para el ejercicio fiscal 2023 deberá realizar las adecuaciones presupuestales que resulten necesarias, a fin de dotar de los recursos materiales y financieros a la Dirección para el cumplimiento de esta Ley.

SEXTO. En un plazo que no exceda de ciento ochenta días hábiles contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el titular del Poder Ejecutivo deberá expedir el Reglamento de la presente Ley.

En tanto se expide el Reglamento, seguirá vigente las disposiciones normativas que no se oponga al presente ordenamiento.

SÉPTIMO. Se derogan las disposiciones legales de igual o menor jerarquía jurídica, que se opongan a lo establecido en esta Ley.

DADO en la Sala de Sesiones “Lic. Benito Juárez García” Recinto Oficial de este Honorable Congreso del Estado de Nayarit, en Tepic, su Capital, a los ocho días del mes de julio del año dos mil veintidós.



LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

Dip. Alba Cristal Espinoza Peña, Presidenta.- *Rúbrica*.- **Dip. Jesús Noelia Ramos Nungaray**, Secretaria.- *Rúbrica*.- **Dip. Georgina Guadalupe López Arias**, Secretaria.- *Rúbrica*

Y en cumplimiento a lo dispuesto en la Fracción II del Artículo 69 de la Constitución Política del Estado, y para su debida observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, en Tepic su capital, a los diecinueve días del mes de julio del dos mil veintidós.- **DR. MIGUEL ÁNGEL NAVARRO QUINTERO**, Gobernador Constitucional del Estado.- *Rúbrica*.- **Lic. Juan Antonio Echeagaray Becerra**, Secretario General de Gobierno.- *Rúbrica*.



Contenido

LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE NAYARIT	1
TÍTULO PRIMERO.....	1
DISPOSICIONES GENERALES.....	1
CAPÍTULO ÚNICO.....	1
TÍTULO SEGUNDO	17
DE LA FUNCIÓN CATASTRAL	17
CAPÍTULO PRIMERO	17
DEL CATASTRO.....	17
CAPÍTULO SEGUNDO	19
DE LA GESTIÓN CATASTRAL	19
CAPÍTULO TERCERO.....	21
DE LOS PROCESOS CATASTRALES.....	21
SECCIÓN PRIMERA.....	23
DEL REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN	23
SECCIÓN SEGUNDA.....	31
DE LA VALUACIÓN CATASTRAL.....	31
SECCIÓN TERCERA.....	37
DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS.....	37
TÍTULO TERCERO.....	40
DEL PADRÓN DE PERITOS.....	40
CAPÍTULO PRIMERO	40
DE LOS PERITOS VALUADORES	40
CAPÍTULO SEGUNDO.....	43
DE LOS PERITOS TOPÓGRAFOS	43
TÍTULO CUARTO	44
DEL SISTEMA CATASTRAL	44
CAPÍTULO PRIMERO	44
DISPOSICIONES GENERALES.....	44
TÍTULO QUINTO.....	47
DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS CATASTRALES	47
CAPÍTULO ÚNICO.....	48
TÍTULO SEXTO	50
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.....	50



LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

Poder Legislativo del Estado de Nayarit
Secretaría General

CAPÍTULO ÚNICO	50
TÍTULO SÉPTIMO	52
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO EN MATERIA CATASTRAL	52
CAPÍTULO ÚNICO	52
TRANSITORIOS	55