

# REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO

## CAPÍTULO I

### De las disposiciones generales

**Artículo 1.** El presente Reglamento se expide con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 36 fracción I, 115 fracciones II, IV y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en los artículos 1, 7, 113 y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 73 y 77 y 89 penúltimo párrafo de la Constitución Política del Estado de Jalisco; los artículos 40, 41, 42, 44 y 47 fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y los artículos 11 fracciones I a la IV, 12 y 13 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

**Artículo 2.** Las disposiciones del presente Reglamento y las normas técnicas que de este se deriven son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Regular las atribuciones del Consejo Técnico de Catastro Municipal;
- II. Reglamentar los preceptos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, en el ámbito de competencia del Municipio de San Juan de los Lagos;
- III. Regular los procedimientos para la realización de las operaciones catastrales sobre los bienes inmuebles que conforman el territorio del Municipio ya sean de propiedad pública, social o privada;
- IV. Regular la prestación de servicios que debe brindar la Dirección de Catastro en su carácter de autoridad catastral municipal;
- V. El procesamiento de los documentos que habrá de expedir la Dirección de Catastro resultado de las solicitudes de los ciudadanos;
- VI. Las modificaciones que se realicen a las bases de datos catastrales resultado de los trabajos realizados por oficio y/o a petición de parte; y
- VII. Determinar las infracciones, sanciones y los medios de defensa que en materia de catastro tienen los obligados en materia catastral, ya sean propietarios o poseedores de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio o solicitantes de servicios y trámites catastrales.

**Artículo 3.** Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este reglamento las personas físicas o jurídicas, señaladas en el artículo 3 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, los servidores públicos que se indiquen en las leyes relacionadas con la materia catastral y los ordenamientos legales aplicables, así como los solicitantes deservicios catastrales.

**Artículo 4.** Para efectos de este Reglamento además de los términos definidos en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, en contribución armónica con aquella, y para mayor abundamiento se deberá entender por:

- I. **Acervo catastral:** Los documentos que representan las manifestaciones, avisos, avalúos, planos, tablas de valores, padrones, estadísticas, estudios y demás elementos que constituyan la información con que cuenta el Catastro;
- II. **Actualización de valores catastrales:** Procedimiento técnico puesto en práctica por la autoridad catastral para llevar a cabo la modificación de los valores catastrales

- derivada del estudio analítico continuo de los factores que alteren los valores unitarios para terrenos y construcciones que conlleva la consideración de los cambios que se producen en los valores unitarios, que para el suelo y construcciones se deben establecer de acuerdo con la normatividad aplicable;
- III. **Ampliación de la construcción:** El aumento de la superficie construida inscrita en el asiento catastral que representa un predio;
  - IV. **Área:** Extensión comprendida dentro de un perímetro, referida al plano horizontal;
  - V. **Área común:** Superficie del inmueble bajo régimen de condominio, con o sin construcciones, destinada al uso y servicio general de todos los condóminos;
  - VI. **Área privativa:** Superficie de la construcción sobre la cual cada condómino tiene derecho de propiedad y uso exclusivo;
  - VII. **Archivo documental:** El conjunto de documentos sobre los antecedentes catastrales de los bienes inmuebles en el Municipio.
  - VIII. **Autoridad catastral:** La dependencia que determine el ayuntamiento. Quien tendrá a su cargo la aplicación y estricta observación de las disposiciones catastrales, contenidas en este Reglamento y en la Ley y en las demás disposiciones aplicables;
  - IX. **Autoridad fiscal:** El encargado de la Hacienda municipal;
  - X. **Avalúo:** Es el dictamen técnico practicado por profesionista autorizado, debidamente registrado ante la autoridad catastral, que permite determinar el valor de un bien, mediante la aplicación del conjunto de datos técnicos, jurídicos y administrativos, considerando sus características cualitativas y cuantitativas;
  - XI. **Avalúo provisional:** El documento elaborado por la autoridad catastral que consigna el valor catastral provisional de un predio, con carácter de transitorio, de acuerdo con los elementos de que disponga;
  - XII. **Aviso catastral:** Manifestación ante la autoridad catastral, a cargo de todo sujeto obligado a observar la normatividad en materia catastral, ya sea en calidad de propietario, poseedor, fedatario, órgano judicial, órgano administrativo y cualquier otra figura con facultad para ello, que autorice o intervenga en el traslado del dominio o la adquisición de uno o más predios. Así como de cualquier excedencia o modificación de los predios que ya estuvieran anteriormente registrados. El cual solo producirá efectos catastrales;
  - XIII. **Bienes públicos:** Los bienes inmuebles que constituyen la propiedad pública forman el patrimonio nacional, se compone de bienes de dominio público y bienes de dominio privado, el Estado goza, al igual que los particulares de derechos de propiedad; los predios del dominio público clasificados como espacios públicos se dividen en tres tipos básicos:
    - a. Las calles o vía pública;
    - b. Las plazas o espacios de encuentro; y
    - c. Los parques y jardines;
  - XIV. **Bienes públicos de dominio privado:** Los predios del dominio privado, ya sean de la Federación, de las entidades federativas, de Municipios o de entidades paraestatales, bajo cualquier título, son los utilizados para fines administrativos de su objeto público, y los equiparados a éstos, conforme a la ley; así como los monumentos históricos, artísticos de propiedad federal; los monumentos arqueológicos, los que adquiera o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra; los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;

- XV. **Bienes de propiedad privada:** Lo constituyen los predios, cuya titularidad fue derivada a los particulares, mediante las formas establecidas por la propia ley;
- XVI. **Bienes de propiedad social:** Lo constituyen las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal, conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- XVII. **Bienes ocultos:** Para efectos catastrales, son los predios que no han sido inscritos ante el catastro y los excedentes de tierras inexactamente medidas. El código civillos equipara a bienes vacantes;
- XXVIII. **Bienes inmuebles:** Aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin alterar en algún modo, su forma o sustancia. Para efectos catastrales, se entiende por bienes inmuebles las construcciones de cualquier tipo o al terreno y sus construcciones comprendidos dentro de un perímetro definido por linderos, ya sean físicos o legales;
- XIX. **Cartografía:** Representación gráfica convencional de los rasgos y características principales de la superficie territorial o de una parte de ella;
- XX. **Cartografía catastral:** Es el conjunto de planos y bases de datos geográficos que contienen el diseño, la construcción y la representación gráfica, georreferenciada, impresa o digital, a la escala apropiada, de mapas, planos y fotografías que determinan la delimitación y deslinde de los elementos físicos y atributos que caracterizan a los predios urbanos y rústicos;
- XXI. **Cartografía digitalizada;** Cartografía contenida en bases de datos informáticos;
- XXII. **Catastro:** Es el inventario gráfico y alfanumérico de orden público e interés social, descriptivo de los predios rústicos y urbanos, metódicamente estructurado por el conjunto de registros o padrones inherentes a las actividades relativas a la identificación, registro y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el municipio, que le permita un uso multifinalitario del mismo;
- XXIII. **Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se provean para la fundación de dichos centros, conforme al Código Urbano del Estado de Jalisco;
- XXIV. **Clave catastral:** El código homogéneo que identifica al predio de forma única para su localización geográfica, mismo que deberá ser asignado a cada uno de ellos en el momento de su inscripción en el padrón catastral. Conformado por 31 caracteres con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el Estado, (entiéndase, entidad federativa) tres para la región catastral, tres para el Municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio;
- XXV. **Código de clasificación de construcción:** Es la representación numérica, determinada en las tablas de valores unitarios; que indica la edad, calidad y estado de conservación de las construcciones;
- XXVI. **Código de edificación:** Es la representación numérica compuesta por el código de clasificación de construcción, seguida del número de niveles o pisos y superficie construida expresada en metros cuadrados;
- XXVII. **Comprobante de anotaciones catastrales:** Concentrado de información que junto con su respectiva documentación, ampara un procedimiento sustantivo realizado sobre el registro de un bien inmueble;
- XXVIII. **Coeficiente de demérito:** Factor de porcentaje que disminuye los valores unitarios, por condiciones atípicas desfavorables de un predio o que como resultado de la inobservancia de la normatividad en materia urbana en cuanto a su relación de

frente y fondo, tenga como consecuencia una afectación que influya directamente en su valor;

- XXIX. **Coeficiente de mérito o incremento:** Factor de porcentaje resultado del estudio técnico que aumenta los valores unitarios, por condiciones atípicas favorables de un predio o que como resultado de su ubicación influya directamente en su valor;
- XXX. **Colindante:** En referencia a los predios se considera como el predio contiguo a otro. En referencia a los sujetos a quien pertenece la titularidad de los predios, se considera a las personas que comparten un lindero común;
- XXXI. **Condominio:** Régimen de propiedad de un bien inmueble baldío o construido en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenece a distintos propietarios, los que tendrían derecho privativo o exclusivo de propiedad y además un derecho común de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute;
- XXXII. **Condómino:** Persona física o moral participante de un condominio, quien es copropietaria de los terrenos, construcciones e instalaciones de uso común y propietaria de un área exclusiva;
- XXXIII. **Consejo Estatal:** El Consejo Técnico Catastral del Estado;
- XXXIV. **Consejo Municipal:** El Consejo Técnico Catastral del Municipio de San Juan de los Lagos;
- XXXV. **Construcciones:** La obra civil de cualquier tipo o destino, incluyendo los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de un inmueble;
- XXXVI. **Construcciones especiales:** Aquellas permanentes que por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y publicadas;
- XXXVII. **Construcción, tipo de:** Clasificación de las construcciones según sus características, de acuerdo a los parámetros implícitos en las tablas de valores unitarios, autorizadas por el Congreso local o establecidas en la Ley o Reglamento;
- XXXVIII. **Construcción antigua:** Las construcciones que tienen una edad mayor de treinta años;
- XXXIX. **Construcción industrial:** Edificaciones con características de cierta altura mínima, techadas de láminas sobre armadura de hierro o similar, sin concentración de muros interiores, claros de cierta medida mínima;
- XL. **Construcción moderna:** Edificaciones nuevas o renovadas con un rango de edad de cero a diez años;
- XLI. **Construcción permanente:** La que está adherida de manera fija y definitiva al terreno, en condiciones tales que no pueda separarse del mismo sin que sufra un deterioro o de los demás inmuebles unidos a aquel o a ésta, que se permita usar y aprovechar de manera constante y segura;
- XLII. **Construcción provisional:** Son aquellas que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse fácilmente;
- XLIII. **Construcción, tipo alberca:** Son depósitos de agua que cuentan con la infraestructura adecuada para la realización de actividades recreativas o deportivas;
- XLIV. **Construcción, tipo piso sin techo:** Área acondicionada con la infraestructura permanente, necesaria para un fin específico;
- XLV. **Construcción, semi moderna:** Edificaciones construidas o renovadas con un rango variable comprendido de edad entre los límites del tipo moderno y antiguo, expresado en años de edad, en este caso desde los once y hasta los treinta años;

- XLVI. **Contribuyente:** El sujeto pasivo de un crédito fiscal, ya sea persona física o moral, titular de los predios en calidad de propietario, copropietario o poseedor a título de dueño de terrenos o construcciones. Así mismo por la celebración de actividades que coincidan con alguna de las situaciones jurídicas previstas en las leyes tributarias, como son los actos traslativos de dominio de bienes inmuebles, su división, consolidación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles; en independencia de los derechos que sobre el predio tenga un tercero, o de la controversia de los derechos reales sobre el mismo;
- XLVII. **Coordenadas UTM:** El sistema métrico cartográfico de coordenadas, por sus siglas en idioma inglés Universal Transversal de Mercator, usado para determinar un punto específico;
- XLVIII. **Croquis:** Representación gráfica de un predio, dibujado sin escala métrica, pero con acotaciones;
- XLIX. **Croquis de localización:** Apunte de ubicación de un predio que permite conocer su ubicación por referencias identificadas por los sentidos sin necesidad de utilizar apoyo tecnológico;
- L. **Cuenta catastral:** Es el código mediante el cual se identifica el predio dentro del sector al que pertenece;
- LI. **Datos catastrales:** Los atributos cualitativos y cuantitativos relativos a la identificación física, económica y administrativa de los predios que conforman el territorio municipal, los cuales determinan su caracterización y localización geográfica, así como su representación cartográfica;
- LII. **Demasía o excedencia:** Para efectos catastrales ambos términos sinónimos, considerándose como la superficie de terreno que excede de sus límites legales, ya sea a causa de haberse realizado anteriormente la medición de manera incorrecta y la superficie resultante sea mayor a la registrada o de un error aritmético;
- LIII. **Derechos por servicios catastrales:** Cantidad en efectivo determinada por las leyes tributarias, que se cubre en contrapartida a la recepción de un servicio catastral;
- LIV. **Deslinde catastral:** Procedimiento técnico administrativo, que realiza la autoridad catastral, con la comparecencia del titular y los colindantes de un predio, con el objeto de definir plenamente los límites y dimensiones de los predios;
- LV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, identificadas en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización, que requiera la comunidad de un centro de población. Se clasifican en:
- a) Espacios para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad. Por sus características físicas, podrán determinarse de dos formas:
- 1) Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que se establezcan espacio verde, abierto y recreativo y solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias.
  - 2) Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados.

b) Espacios o cesiones para vialidad: corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística;

- LVI. **Dictamen de valor:** Es el documento técnico practicado por el servidor público facultado para emitir dictámenes de valor; que permite determinar el valor de un bien inmueble, mediante la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura local, de conformidad con los procedimientos establecidos en la normatividad aplicable, en atención al conjunto de datos técnicos y sus características cualitativas y cuantitativas, previa solicitud y pago de derechos, establecidos en la ley de ingresos;
- LVII. **Edificación:** Todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en un predio para permitir su utilización;
- LVIII. **Equipamiento del predio:** El conjunto de instalaciones, construcciones y equipos necesarios para la utilización del predio;
- LIX. **Estado de conservación:** Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble;
- LX. **Extracto de anotaciones catastrales:** Formato utilizado por la autoridad catastral para asentar las operaciones catastrales realizadas, al cual se deberá acompañar la documentación exigida por las leyes y este reglamento, que sustenten el trámite correspondiente. El conjunto de extractos de anotaciones catastrales y sus correspondientes anexos, formarán los libros que a su vez conforman la parterregistral del acervo catastral;
- LXI. **Factor de fondo:** El que demerita el valor catastral de aquellos inmuebles cuya longitud de fondo sea mayor a la establecida como base para un predio tipo;
- LXII. **Factor de frente:** El que demerita el valor catastral de aquellos inmuebles cuya longitud de frente sea menor al mínimo establecido en la normatividad aplicable para un lote tipo;
- LXIII. **Factor de ubicación:** El factor que amerita o demerita el valor catastral de un inmueble atendiendo a la ubicación que ocupa dentro de la manzana;
- LXIV. **Factor de restricción:** El factor que demerita el valor catastral de aquellos inmuebles sirvientes, que parte de su superficie presenta un impedimento legal por el establecimiento de servidumbres impuestas por el derecho común o autoridad competente, que disminuye las posibilidades de aprovechamiento óptimo de la superficie total del predio;
- LXV. **Factor de topografía:** El factor que demerita el valor catastral de aquellos inmuebles que presenten escarpamiento hacia arriba o hacia abajo, rugosidad, elevación o hundimiento, respecto al nivel de la banqueta o de la vialidad de acceso;
- LXVI. **Fraccionamiento:** La división de un terreno para el asentamiento humano, en manzanas y lotes aprobada por la autoridad competente, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- LXVII. **Fusión:** La unión en una sola unidad topográfica, de dos o más predios colindantes que no tengan limitación en su aprovechamiento, conforme a los planes, programas y los reglamentos aplicables.
- LXVIII. **Georreferenciación:** Procedimiento mediante el cual se le asignan coordenadas a sus límites, las cuales están referidas a un sistema de proyección cartográfica asociado a un marco de referencia geodésico;
- LXIX. **GPS:** Sistema de Posicionamiento Global;

- LXX. **Homologación:** Para efectos catastrales se entiende como el procedimiento técnico para analizar, revisar, emitir opiniones, recomendaciones y proponer modificaciones al proyecto de tabla de valores unitarios, de las construcciones y el suelo con características similares, a fin de equiparlos con los valores de mercado;
- LXXI. **Impuesto predial:** Gravamen exclusivo del Municipio que es causado, según el caso, por la propiedad, la copropiedad, el condominio, la posesión y el usufructo de predios, así como de las construcciones edificadas sobre los mismos;
- LXXII. **Impuestos inmobiliarios:** Contribuciones que abarcan el impuesto predial, el impuesto sobre transmisiones del dominio de los predios y los aplicados a las diversas actividades señaladas por las normas tributarias aplicables a la realización de construcciones, o desarrollos de infraestructura urbana a cargo de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles;
- LXXIII. **Incremento o mérito:** Es el resultado de la aplicación de los factores que aumentan el valor de un inmueble y que es expresado en porcentajes;
- LXXIV. **Impuesto sobre negocios jurídicos:** Gravamen sobre la realización, celebración o expedición de los actos o contratos relativos a construcción, reconstrucción o ampliación de inmuebles;
- LXXV. **Impuesto sobre transmisiones patrimoniales:** Gravamen cuyo objeto es el traslado del dominio, de la propiedad o de los derechos de copropiedad sobre bienes inmuebles, por cualquier hecho, acto o contrato, ya sea que comprendan el suelo, o el suelo y las construcciones adheridas a él, incluyendo los accesorios y las instalaciones especiales que pertenezcan al bien inmueble;
- LXXVI. **Indiviso:** Situación de condominio o copropiedad de los derechos de propiedad sobre los predios, que siendo divisibles, no se encuentran divididos. Catastralmente se representa en porcentajes para cada unidad condominal que representa las superficies de los terrenos, construcciones e instalaciones de uso común del inmueble en condominio, sobre las cuales cada condómino tiene obligaciones y derechos de copropiedad, o sobre las partes alícuotas;
- LXXVII. **Información catastral:** Las características cualitativas y cuantitativas, así como la identificación, registro y localización geográfica de los bienes inmuebles y su representación gráfica o alfanumérica;
- LXXVIII. **Información digital:** Datos gráficos o alfanuméricos que conforman las bases de datos utilizadas en los sistemas de cómputo para el uso, explotación o administración de la información catastral;
- LXXIX. **Infraestructura del predio:** El conjunto de obras que hacen posible la utilización de un predio, tales como redes de agua potable, alcantarillado, colectores, sistema de riego, gas, energía eléctrica, comunicaciones entre otros;
- LXXX. **Infraestructura urbana:** Sistemas de dotación y distribución de los servicios básicos agua, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y vías de comunicación, necesarios para el funcionamiento adecuado de las ciudades;
- LXXXI. **Instalaciones especiales:** Aquellas que complementan los servicios, para el óptimo funcionamiento de un bien inmueble;
- LXXXII. **Ley:** La Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;
- LXXXIII. **Levantamiento:** Es el procedimiento mediante el cual se miden los predios a partir de los límites establecidos, ya sean físicos o legales, para la obtención de los datos numéricos necesarios, para definir la ubicación, los volúmenes de las construcciones adheridas a ellos y calcular las superficies de terreno, concluyendo con la elaboración del plano correspondiente;

- LXXXIV. **Licencia de construcción:** Documento expedido por el ayuntamiento mediante el cual se autoriza a los titulares de un predio a construir, ampliar, modificar, reparar o remodelar una edificación;
- LXXXV. **Límite de centro de población:** El polígono formado por la línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;
- LXXXVI. **Localidad:** Lugar ocupado con varias edificaciones utilizadas como viviendas, este lugar es reconocido por un nombre dado por alguna disposición legal o la costumbre, representada con los dígitos once y hasta el catorce de la clave catastral;
- LXXXVII. **Lote:** Superficie de terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo, delimitado física o legalmente;
- LXXXVIII. **Lotificación:** División de un predio en dos o más fracciones, que se encuentre en un área urbanizada y que no requiera del establecimiento de nuevas vías públicas;
- LXXXIX. **Manifestación catastral:** El documento acompañado de todos los anexos requeridos, presentado por los obligados a observar la normatividad catastral, en que se informa a la autoridad la existencia, características y/o modificaciones de un bien inmueble. A la que la autoridad catastral expedirá respuesta, mediante la notificación correspondiente;
- XC. **Municipio:** San Juan de los Lagos, ente jurídico debidamente delimitado, que constituye la base de la división territorial y de organización política y administrativa de la entidad federativa de Jalisco, sobre el cual se ejercen las potestades políticas y administrativas de las que está dotado; catastralmente está representado por los dígitos desde el número seis y hasta el número ocho, de la estructura de la clave catastral, después de los dos dígitos correspondientes al Estado y de los tres dígitos para la región catastral;
- XCI. **Nomenclatura oficial:** Denominación que el Ayuntamiento establece para las vías públicas, parques, jardines y plazas;
- XCII. **Normas técnicas:** El conjunto de especificaciones técnicas necesarias para integrar la información y registros del catastro;
- XCIII. **Notificación:** Acto por el cual se hace saber a los titulares catastrales o interesados, con las formalidades legales establecidas, el acto administrativo resultado de la actividad catastral sobre un predio determinado. Constituye la materialización del principio de la audiencia que permite la posibilidad de ser oído;
- XCIV. **Número de cuenta catastral:** Es el código alfanumérico mediante el cual se identifica el predio para efectos de las operaciones catastrales y fiscales;
- XCv. **Número oficial:** El asignado oficialmente por el Ayuntamiento para referenciar cada predio, con respecto de la vialidad sobre la que se ubica;
- XCVI. **Obras de urbanización:** Todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;
- XCvII. **Operaciones catastrales:** Los actos realizados por la autoridad municipal competente, consistentes en notificaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, valorizaciones, registros, actualizaciones de movimientos y demás actos administrativos propios de la función catastral, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables, con el objeto de describir, clasificar, medir, valorar y registrar los predios que conforman el territorio;
- XCvIII. **Padrón catastral:** Listado de códigos convencionales ordenados en forma sistematizada que representa los predios inscritos en el catastro. Su actualización y



completitud permite obtener los elementos geográficos, gráficos, estadísticos, alfanuméricos, así como las características resultantes de las actividades catastrales de identificación, inscripción, control y valuación de los inmuebles;

- XCIX. **Padrón alfabético:** Es el listado de datos que permite localizar y conocer el registro de los predios a través del nombre de sus titulares, ordenados alfabéticamente;
- C. **Padrón cartográfico:** El conjunto de planos que permiten conocer en forma gráfica, las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles;
- CI. **Perímetro urbano:** La poligonal que delimita el contorno de la zona urbana;
- CII. **Plano:** Representación gráfica y técnica en proyección horizontal de una porción del territorio formado por uno o varios predios;
- CIII. **Plano manzanero:** Representación gráfica de una manzana;
- CIV. **Planos catastrales:** El conjunto de planos elaborados por el catastro, que integran su registro gráfico;
- CV. **Poseedor:** Es la persona que ejerce un poder de hecho en forma directa, exclusiva e inmediata sobre un bien inmueble, para su aprovechamiento total o parcial y que tiene la intención y el ánimo de convertirse en su propietario;
- CVI. **Predio dominante:** Recibe esta denominación, el predio a cuyo favor se encuentra constituida una servidumbre sobre un predio o predios contiguos;
- CVII. **Predio edificado o construido:** El que tenga construcción permanente adherida al suelo, en condiciones tales que no puedan separarse de éste, sin deterioro de la propia construcción, No entendiéndose como tales, las bardas perimetrales;
- CVIII. **Predio ejidal:** Terreno que fue dotado en base en la legislación agraria a un núcleo en común, para su exclusivo aprovechamiento;
- CIX. **Predio incorporado:** El bien inmueble que cumple con las características urbanas y que previamente cumplió con los requisitos técnicos, administrativos y fiscales, que lo hacen susceptible de pertenecer al sector urbano.
- CX. **Predio intraurbano:** Se consideran aquellas superficies de terreno rústico, comprendidas dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al Municipio, en los términos de la normatividad de desarrollo urbano;
- CXI. **Predio oculto:** Predio no inscrito en el padrón catastral;
- CXII. **Predio rústico:** Es la unidad mínima de observación del catastro que por su naturaleza, es susceptible de explotación agropecuaria, así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado obras de urbanización y sin la disponibilidad de servicios públicos;
- CXIII. **Predio sirviente:** Es el predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre para acceso o uso de otro predio;
- CXIV. **Predio vacante:** El bien inmueble que no tiene dueño cierto y conocido;
- CXV. **Propiedad:** Es el derecho real de usar, disfrutar, conservar y disponer de un bien con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes;
- CXVI. **Propiedad social:** Régimen de propiedad a la que están sujetas las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria;
- CXVII. **Propietario:** La persona física o moral, que ejerce un poder jurídico de uso, goce y disposición de un bien inmueble, sin más restricciones que las impuestas por la propia ley;
- CXVIII. **Región catastral:** Es una circunscripción convencional del territorio determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los dígitos números tres, cuatro y cinco de la clave catastral;

- CXIX. **Reglamento:** El presente Reglamento de Catastro del Municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco;
- CXX. **Registros catastrales:** El conjunto de documentos gráficos, escritos e información contenidos en los padrones o las bases de datos, así como todos los demás elementos que integran el catastro;
- CXXI. **Relotificación:** El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;
- CXXII. **Registrar:** Es el empadronamiento que realiza la autoridad catastral, respecto de los datos de referencia que se asienten de los bienes inmuebles;
- CXXIII. **Sistema de información geográfica:** Conjunto de programas de cómputo que permiten almacenar, recuperar, modificar, interrelacionar y analizar espacialmente cualquier tipo de datos e información, con referencia geográfica;
- CXXIV. **Subdivisión:** Es la partición de un predio en dos o más fracciones, para su catastración independiente, y que para su utilización no se requiera la apertura de nuevas vialidades públicas;
- CXXV. **Superficiario:** Titular del derecho de superficie, quien tiene la facultad de edificar sobre terreno ajeno, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, ya que el terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo edificado será del superficiario. Debe constar en escritura pública;
- CXXVI. **Tabla de valores unitarios de suelo y construcciones:** Documento que autoriza la Legislatura del Estado, a propuesta del Ayuntamiento, que contiene los valores por unidad de superficie para los terrenos urbanos, y rústicos y para los diferentes tipos de construcciones, incluyendo los factores de incremento o demérito, tanto para los terrenos, como para las construcciones, conformada por listados, planos y demás documentos que contienen la información de los valores que constituyen la base para el cobro de todas las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;
- CXXVII. **Régimen de propiedad:** La definición de reglas de apropiación de los bienes, la determinación de alcances y límites para ejercer el control sobre ellos y las condiciones para su transferencia. Se clasifica en: Pública; Privada; y Social;
- CXXVIII. **Regularización de construcciones:** Es la manifestación espontánea y voluntaria de obras de edificación realizadas sin haber obtenido los permisos o licencias correspondientes, para efectos de obtener su inscripción catastral.
- CXXIX. **Terreno de agostadero:** El predio rústico que no siendo de cultivo, por sus condiciones propias, sea susceptible de dedicarse a la cría o pastoreo de ganado;
- CXXX. **Terreno de temporal:** El predio rústico que por sus características y calidad del suelo sea susceptible de destinarse a fines agrícolas, ya sea de acuerdo a las condiciones climatológicas y pluviales o por medio de la tecnificación;
- CXXXI. **Titular:** Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales sobre bienes inmuebles;
- CXXXII. **Ubicación:** La localización del predio definida por su clave catastral, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial o mediante sus coordenadas geográficas;
- CXXXIII. **Unidad privativa:** Es el bien inmueble que forma parte de un condominio, cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino. Es representado en porcentaje. Forma parte de la clave catastral, representado con los últimos seis dígitos;
- CXXXIV. **Urbanización:** El proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera legalmente ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

- CXXXV. **Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; que en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;
- CXXXVI. **Usufructo:** Es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos sin alterarse su substancia ni su forma, salvo pacto en contrario, puede constituirse por disposición legal, contrato, testamento o usucapión, ya sea a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente;
- CXXXVII. **Valor catastral:** El que fija la autoridad catastral a cada uno de los predios, obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de terreno y construcción publicados en las tablas de valores catastrales, y en su caso en combinación con los factores de incremento y demérito aplicables. Servirá como base gravable para la determinación del impuesto predial, traslación de dominio, y de cualquier otra contribución inmobiliaria;
- CXXXVIII. **Valor catastral provisional:** El asignado por la autoridad catastral a los predios de los que no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinarle valor catastral definitivo;
- CXXXIX. **Valor comercial o de mercado:** Es el obtenido tomando como referencia la información de fuentes inmobiliarias, notarías públicas, revistas especializadas, cámaras de la industria de la construcción o de comercio, por investigación directa de mercado de operaciones de compra venta o solicitando datos en predios que realizan publicidad de venta;
- CXL. **Valor fiscal:** El valor catastral total que se determine para cada predio, de conformidad con lo establecido en las leyes tributarias;
- CXLI. **Valor unitario:** Es el valor monetario fijado al suelo y/o construcción por metro cuadrado o por hectárea, que se encuentra establecido en las tablas de valores catastrales y que sirve de base para obtener el valor catastral de los bienes inmuebles;
- CXLII. **Valuación:** El procedimiento para asignar el valor catastral a un predio, mediante la aplicación de los valores unitarios de terrenos y construcción y en su caso los factores de incremento o demérito;
- CXLIII. **Valuación por actualización:** Procedimiento llevado a cabo para actualizar los valores de los predios que NO han sufrido modificaciones en sus datos técnicos previamente inscritos, como son la superficie de terreno, la superficie de construcción y sus respectivas clasificaciones o que tampoco su entorno haya sido modificado; pero que mediante el proceso legislativo llevado a cabo con motivo del cumplimiento del mandato constitucional, consistente en la elaboración y la aplicación de las nuevas tablas de valores unitarios, tuvo como consecuencia la obtención de un valor diferente aplicable a cada predio, ya fuere a la alza o a la baja;
- CXLIV. **Valuación por conservación:** Es el procedimiento mediante el cual se realiza la aplicación de los valores unitarios vigentes, a fin de obtener el valor catastral de los predios que sufrieron modificación en sus datos técnicos, ya sea en su área de superficie o construcciones, que dé como resultado la modificación del valor catastral, como producto de manifestaciones, subdivisiones, relotificaciones, fraccionamientos, licencias de construcción, remodelación, demolición; así mismo por cualquier acción urbanística o de mejora, que modifiquen las provisiones, usos, destinos o reservas, y cuyo entorno sufra un cambio que afecte notoriamente su valor;

- CXLV. **Valuador:** Es el servidor público dependiente de la autoridad catastral que cuenta con los conocimientos técnicos sobre bienes inmuebles, necesarios para formular los documentos técnicos denominados avalúos o dictámenes de valor;
- CXLVI. **Vialidad:** Superficie de terreno destinada para el tránsito vehicular y/o peatonal constituida por avenidas, calles, calzadas, andadores, banquetas y otros;
- CXLVII. **Vía pública:** Toda área de terreno de dominio público y de uso común ocupado por calles, banquetas, andadores, avenidas, calzadas, callejones, cerradas o privadas y sus confluencias, cruceros que se encuentren destinados a permitir el tránsito de vehículos, ciclistas, peatones y en general, a facilitar la comunicación entre diferentes áreas y zonas, que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia o que por una situación de hecho esté ya destinado a ese uso público;
- CXLVIII. **Zona catastral:** Las áreas en las que se divide el territorio del Municipio y que presentan características homogéneas en cuanto a sus aspectos físicos, económicos, sociales, de uso actual y potencial del suelo, representada con los dígitos nueve y diez de la clave catastral;
- CXLIX. **Zona rústica:** El área o superficie conformada por predios rústicos, que se ubica fuera del perímetro y del área de crecimiento urbano, destinada generalmente para uso agropecuario; y
- CL. **Zona urbana:** El área o superficie conformada por predios urbanos, comprendida dentro del perímetro urbano o dentro los límites de Centro de Población y que se encuentra dotada de servicios públicos, que permiten asentamientos humanos.

## CAPITULO II

### De las Autoridades Municipales en Materia Catastral

**Artículo 5.** Son autoridades competentes en materia catastral en el Municipio:

- I. El Presidente Municipal;
- II. El Consejo Técnico de Catastro Municipal;
- III. El titular de la Dirección de Catastro;
- IV. Los demás servidores públicos que formen parte de la estructura organizativa de la dependencia de catastro municipal y los que se indiquen en los ordenamientos legales aplicables.

### Sección primera

#### Del Consejo Técnico Catastral Municipal

**Artículo 6.** El Consejo Técnico de Catastro Municipal es el órgano colegiado de carácter permanente responsable de asesorar, coordinar y evaluar las acciones en materia de Catastro de conformidad con la Ley.

**Artículo 7.** El ayuntamiento, deberá constituir el Consejo Técnico de Catastro Municipal, conforme a las bases establecidas en el artículo 23 de la Ley.

**Artículo 8.** Si al convocar a la constitución de consejo conforme las bases previstas por el Artículo 23 de la Ley, algunos de los sectores convocados no designan a su representante o no se pusieran de acuerdo, el Presidente hará libremente la designación correspondiente

de personas afines a las actividades de cada sector. Por cada titular del Consejo deberá nombrarse un suplente.

**Artículo 9.** Los integrantes tendrán el carácter de permanentes, pero podrán ser libremente removidos por los organismos que los hayan designado o destituido por el propio consejo en el caso de que falten a dos sesiones consecutivas sin justificación, procediendo a la designación del consejero sustituto inmediatamente en la siguiente sesión.

**Artículo 10.** El Consejo Municipal deberá quedar integrado preferentemente en los primeros meses correspondientes al inicio del periodo de gobierno del ayuntamiento, teniendo como funciones principales, las siguientes:

- I. Recabar la información necesaria que permita cumplir con las funciones que le confiere la Ley y el presente Reglamento;
- II. Analizar, evaluar, y en su caso modificar los proyectos de zonificación catastral que le presente el Catastro municipal, observando en todo momento la armonía y adecuada congruencia con la normatividad vigente sobre la materia;
- III. Analizar, revisar y, en su caso, modificar el proyecto de tablas de valores unitarios que le presente el titular de catastro municipal, según lo establece el procedimiento del artículo 54 de la Ley;
- IV. Estudiar; revisar y formular las propuestas de valores unitarios de terreno, construcción y remitirlos con fines de homologación al Consejo Técnico de Catastro del Estado;
- V. Adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado y procederá a realizar las propuestas correspondientes a la legislatura local, a efecto de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad;
- VI. Crear las comisiones o grupos de trabajo, de análisis y de estudio que estimen necesarios;
- VII. Con apego a las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento, en armonía con los lineamientos y disposiciones que emita el Consejo Técnico Catastral del Estado, apoyará en la elaboración de los manuales de procedimientos a seguirse en la realización de las operaciones y prestación de los servicios catastrales; y
- VIII. Las demás que le sean encomendadas.

**Artículo 11.** Las funciones a cargo del Presidente son las siguientes:

- I. Instalar el Consejo;
- II. Representar al Consejo;
- III. Presidir las Sesiones;
- IV. Convocar a las sesiones a través del Secretario;
- V. Nombrar a su representante;
- VI. Por conducto del Secretario convocar a sesiones extraordinarias, que le sean solicitadas por al menos cuatro integrantes del propio consejo;
- VII. Asistir a las sesiones teniendo voz y voto, en caso de empate tendrá voto de calidad;
- VIII. Integrar las comisiones que sean necesarias para el mejor desempeño de las funciones; y
- IX. Las demás que le fueren encomendadas en otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 12.** Al Secretario le corresponderán las siguientes funciones:

- I. Informar al Presidente de todas las comunicaciones que lleguen al Consejo;
- II. Presentar al presidente el calendario anual de sesiones ordinarias, quien lo propondrá al Consejo para su aprobación;
- III. Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo; previas instrucciones del presidente;
- IV. Presidir las sesiones ordinarias y extraordinarias en las ausencias del Presidente del Consejo o su representante;
- V. Nombrar y levantar listas de asistencia y en su caso, declarar la existencia de quórum legal;
- VI. Llevar el registro de asistencia de cada sesión;
- VII. Someter a votación de los asistentes de la sesión, los acuerdos tomados en la reunión;
- VIII. Una vez terminada la sesión levantar el acta correspondiente, y proceder a recabar la firma de los asistentes;
- IX. Integrar un archivo con las actas levantadas en cada sesión;
- X. Certificar la documentación que obre en sus archivos con relación a las funciones del consejo;
- XI. Enviar al Consejo Técnico Catastral del Estado las tablas de valores unitarios de terreno y construcción para su homologación; y
- XII. Las demás funciones que le sean encomendadas por el Presidente en congruencia con los objetivos del Consejo o en otras disposiciones legales aplicables.

**Artículo 13.** Les corresponde a los integrantes del Consejo las siguientes atribuciones:

- I. Asistir a las sesiones del Consejo;
- II. Emitir su voto en los asuntos que sean sometidos a consideración en las sesiones ordinarias y extraordinarias que se celebren;
- III. Aportar estudios y propuestas que contribuyan al desarrollo de las actividades del Consejo;
- IV. Formar parte de las comisiones que se generen;
- V. Nombrar a su respectivo suplente;
- VI. Manifestar al secretario su correo electrónico para recibir las convocatorias a las sesiones del consejo; y
- VII. Aquellas otras que asigne expresamente el Consejo o su Presidente.

**Artículo 14.** Las sesiones podrán ser ordinarias, las cuales deberán celebrarse bimestralmente y extraordinarias las cuales podrán convocarse cuando sea necesario y/o cuando exista algún asunto importante que se deba tratar.

**Artículo 15.** Las convocatorias para las sesiones ordinarias deberán hacerse llegar de manera fehaciente a cada uno de los integrantes a más tardar cinco días naturales antes de la fecha de la sesión, la citada convocatoria se realizará por correo electrónico, donde el destinatario no podrá oponer la circunstancia de no haber revisado su correo o buzón y bastará la prueba por parte del notificante remitente, de haber realizado y enviado la convocatoria.

**Artículo 16.** En caso de que no se reúnan la mayoría de los integrantes del Consejo, la sesión se celebrará el mismo día, pero una hora después de la hora convocada con los integrantes que se encuentren presentes y los acuerdos que se tomen tendrán plena validez.

**Artículo 17.** Sólo se podrá convocar a sesión extraordinaria en los casos que el Presidente del Consejo estime conveniente, para lo cual se emitirá convocatoria con dos días de anticipación; procediéndose en términos similares al artículo que precede.

**Artículo 18.** Todos los integrantes del Consejo tendrán voz y voto. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos, en caso de haber empate, el presidente tendrá voto de calidad.

**Artículo 19.** Las convocatorias deberán contener el orden del día a que se sujetará la sesión del Consejo, así como la fecha y el lugar donde se desarrollará la misma.

**Artículo 20.** Las sesiones deberán sujetarse al orden del día contenido en la convocatoria, que será sometido a consideración de los asistentes y que, una vez aprobado o modificado en su caso, será respetado durante el desarrollo de la sesión.

**Artículo 21.** El secretario, someterá a consideración de los asistentes el resumen de los acuerdos tomados durante la sesión, para que forme parte del acta de la misma, recabando las firmas de los asistentes en independencia del sentido que hayan tenido las votaciones.

**Artículo 22.** El Consejo podrá formar las comisiones de trabajo que estime necesarias, las que deberán observar lo siguiente:

- I. Cada comisión deberá integrarse por lo menos con tres miembros, los cuales podrán auxiliarse con los asesores y el personal técnico necesario para dar el debido cumplimiento de la respectiva comisión.
- II. Los resultados de los trabajos encomendados a cada comisión deberán exponerse al Consejo durante las sesiones, con el objetivo de que éste conozca, recomiende alguna modificación y/o valide las conclusiones de los trabajos presentados.

**Artículo 23.** El titular del catastro municipal deberá exponer y fundamentar los estudios y el proyecto de tablas de valores unitarios en la primera sesión del Consejo Municipal, debiendo presentar las corridas de valores para que sean analizados los incrementos y decrementos netos al impuesto predial resultante de la aplicación, tomando en consideración las cuotas fijas establecidas en la Ley de Ingresos Municipal.

**Artículo 24.** El titular del catastro municipal deberá remitir, con toda oportunidad en el año que corresponda, el proyecto de tablas de valores unitarios y sus estudios respectivos al Presidente del Consejo Municipal.

**Artículo 25.** El proyecto de tablas de valores unitarios deberá estar aprobado en el mes de mayo de cada año por el Consejo Municipal, con sus valores unitarios y sus estudios respectivos, para continuar con el procedimiento que establece el artículo 54 de la Ley.

## **Sección segunda**

### **De La Autoridad Catastral**

**Artículo 26.** La administración del Catastro dentro de la circunscripción territorial del Municipio de San Juan de los Lagos está a cargo de la Dirección de Catastro Municipal.

**Artículo 27.** Para dar cumplimiento a la Ley, el presente reglamento y los ordenamientos legales aplicables, la Dirección de Catastro cuenta con la siguiente estructura operativa, técnica y administrativa:

- I. Dirección de Catastro;
- II. Área de Valuación;
- III. Área de Registro y Trámite;
- IV. Área de Cartografía;
- V. Área de Servicios Catastrales;
- VI. Área de Notificación;
- VII. Área de Archivo; y
- VIII. Área de Caja.

**Artículo 28.** Corresponde a la Dirección de Catastro a través de su titular, las labores específicas encomendadas a la autoridad catastral municipal en el diverso articulado de la Ley y de este reglamento; consistentes básicamente en mantener actualizado el inventario y la valuación precisa y detallada de los bienes inmuebles que conforman el territorio municipal, a través de la coordinación con las áreas que tiene bajo su mando, a fin de que estas realicen de manera correcta los procesos catastrales aplicando la normatividad de la materia, mediante:

- I. La verificación del cumplimiento de las disposiciones normativas aplicables al funcionamiento del Catastro;
- II. La identificación, registro, valuación, reevaluación y deslinde de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio;
- III. Formulación de los proyectos de tablas de valores unitarios de terreno y construcción;
- IV. Integración, clasificación y ordenamiento de la información catastral del Municipio;
- V. La actualización las bases de datos registral y cartográfica;
- VI. La determinación de la ubicación geo-referenciada de los bienes inmuebles que conforman el territorio del Municipio;
- VII. La asignación de la clave catastral de conformidad con la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos;
- VIII. La vinculación de la clave catastral con la cuenta predial;
- IX. La determinación del valor catastral correspondiente a cada bien inmueble y actualizarlos con base en los valores unitarios de suelo y construcción;
- X. El deslinde de bienes inmuebles cuando lo solicite autoridad competente o parte interesada;
- XI. Verificación de los datos manifestados por los propietarios respecto de los predios;
- XII. El registro oportuno de los cambios que operen en los bienes inmuebles, mediante la elaboración del extracto de anotaciones catastrales correspondiente;
- XIII. La expedición de certificados catastrales, copias certificadas de planos y demás constancias y documentos relacionados con la información catastral;
- XIV. La notificación a los interesados y comunicación en su caso a la autoridad que corresponda del resultado de las operaciones catastrales efectuadas;
- XV. Suscribir los documentos oficiales expedidos por la propia Dirección;
- XVI. La delegación a los encargados de las diferentes áreas según sea el caso, las facultades y atribuciones con la responsabilidad contemplada en la ley, este reglamento y los demás ordenamientos aplicables que por los servicios solicitados se hayan realizado; y
- XVII. Las demás a que se refiere la ley, el presente reglamento y los ordenamientos legales aplicables.



**Artículo 29.** Corresponde al área de Valuación, la elaboración de estudios para posteriormente utilizarlos en la elaboración de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, así como la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del Municipio, que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos y fiscales. Normado por los artículos que componen el capítulo VI de la Ley, relativo a las tablas de valores unitarios y de la valuación catastral. Así mismo, le corresponde realizar la valuación, la revaluación catastral, la revisión y en su caso autorización en unión con la Dirección, de los trabajos presentados por los peritos valuadores y los dictaminadores dependientes de la autoridad catastral, para determinar la base fiscal aplicable a las contribuciones inmobiliarias.

**Artículo 30.** Corresponde al área de Registro y Trámite, Integrar y actualizar los registros catastrales de los predios y construcciones localizadas en el territorio municipal; Recibir de los obligados que señala la Ley, la información y documentación que la misma les impone y registrar oportunamente los cambios que se operen en los inmuebles, ya sea a nivel técnico, administrativo o jurídico, con el propósito de mantener actualizada la información de los registros catastrales, el control de los datos históricos y sus modificaciones.

**Artículo 31.** Corresponde al área de Cartografía, la creación, actualización e interpretación de los mapas, fotografías, archivos y planos en donde está integrada la información del territorio a nivel predial y la información técnica de los bienes inmuebles. De forma específica tiene como objetivo determinar la delimitación, el deslinde y la ubicación precisa de los predios en que se divide el territorio municipal, mediante la utilización de herramientas tecnológicas para la interpretación de los elementos existentes sobre la superficie del territorio municipal, así mismo, determinar y en su caso asignar la cuenta y clave catastral de los bienes inmuebles; para conseguir los objetivos del catastro señalados en el artículo dos de la Ley, lo cual constituye el catastro gráfico.

**Artículo 32.** Corresponde al área de Servicios Catastrales, la investigación catastral que es necesaria para la conformación emisión y certificación de los registros históricos de cada bien inmueble con el objetivo de proporcionar los servicios que son señalados en las normas que básicamente son la Ley, el presente reglamento y el manual de procedimientos catastrales. Siempre por escrito y a petición de parte, directamente de los usuarios o de alguna autoridad en el ejercicio de sus funciones. Entre dichos servicios se encuentran las certificaciones, la emisión de constancias, así como proporcionar copias de planos, copias de documentos o de los avisos recibidos de parte de los obligados en acatamiento a la propia ley, así como de cualquier documento que forme parte del acervo catastral.

Una vez recibida la solicitud, deberá ser analizada a fin de poder determinar la factibilidad de proveer lo solicitado, en caso de ser factible el otorgamiento del servicio, se notificará al solicitante el respectivo costo del servicio por concepto de derechos, de conformidad con la Ley de Hacienda Municipal y con la respectiva aplicación de las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos Municipal.

De no proceder la solicitud, se contestará de forma escrita con su respectiva fundamentación y motivación.

**Artículo 33.** Corresponde al área de Notificación, hacer del conocimiento de manera oficial a los obligados o los interesados, de las operaciones catastrales efectuadas, de los

citatorios, o emplazamientos; lo cual deberá realizarse personalmente, mediante oficio o por correo certificado con acuse de recibo.

**Artículo 34.** Corresponde al área de archivo, coordinar la formación y conservación del catastro, la Integración de los expedientes catastrales de los predios y de sus titulares, así como proponer los criterios administrativos para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales.

**Artículo 35.** Corresponde al área de caja, en representación de la hacienda municipal, recaudar los créditos fiscales generados por los objetos señalados para las contribuciones inmobiliarias, así como los derechos generados por los servicios prestados y los aprovechamientos, de conformidad con las tasas, cuotas y tarifas señaladas en la Ley de Ingresos municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **De la Clasificación de los Predios y las Construcciones**

##### **Sección Primera**

##### **De la Clasificación de los Predios Urbanos**

**Artículo 36.** Para efectos de este Reglamento, los predios urbanos se clasificarán de la siguiente manera:

I. Por su ubicación dentro de la manzana:

a) En esquina: es el que tiene frentes a dos calles que forman un sólo vértice, donde cada frente tiene posibilidad de acceso;

b) Intermedio: es el que tiene frente a una sola calle con acceso establecido;

c) Intermedio con dos o más frentes: es el que sin estar en esquina tiene frente a dos o más calles, con posibilidad de acceso;

d) En cabecera: es el que tiene por lo menos tres frentes a tres calles diferentes, las cuales forman dos o más esquinas, con posibilidad de acceso;

e) Manzanero: es aquel que colinda por todos sus lados con calles trazadas y que es único en la manzana; y

f) Interior: es el que se encuentra rodeado por otros predios, sin tener acceso a ninguna calle o que teniendo acceso, éste sea por alguna servidumbre de paso, lo que el código civil denomina como predio dominante.

II. Por su ubicación:

a) Predio de reserva urbana: el que es susceptible de ser urbanizado según lo determine la zonificación de los instrumentos de planeación municipal; y

b) Predio urbano: es aquél que cumple con las características para ser clasificado como tal, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 fracción I de la Ley;

### III. Por su forma:

- a) Predios regulares: son aquellos que en su perímetro cuentan con cuatro ángulos internos y ninguno menor de 80° grados; y
- b) Predios irregulares: son aquellos que en su perímetro existe uno o más ángulos interiores de menos de 80° grados;

### IV. Por su régimen de propiedad o posesión:

#### a) Privada:

- 1) Propiedad particular; y
- 2) Propiedad condominal;

#### b) Pública:

- 1) Propiedad federal;
- 2) Propiedad estatal;
- 3) Propiedad municipal; y
- 4) Propiedad concesionada;

#### c) Social:

- 1) Propiedad ejidal; y
- 2) Propiedad comunal;

### V. Por su topografía:

- a) Predio a nivel: es aquel que carece de pendiente o tiene desnivel imperceptible, entre el fondo y el nivel de la calle;
- b) Predio con pendiente ascendente: es aquel que su elevación en el fondo, es el resultado de una pendiente mayor de veinte grados, respecto del nivel de la calle;
- c) Predio con pendiente descendente: aquel que su hundimiento en el fondo, es el resultado de una pendiente que desciende más de veinte grados, respecto del nivel de la calle;
- d) Predio accidentado o rugoso: es aquel que presenta depresiones y elevaciones en toda la superficie;
- e) Predio elevado: es aquel que su nivel medio está a una altura mayor de un metro con respecto al nivel de la calle; y
- f) Predio hundido: es aquel que su nivel medio se encuentra por debajo del nivel de la calle en al menos un metro de altura;

### VI. Por sus dimensiones:

- a) Predio tipo: aquel cuya relación frente-profundidad es igual o menor a 3.5 veces su frente, y su frente no es menor de 6.00 metros. Esta medida lineal de frente, variará de acuerdo a la zonificación, en congruencia con el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco;
- b) Predio con frente menor: aquel que la medida de su frente es menor de lo establecido para el predio tipo; y
- c) Predio con exceso de fondo: se considera a aquel cuya profundidad excede 3.5 veces la medida del frente.

## **Sección Segunda**

### **De la Clasificación de los Predios Rústicos**

**Artículo 37.** Los predios rústicos se clasifican de la siguiente manera:

I. Por su ubicación: según conste en el plano de zonificación y en las tablas de valores unitarios rústicos del Municipio, tomando como referencia los centros de distribución, de población y vías de comunicación;

- a) Predio con frente a vías de comunicación: Aquellos con frente a dichas vías y con posibilidad de acceso por las mismas, exceptuándose los que se ubican al margen de vías de comunicación concesionadas;
- b) Predio rústico intra-urbano: Superficies de terreno, comprendidas dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al Municipio, en los términos del Código Urbano;

II. Por sus características físicas: de conformidad a las condiciones hidrológicas, humedad relativa y la capacidad potencial de producción, se clasifican en:

a) Agrícola de riego:

- 1) Riego mecánico; y
- 2) Riego por gravedad,

b) Agrícola de temporal de primera:

- 1) Humedad residual; y
- 2) Valles planos;

c) Agrícola de temporal de segunda:

- 1) Lomeríos; y
- 2) Zonas inundables;

d) Agostadero de primera clase:

- 1) Pastizales inducidos;

e) Agostadero de segunda clase:

- 1) Pastizal natural;

f) Cerril improductivo o eriazo;

III. Por su uso base: de acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación, entre otros serán los siguientes:

a) Aprovechamiento de recursos naturales; y

b) Actividades agropecuarias;

IV. Por su régimen de propiedad:

a) Privada;

b) Pública;

1) Propiedad federal;

2) Propiedad estatal; y

3) Propiedad municipal;

c) Social:

1) Propiedad ejidal; y

2) Propiedad comunal.

### **Sección Tercera**

#### **De la Clasificación de las Construcciones**

**Artículo 38.** Las construcciones, tanto en suelo urbano, como en suelo rústico, de conformidad con las prácticas catastrales en el Estado de Jalisco, aplicadas para la determinación de los valores unitarios, se clasifican de la siguiente manera:

- I. Permanentes: Son las que tengan aprovechamiento definitivo por su tipo de proyecto, materiales empleados, cimentación, estructura y demás características, como lo son las casas habitación, los establecimientos comerciales y de servicios;
- II. Provisionales: Son aquellas que por su uso transitorio, los materiales empleados y sus técnicas de edificación, pueden removerse fácilmente, entre las que comprenden tejados, cobertizos, tapancos, tejabanos, etc.;
- III. Especiales: Son aquellas que por su novedad, rareza o especificidad, no se encuentran catalogadas dentro de las clasificaciones tradicionales y por ello no forman parte de las tablas de valores catastrales; y
- IV. Ruinosas: A las que por su estado de deterioro, no sea posible su aprovechamiento, por no ofrecer estabilidad y representar riesgo de desplome.

**Artículo 39.** Las construcciones, tanto urbanas como rústicas, son impactadas por los siguientes factores:

I. Por la edad:

- a. Moderno: edificaciones nuevas, construidas o renovadas con materiales y procedimientos dentro de un rango variable, con una antigüedad máxima de diez años;

- b. Semi-moderno: edificaciones construidas o renovadas con materiales y procedimientos usados dentro de un rango variable comprendido entre los once y los treinta años de edad; y
  - c. Antiguo: las construcciones que tienen una edad mayor de treinta años;
- II. Por su tipo:
- a. Industrial: edificaciones de cuatro metros de altura como mínimo, techadas de láminas sobre armadura de metal o similar, sin concentración de muros interiores, claros mínimos de cinco metros, que podrán tener los mismos factores de edad, estipulados para las construcciones en general;
  - b. Alberca: son depósitos de agua que cuentan con la infraestructura adecuada para la realización de actividades recreativas o deportivas;
  - c. Pisos sin techo: áreas acondicionadas con la infraestructura necesaria para un fin específico;
- III. Por su calidad:
- a. De Lujo: son aquellas construcciones de grandes dimensiones en las cuales se emplean materiales de primera calidad, con acabados de elevado costo y ejecución, con alto control de calidad en todos sus elementos;
  - b. Superior: son aquellas construcciones de grandes dimensiones, en las cuales se usan materiales de buena calidad, con acabados buenos y con buen control de calidad en la mayoría de sus elementos;
  - c. Media: son aquellas construcciones de dimensiones intermedias, en las cuales se utilizan materiales de calidad media con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere;
  - d. Económica: son aquellas construcciones de dimensiones reducidas, en las cuales se emplean materiales de baja calidad y con escasos acabados o acabados muy sencillos; y
  - e. Austero: son las construcciones de dimensiones reducidas, realizadas con materiales precarios en pisos, techos y muros, y con deficiencias técnicas en el proyecto, que limitan la capacidad del desplazamiento de los residentes; cuentan con solamente lo mínimo indispensable para ser utilizadas y los materiales empleados son de ínfima calidad.
- IV. Por su estado de conservación:
- a. Bueno: es aquel que no requiere reparaciones;
  - b. Regular: es aquel que requiere reparaciones sencillas; y
  - c. Malo: es aquel que requiere reparaciones importantes.

**Artículo 40.** Los predios que en el momento de la traslación de dominio se encuentren en proceso de construcción, se valuarán conforme a la tabla de avance constructivo que para el caso específico se apruebe dentro del proyecto mismo de las tablas de valores unitarios.

**Artículo 41.** Los elementos de construcción, podrán formar parte integral de las tablas de valores unitarios.

## **CAPITULO IV**

### **De la Cartografía**

#### **Sección primera**

## De los criterios para su conformación

**Artículo 42.** Este Capítulo tiene por objeto establecer los procedimientos utilizados en levantamientos catastrales, así como especificar el conjunto de códigos y signos que deberán utilizarse en la cartografía plasmada a escala, mediante especificaciones técnicas que deberán aplicarse en los procedimientos para la integración de la información cartográfica en un Sistema de Información Geográfica, que permita a los usuarios de datos e información geográfica que el acervo puesto a su disposición, muestre consistencia y compatibilidad en sus procesos, como resultado de la estandarización.

**Artículo 43.** Para la elaboración de la cartografía catastral, tanto rústica como urbana, en forma digitalizada con métodos fotogramétricos, se procederá de acuerdo a las normas en la materia emitidas por el INEGI y por el ITEJ.

**Artículo 44.** La autoridad catastral, en impresiones a escala 1:500 de las cartografías manzanas, asentará los niveles de información geográfica producto de la restitución fotogramétrica de vuelo, así como la integración de todos los predios contenidos en las mismas.

**Artículo 45.** Para la actualización de la información contemplada dentro de la cartografía impresa a escala 1:500, se utilizarán los datos contenidos en el reporte por predio o en el dictamen de valor o avalúo, debiendo utilizar para ello el conjunto de procedimientos, códigos y signos indicados en el presente Reglamento.

**Artículo 46.** La actualización de la información cartográfica se realizará de acuerdo a los siguientes procedimientos:

- I. Actualización de la cartografía en gabinete;
- II. Actualización de la cartografía en campo; y
- III. Actualización de la cartografía manzanera en forma digital.

**Artículo 47.** La actualización de la cartografía en gabinete es el procedimiento para actualizar la información a través de antecedentes gráficos y registrales en la base de datos o en el acervo documental, la cual procederá en el supuesto de que los datos existentes hubieran sufrido alguna modificación, sujetándose a los siguientes lineamientos:

- I. Se identificarán los linderos de los predios en la cartografía del acervo catastral, ya sea en papel, en información digital o documentación registral, tales como comprobantes, avisos de transmisión de dominio, avalúos debidamente autorizados, entre otros;
- II. Se procederá a marcar en la cartografía impresa, con color rojo, sólo aquellas líneas o polígonos que delimitan a los predios que no aparecen en dicha cartografía y no se marcarán en la cartografía las bardas interiores que no representan colindancia entre predios; y
- III. Una vez delimitados los predios, se marcará con color rojo el número de predio que le corresponda según su clave catastral, el cual deberá estar encerrado dentro de un círculo.

**Artículo 48.** La actualización de la cartografía en campo es el procedimiento para hacer inspección física de los predios y su confrontación con la cartografía manzanera impresa a escala 1:500, a efecto de anotar las modificaciones observadas en dichos predios, así como

en la infraestructura urbana, Las actividades en la Investigación de campo para el levantamiento del censo catastral, deben realizarse conforme a la Norma técnica para la generación, captación e integración de datos catastrales y registrales con fines estadísticos y geográficos, para la recopilación de información inmobiliaria asociada con la clave catastral, capturando los datos alfanuméricos, posteriormente digitalizando la cartográfica predial, para enseguida realizar la respectiva conciliación de cuentas entre el padrón alfanumérico y la cartografía digital levantada, para finalmente integrarla a la base de datos del sistema de gestión catastral.

**Artículo 49.** El objetivo final de la actualización de la cartografía será generar una base de datos alfanumérica y una base de datos gráfica, ambas integradas, incluyendo sus construcciones, destacándose las modificaciones que se identifiquen producto de los procesos de fusión, división, relotificaciones, fraccionamientos, nuevas construcciones, demoliciones parciales o totales, así como las modificaciones en los datos de los titulares de los predios investigados. Para la consecución de dicho objetivo, estas acciones se sujetarán a lo siguiente:

I. Toda construcción que no aparezca en la cartografía se incluirá dibujándola a escala, realizando su levantamiento directo. Dentro del bloque de construcción se anotará el código de clasificación de construcción y el número de pisos, la superficie será calculada en la cartografía digital;

II. Si en la cartografía aparecen bloques de construcción y en campo se observa que no existen, éstos serán marcados con una cruz para indicar que se eliminan;

III. A todo bloque de construcción que físicamente se encuentre en estado ruinoso, le será asignada la clave N/C que indica que el bloque de construcción no clasifica;

IV. A todo bloque de construcción que se encuentre en proceso de construcción, le será asignada la clave E/C y el porcentaje de avance de la obra, que indicará que en el momento de la visita se encontraba en ese estado; y

V. Las áreas que correspondan a patios o jardines deberán indicarse con líneas diagonales que se intercepten entre sí.

**Artículo 50.** Al realizar la actualización de la cartografía en campo se deberá incluir lo relativo a la infraestructura urbana, anotando los nombres de las calles y los servicios urbanos con que cuente cada calle.

**Artículo 51.** Las anotaciones nuevas realizadas a la cartografía a partir de los datos levantados en campo, serán las que se mencionan en la siguiente tabla:

ANOTACIÓN POR CONCEPTO DE:	DESCRIPCIÓN Y CRITERIO:
<b>Número oficial</b>	Se anotará el número oficial cuando no aparezca; si no coincide, tachar el número y anotar el observado en campo; de no existir se anotará s/n.



<b>Cuenta predial</b>	Se anotará en forma perpendicular al frente del predio y del número oficial, si no se obtiene número de cuenta se anotarán ceros paraseñalar la inconsistencia.		
<b>Medida frontal</b>	Se anotará la medida del frente sólo en aquellos casos en los cuales no coincida.		
<b>Lindero del predio</b>	Se dibujarán las líneas que delimiten el predio sólo en aquellos casos que, de acuerdo a la visita física, fueron constatados.		
<b>Uso del predio</b>	Se anotará el uso o usos del predio en el área de patios o jardines.		
<b>Número de pisos</b>	Se anotará unido al código de clasificación de construcción.		
<b>Número del predio</b>	Se anotará dentro del polígono en un círculo para conformar la clave catastral.		
<b>Superficie de terreno</b>	Anotarla de preferencia en patios o jardines.		
<b>Bloques de construcción</b>	Se dibujarán los bloques de construcción que no aparezcan impresos en cartografía.		
<b>Clasificación de construcción</b>	Se anotará el código de clasificación de construcción que le corresponda así como el número de pisos o niveles, dentro del polígono de construcción.		
<b>Nombres de calles</b>	Se anotarán los nombres de las calles en el espacio que representa la sección de calles.		
<b>Código de infraestructura urbana</b>	<p>En cada calle se anotarán las iniciales de los servicios con los que cuenta, si son todos se anotarán los respectivos códigos de infraestructura urbana.</p> <p>A-D-E-AP-P3-B-T, que simbolizan: <b>A:</b> Agua, <b>D:</b> Drenaje, <b>E:</b> Electricidad, <b>AP:</b> Alumbrado Público, <b>P+clave de pavimentación:</b> Código de Pavimentación, <b>B:</b> Banqueta, <b>T:</b> Teléfono.</p> <p>Cuando no se cuente con algún servicio, se rellenarán con ceros los respectivos espacios.</p>		
<b>Código de</b>	Pavimentación	Clave de pavimentación	Código
	Concreto hidráulico	1	P1

<b>pavimentación o rodamientos</b>	Adoquín	2	P2
	Asfalto	3	P3
	Empedrado	4	P4
	Terracería	5	P5

**Artículo 52.** Una vez realizada la actualización de la cartografía en campo, se procederá a actualizar la cartografía manzanera digital, aplicando las especificaciones y nombres de los niveles de información contenidos en la siguiente tabla:

Nombre del nivel de información	Color	Grosor en mm	Fuente	Altura	Descripción
<b>Área-terreno</b>	125	0.25	romans	1.20	Superficie de terreno
<b>Caminos Banquetas</b>	54	0.13	—	—	Describe el polígono y/o fracción de las banquetas
	41	0.15	—	—	Caminos o brechas
<b>Caminos Carreteras Pavimentadas</b>	186	0.15	—	—	Carreteras federales o estatales
<b>Catastral Códigos Edificación</b>	50	0.15	Romans Oblicuo 35	0.80	Código de construcción
<b>Catastral Construcción</b>	91	0.15	—	—	Describe el polígono de los bloques de construcción.
<b>Catastral Linderos</b>	141	0.25	—	—	Describe los linderos entre los predios.
<b>Catastral Manzanas</b>	242	0.25	—	—	Describe sólo los frentes de cada predio.
<b>Catastral Nombre Calles</b>	10	0.25	romans	1.25	Nombre de la calle.
<b>Clave catastral</b>	2	0.25	romans	1.25	Clave catastral de manzana.
<b>Cotas</b>	4	0.20	romans	0.70	Medidas de linderos.

<b>Cuenta predial</b>	7	0.15	romans	0.80	Número de cuenta predial.
<b>Hidrología</b> <b>Arroyos</b>	<b>Ríos</b> 122	0.09	—	—	Ríos, arroyos, presas, estanques, etc.
<b>Usos múltiples</b>	45	0.15	—	—	Áreas de uso público, jardines, campos deportivos, plazas, etc.
<b>no oficial</b>	21	0.15	romans	0.80	Número oficial
<b>no predio</b>	7	0.15	romans	1.10	Número de predio dentro de la manzana.
<b>reg prop</b>	7	0.13	romans	0.60	Régimen de propiedad.
<b>Uso del predio</b>	3	0.15	romans	0.90	Uso de predio.

- I. En la restitución fotogramétrica sólo se obtendrán los elementos vistos desde la fotografía aérea, tales como las bardas y cercas para la conformación de los linderos, los cuales deberán comprobarse por medio de la verificación en gabinete y de campo con el objeto de constatar que corresponden física y registralmente al límite de propiedad. A esta capa o nivel de información le corresponde el nombre de **Catastral linderos**, con un grosor de línea de 0.25 y la referencia de color es el número 5;
- II. Los bloques de construcción se digitalizarán teniendo como base las referencias tomadas en campo. A esta capa o nivel de información le corresponde el nombre de **Catastral Construcción**, con un grosor de línea de 0.15 y la referencia de color es el número 4;
- III. En cuanto al predio, se medirán las cotas de su perímetro comprobando que estas cantidades realmente correspondan a los límites de cada predio. A esta capa o nivel de información le corresponde el nombre de **cotas**, con un grosor de línea de 0.25, la referencia de color es el número 4 y la fuente es romans; y
- IV. Utilizando el nivel de información **Catastral Construcción**, se calcularán las superficies reales de los bloques de construcción por cada clasificación, para integrar el código de edificación, el nombre de este nivel de información es **CatastralCódigos Edificación**, con un grosor de línea de 0.15, de color número 12, la altura de texto es de 0.80 y de fuente romans, con oblicuidad 35.

**Artículo 53.** El código de régimen de propiedad se integrará a la cartografía digital anotándolo dentro del polígono que forma el predio, al lado derecho de la medida del frente, con letra mayúscula. El nombre de este nivel de información es **reg\_prop**, con un grosor de línea de 0.13 en color negro, la altura de texto es de 0.60, de fuente romans y se clasifican según la siguiente tabla:

<b>Código para el Régimen de propiedad</b>
--

Código	Régimen de propiedad
C	Propiedad Social Comunal
S	Propiedad Pública Concesionada
D	Propiedad privada en régimen de Condominio
J	Propiedad Social Ejidal
E	Propiedad Estatal
F	Propiedad Federal
M	Propiedad Municipal
P	Propiedad Privada

## Sección segunda

### De la Clave Catastral y su Estructura

**Artículo 54.** La clave catastral es el código que identifica a un predio en forma única e irrepetible. Dicha clave deberá ser anotada en los planos para la localización cartográfica del mismo.

**Artículo 55.** Cada predio deberá estar identificado de forma única con una clave catastral conformada por treinta y un caracteres, de conformidad con la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos. La cual se deberá conformar con la siguiente estructura de izquierda a derecha: dos posiciones para el Estado, tres para la región catastral, tres para el Municipio, dos para la zona catastral, cuatro para la localidad, tres para el sector catastral, tres para la manzana, cinco para el predio y seis para el condominio (dos para el edificio y cuatro para la unidad), como se muestra en la siguiente tabla. La clave catastral se utilizará tanto en predios urbanos como en rústicos, en estos últimos se codificarán con ceros los campos de localidad, sector catastral, manzana y condominio y en predios urbanos que no sean condominios, se llenarán con ceros los campos de edificio y unidad. Esta clave formará parte de la Cédula Única Catastral y Registral.

Componentes de la clave catastral	Esta-do	Región catastral	Munici-pio	Zona catastral	Localidad	Sec-tor catas-tral	Man-zana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad
Número de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4
Clave catastral para el Municipio de San Juan de los Lagos	14	Se encuentra pendiente la definición	93	De acuerdo con la zonificación que el	Pudiera ser por ejemplo: Cabecera, Mezquitic,	Ejem-plo 123	Ejem-plo 118	Ejempl-o 00302	Ejemplo 11	Ejemplo 0013

Jalisco.		a cargo del INEGI  000		propio Municipio realice  06	etc. Debida- mente numera- das. Ejemplo 0069					
----------	--	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**Artículo 56.** En el caso de que con anterioridad, algún predio ya cuente con una clave catastral con alguna estructura diversa, se deberá hacer referencia a ésta como “La clave catastral anterior” y anotará la nueva clave catastral, haciendo referencia de esta circunstancia en todos los asuntos, trámites y documentos que se expidan o emitan donde se identifique o haga referencia a cualquier bien inmueble.

## **CAPITULO V**

### **De la Valuación**

#### **Sección primera**

#### **De los Criterios Técnicos**

**Artículo 57.** La valuación precisa y detallada, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en el Municipio, se fundamentará inicialmente en los estudios de valores correspondientes y en los procesos administrativos y legislativos, conforme a lo establecido por el artículo 13, fracción IX y los artículos 54 al 59 de la ley.

**Artículo 58.** La valuación catastral tendrá dos objetivos:

- I. Asignar a todos los predios un valor determinado, ya sea definitivo o provisional; y
- II. Eliminar las disparidades en los valores catastrales en busca de justicia y equidad.

**Artículo 59.** en el caso de los valores unitarios para predios urbanos es preciso contemplar las actualizaciones en la infraestructura de las nuevas urbanizaciones o colonias, ya sean regulares o irregulares.

**Artículo 60.** De conformidad con los artículos 54 y 59 de la Ley, los criterios técnicos para establecer los coeficientes de incremento o demérito que modifiquen el valor del terreno urbano, serán los siguientes:

I. Predios con deméritos: se aplicará factor de demérito a los predios que a continuación se especifican:

a) Demérito por frente menor: a los predios con frente menor al mínimo establecido en la normatividad aplicable, se les aplicará un factor de demérito de acuerdo a la siguiente tabla:

## TABLA DE DEMÉRITOS PARA PREDIOS CON FRENTE MENOR

FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR
Frente mínimo	1	> 1.30 m	0.87	> 2.60 m	0.74	> 3.90 m	0.61
> 10 cm	0.99	> 1.40 m	0.86	> 2.70 m	0.73	> 4.00 m	0.60
> 20 cm	0.98	> 1.50 m	0.85	> 2.80 m	0.72	> 4.10 m	0.59
> 30 cm	0.97	> 1.60 m	0.84	> 2.90 m	0.71	> 4.20 m	0.58
> 40 cm	0.96	> 1.70 m	0.83	> 3.00 m	0.70	> 4.30 m	0.57
> 50 cm	0.95	> 1.80 m	0.82	> 3.10 m	0.69	> 4.40 m	0.56
> 60 cm	0.94	> 1.90 m	0.81	> 3.20 m	0.68	> 4.50 m	0.55
> 70 cm	0.93	> 2.00 m	0.80	> 3.30 m	0.67	> 4.60 m	0.54
> 80 cm	0.92	> 2.10 m	0.79	> 3.40 m	0.66	> 4.70 m	0.53
> 90 cm	0.91	> 2.20 m	0.78	> 3.50 m	0.65	> 4.80 m	0.52
> 1.00 m	0.90	> 2.30 m	0.77	> 3.60 m	0.64	> 4.90 m	0.51
> 1.10 m	0.89	> 2.40 m	0.76	> 3.70 m	0.63	> 5.00 m	0.50
> 1.20 m	0.88	> 2.50 m	0.75	> 3.80 m	0.62		

b) Demérito de fondo o profundidad mayor: a los predios con fondo mayor al lote tipo se les aplicará demérito de fondo de acuerdo a la siguiente fórmula y tabla:

Profundidad

Relación =

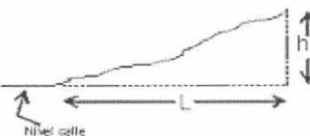
Frente

TABLA DE DEMÉRITOS POR RELACIÓN ENTRE EL FRENTE Y EL FONDO							
RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR
3.50	1.00	6.75	0.87	10.00	0.74	13.25	0.61
3.75	0.99	7.00	0.86	10.25	0.73	13.50	0.60
4.00	0.98	7.25	0.85	10.50	0.72	13.75	0.59
4.25	0.97	7.50	0.84	10.75	0.71	14.00	0.58
4.50	0.96	7.75	0.83	11.00	0.70	14.25	0.57
4.75	0.95	8.00	0.82	11.25	0.69	14.50	0.56
5.00	0.94	8.25	0.81	11.50	0.68	14.75	0.55

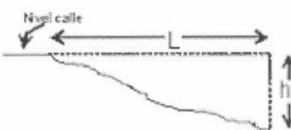
5.25	0.93	8.50	0.80	11.75	0.67	15.00	0.54
5.50	0.92	8.75	0.79	12.00	0.66	15.25	0.53
5.75	0.91	9.00	0.78	12.25	0.65	15.50	0.52
6.00	0.90	9.25	0.77	12.50	0.64	15.75	0.51
6.25	0.89	9.50	0.76	12.75	0.63	16.00	0.50
6.50	0.88	9.75	0.75	13.00	0.62		

c) Demérito por lote interior: los predios interiores se afectarán por un demérito del 50% expresado como factor;

d) Demérito por pendiente ascendente (Dp a): los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor, que se determina por la siguiente expresión:

$$D_{p a} = 1 - \left( \frac{P}{2} \right) \quad p = \frac{h}{L}$$


e) Demérito con pendiente descendente o escarpados hacia abajo (Dp d): se afectarán por el demérito de pendiente descendente expresado como factor que se determina por la siguiente expresión:

$$D_{p d} = 1 - \left( \frac{2P}{3} \right) \quad p = \frac{h}{L}$$


Los deméritos por pendiente ascendente o descendente sólo se aplicarán en predios cuya topografía es diferente del resto de predios que integran la zona donde se ubican o sean afectados sensiblemente por cambios en la traza urbana.

f) Demérito por profundidad mayor a cuarenta metros: se aplicará a predios urbanos e intraurbanos, multiplicándose la medida del frente por los primeros cuarenta metros de fondo, al resultado obtenido se le aplica el valor calle al 100% y el resto de la superficie se demeritará al 50%.

Cuando un predio tenga varios factores de demérito, éstos se multiplicarán entre sí y el resultado se dividirá entre el mismo número de factores de demérito, posteriormente se le restará el resultado obtenido a la unidad para obtener así el factor total de demérito que afectará al valor del terreno que aparece en las tablas de valores unitarios. En ningún caso se aplicará un factor de demérito mayor al 50%;

II. Predios con incremento: se afectarán con el incremento los predios en esquina o en cabecera de manzana, cuando las calles que la forman sean diferentes, según a las siguientes consideraciones:

a) El ángulo que forme la esquina no será menor de cuarenta y cinco grados ni mayor de ciento treinta y cinco grados; y

b) Se tomará como superficie de cada esquina a incrementar, la obtenida de multiplicar la longitud de los frentes que la forman, dicha longitud no podrá ser mayor de quince metros por calle, y la superficie que resulte no podrá ser mayor de doscientos veinticinco metros cuadrados.

Las líneas imaginarias que delimitan la superficie en esquina se trazarán de manera perpendicular a los frentes del predio, trazadas a quince metros del vértice que la forman.

**Artículo 61.** Para obtener el valor catastral de un inmueble, la superficie de terreno se multiplica por el valor unitario. En el supuesto de que existan construcciones, éstas se clasificarán individualmente de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación, y multiplicándose la superficie de construcción por el valor unitario.

En el caso de que existan dos o más clasificaciones de construcciones, éstas se valuarán cada una de acuerdo a la clasificación que pertenezcan, debiéndose sumar todas y cada una de ellas, el resultado de la suma será el valor de las construcciones.

La suma del valor del terreno, más el valor de las construcciones, dará como resultado el valor catastral del predio.

**Artículo 62.** Para obtener el valor catastral de los condominios horizontales, verticales o mixtos, el procedimiento técnico que se aplicará será de acuerdo con la clasificación según su uso, siendo ésta la siguiente:

#### I. Condominios Horizontales:

a) Valor del terreno: Al área total del terreno se le aplica el valor de las tablas de valores para calle, avenida o rango, teniendo como factor la unidad, el valor de terreno no tendrá incremento ni demérito; al valor resultante se le aplica el indiviso contenido en su título de propiedad, resultando así el valor catastral del terreno de la unidad privativa;

b) Valor de las construcciones: Se clasificarán individualmente para cada área privativa de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación, la superficie de construcción se multiplica por el valor de las tablas de valores, resultando así el valor de construcción; y

c) La suma de ambos, será el valor total de la unidad privativa;

#### II. Condominios Verticales:

a) Valor del terreno: Al área total del terreno se le aplica el valor de las tablas de valores para calle, avenida o rango, teniendo como factor la unidad, el valor de terreno no tendrá incremento ni demérito; al valor resultante se le aplica el indiviso contenido en su título de propiedad, resultando así el valor catastral del terreno de la unidad privativa;

b) Valor de las construcciones: las construcciones se clasifican globalmente de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación, la superficie de construcción se multiplica por el valor de las tablas de valores, al valor resultante se le aplica el indiviso de acuerdo al contenido en su título de propiedad resultando así el valor de construcción del área privativa; y



c) La suma del valor de terreno más el valor de las construcciones será el valor total de la unidad privativa;

**Artículo 63.** en el caso de generarse otros procedimientos técnicos para obtener el valor catastral de los predios, condominios habitacionales, plazas y centros comerciales, estos deberán plasmarse en las tablas de valores, a efecto de que sean aprobadas por el Congreso del Estado.

## **Sección segunda**

### **De los Valuadores y los Peritos Valuadores**

**Artículo 64.** Los peritos valuadores que obtuvieron su registro ante la Dirección de Catastro del Estado y deseen acreditarse ante la autoridad catastral municipal, deberán presentar una solicitud por escrito, acompañando los siguientes documentos:

- I. Constancia de registro en el cual esté señalado el número único de inscripción;
- II. La credencial respectiva vigente que lo acredita como perito valuador; y
- III. Señalar su domicilio legal dentro de la entidad.

**Artículo 65.** La autoridad catastral no recibirá de los peritos valuadores, avalúos para su revisión y, en su caso aprobación, en caso de que no cuenten con su oficio de registro y su credencial expedida por la autoridad no se encuentre vigente.

**Artículo 66.** Son obligaciones de los peritos valuadores:

- I. Sujetarse a las disposiciones previstas en la Ley, el presente reglamento y las disposiciones administrativas expedidas por las leyes en la materia;
- II. Conducirse con veracidad en la información presentada en el avalúo;
- III. Determinar el valor de los predios basándose en los valores unitarios de terreno y de construcciones publicados en las tablas de valores catastrales unitarios vigentes; y
- IV. Notificar por escrito a la autoridad catastral el cambio de domicilio legal.

## **Sección tercera**

### **Del procedimiento para practicar avalúos o dictámenes de valor**

**Artículo 67.** El valuador o perito valuador, para la elaboración de avalúos en los términos de la Ley de Hacienda, la Ley de Catastro y del presente reglamento, se deberá de ajustar a lo siguiente:

- I. Visitar físicamente el inmueble e identificarlo plenamente;
- II. Verificar las medidas perimetrales;
- III. Medir los bloques de construcción y clasificarlos de acuerdo a sus características cualitativas;
- IV. Tomar fotografías del interior y del exterior, de las partes más representativas del inmueble. En el caso de predios en condominio se deberá tomar una fotografía de la unidad condominal y otras de la unidad privativa;
- V. Obtener el valor actualizado del bien inmueble, tomando como base los valores establecidos en las tablas de valores vigentes;
- VI. Ajustarse al formato de avalúo que se apruebe;

- VII. Solo en el caso de que por causas externas al valuador o perito valuador no le fuera posible ingresar al predio a fin de realizar su actividad, y en medida de lo posible, se podrá elaborar el avalúo basándose en los datos que se puedan tomar desde el exterior del inmueble, anexándose fotografías en mayor cantidad y ángulos que justifiquen los trabajos, haciendo referencia a la causa que ocasionó el no haber ingresado al inmueble en el área de observaciones del formato.

**Artículo 68.** A efecto de obtener datos precisos que sustenten el avalúo, el valuador o el perito valuador deberán presentarse debidamente identificados en el inmueble y solicitar el acceso. Cuando el avalúo se realice a instancia de la autoridad deberá exhibir, además, la orden oficial que lo habilite para ello, por lo que, en caso de impedírseles el ingreso, se deberá proceder de acuerdo a lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Ley.

### **Sección cuarta**

#### **Del formato de avalúo**

**Artículo 69.** El formato de avalúo debe contener al menos los siguientes datos:

- I. Generalidades del avalúo:
  - a) Nombre y domicilio del perito valuador;
  - b) Número de registro del perito valuador;
  - c) Vigencia de la credencial que lo identifica;
  - d) Correo electrónico;
  - e) Folio o número identificador del avalúo;
  - f) Fecha de elaboración;
  - g) Nombre del solicitante del avalúo;
  
- II. Datos registrales del predio:
  - a) Número de Cuenta Catastral;
  - b) Clave catastral; en el caso de no tenerla asignada, dejar el espacio en blanco;
  - c) Calle y número o números oficiales del predio, en caso de ser rústico hacer referencia a la ubicación.
  - d) Nombre del titular catastral o cotitulares en su caso,
  - e) Régimen de propiedad. En el caso de estar sujeto a régimen de condominio indicar el porcentaje de indiviso que le corresponde;
  - f) Usos específicos del predio;
  - g) Superficie registrada en la inscripción catastral; y
  - h) Descripción del predio que se valúa.
  
- III. Medidas y colindancias del predio:
  - a) Distancia a la esquina más próxima y nombre de esa calle; y
  - b) Descripción del perímetro, indicando la medida y la colindancia por cada linderero.
  
- IV. Croquis descriptivo:

- a) Referenciarlo al norte;
- b) Nombre de las calles perimetrales que circunden la manzana;
- c) Cotas perimetrales;
- d) Especificación de colindancias;
- e) Ubicación de los bloques de construcción;
- f) Distancia a la esquina más próxima; y
- g) Superficies de terreno y de los bloques de construcción.

V. Descripción de los elementos de la Construcción por tipos:

- a) Obra negra o gruesa:
  - 1. Cimientos;
  - 2. Estructura;
  - 3. Muros;
  - 4. Bardas;
  - 5. Entrepisos y techos;
  - 6. Azoteas.
- b) Revestimientos y acabados:
  - 1. Aplanados;
  - 2. Plafones;
  - 3. Lambrines o mosaicos;
  - 4. Zoclos;
  - 5. Pisos;
  - 6. Aplanados y recubrimientos; y
  - 7. Estilo de fachadas.
- c) Vidriería;
- d) Carpintería;
- e) Instalación hidráulica y sanitaria;
- f) Muebles sanitarios y de cocina;
- g) Herrería;
- h) Instalaciones eléctricas;
- i) Cerrajería;
- j) Pintura;
- k) Instalaciones especiales.

VI. Reporte fotográfico, conteniendo como mínimo:

Una exposición clara e identificable de cada fachada y las exposiciones necesarias y suficientes de los interiores; en color en el original; para el caso de predios urbanos baldíos solo será necesario una fotografía de cada frente.

VII. Determinación de valores:

- a) Valor exclusivo del terreno, en su caso los factores de demérito y de incremento aplicables;
- b) Valor de cada bloque de construcción;
- c) Valor, en su caso, de las instalaciones especiales;
- d) En el caso de condominios, valor de las áreas comunes, del terreno y de las construcciones;
- e) En caso de operaciones efectuadas en años anteriores, se asignará el valor referido al inmueble de acuerdo a la fecha de causación, la autoridad catastral colocará sello especial de aprobación en su caso, previa constancia del pago de los derechos correspondientes; y

- f) El valor catastral conforme a las tablas de valores unitarios vigentes, al momento de su autorización, desglosado el valor del terreno y construcción, que se determine para servir de base para efectos catastrales.
- VIII. Observaciones:  
Celda que podrá ser usada para especificar consideraciones especiales tomadas en cuenta para la realización del avalúo o cualquier otra nota aclaratoria que se haga necesaria; y
- IX. En el caso de avalúos de predios rústicos, además de los requisitos anteriores aplicables, se deberán consignar:
- I. Clasificación del uso o usos de suelo del predio;
  - II. En su caso, las afectaciones o restricciones a que estén sujetos;
  - III. Croquis de localización con puntos de referencia relevantes; y
  - IV. Cuadro de construcción con el dato de las coordenadas en sistema UTM.

**Artículo 70.** Los avalúos o dictámenes de valor deberán contener firmas autógrafas en todos sus tantos, y deberán ser presentados totalmente legibles y sin enmendaduras, las fotografías deberán ser nítidas, en color y sin distorsiones.

**Artículo 71.** Por ninguna circunstancia deberá valuarse una fracción de algún predio ya sea clasificado como rústico o urbano, toda vez que el catastro, de conformidad con el artículo 1 de la Ley, se forma de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad, no así de fracciones; En su caso los interesados deberán sujetarse previamente al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normatividad establecida en el Código Urbano del Estado de Jalisco, en armonía con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En el caso de que se detecte esta irregularidad en el avalúo presentado a revisión, la autoridad catastral deberá regresarlo a su remitente sin la autorización con la leyenda "INVÁLIDO", fundando y motivando en la respectiva notificación la improcedencia y conservando una copia del avalúo, así mismo, deberá remitir copia certificada del documento junto con la denuncia correspondiente a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, a la Sindicatura Municipal y al Catastro del Estado, a fin de que se inicie el proceso sancionatorio aplicable por la posible comisión de los delitos en contra del desarrollourbano.

En su caso, el perito valuador transcribirá en el cuadro de observaciones, las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes hubieran expedido en relación con la subdivisión o relotificación del predio.

**Artículo 72.** En el supuesto que el avalúo presente inconsistencias diversas a la señalada en el artículo anterior, la autoridad catastral estará facultada para no autorizar el avalúo presentado, reteniendo una copia del mismo; para este caso se deberá documentar las inconsistencias, devolviendo al perito valuador el documento sin la autorización, fundando y motivando la improcedencia y será su responsabilidad comunicar estas irregularidades oficialmente a la Dirección de Catastro del Estado, cumpliendo en ambos casos con las formalidades establecidas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

**Artículo 73.** En el caso de que en el avalúo presentado a revisión, la autoridad catastral advierta que el reporte fotográfico no corresponda al predio valuado y exista la posibilidad de la omisión total o parcial del pago de un crédito fiscal, por el engaño o aprovechamiento de errores para determinar la base gravable, y con esto posiblemente se incurra en el delito de defraudación fiscal o exista evidencia de posible concusión; deberá regresarlo a su remitente sin la autorización con la leyenda "INVÁLIDO", fundando y motivando en la respectiva notificación la improcedencia, conservando una copia del mismo y deberá remitir copia certificada del documento junto con la notificación correspondiente a la autoridad fiscal Municipal, a fin de que se inicie el proceso sancionatorio aplicable.

**Artículo 74.** Cuando en la revisión de un avalúo se advierta que existan discrepancias con los valores o datos reales del bien inmueble y estos sean superiores al quince por ciento en valores o superiores al diez por ciento en sus medidas y áreas, deberá regresarlo a su remitente sin la autorización con la leyenda "INVÁLIDO", fundando y motivando en la respectiva notificación la improcedencia, conservando una copia del mismo y deberá remitir copia certificada del documento junto con la notificación correspondiente a la autoridad fiscal Municipal y al Catastro del Estado, a fin de que se finque la responsabilidad que en derecho corresponda.

**Artículo 75.** Para combatir los actos administrativos consistentes en las resoluciones que dicte la autoridad catastral en el desempeño de sus atribuciones, que el perito valuador estime antijurídicos, infundados o faltos de motivación, podrá interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, en el plazo y forma que la citada ley establece, independientemente de los recursos que procedan ante el Tribunal de Justicia Administrativa.

## **CAPITULO VI**

### **De las Tablas de Valores Unitarios**

#### **Sección Primera**

#### **De los Estudios de Valores**

**Artículo 76.** A partir de los estudios de los valores de mercado, se debe realizar su respectivo análisis y comparación a fin de que se pueda visualizar su comportamiento, lo cual podrá obtenerse de entre otras fuentes: agencias inmobiliarias, notarías públicas, peritos valuadores que se encuentren autorizados para tal efecto en los términos de Ley, revistas especializadas, cámaras de la industria de la construcción o de comercio, así como por investigación directa de mercado o solicitando datos en predios en donde se realiza publicidad de venta.

**Artículo 77.** Una vez obtenidos los elementos necesarios para elaborar la propuesta de valores de terreno se emplearán planos con valores unitarios ya sea por calle, rango o zona, tomando en cuenta la importancia e influencia de los elementos que inciden en su valor como son: servicios municipales existentes, vías de comunicación, vecindad con zonas comerciales o centros de abasto, el uso, destino y reserva determinados para el suelo conforme a su zonificación, la calidad de los suelos, condiciones hidrológicas, humedad relativa y cualquier otra característica que pueda influir en la determinación del valor de las operaciones de mercado.

**Artículo 78.** En la integración de los planos para plasmar los estudios de valores de terrenos urbanos y rústicos, así como de construcción, se deberá contar con la siguiente información y documentos:

- I. Planos del territorio municipal: para su localización física se podrá apoyar de los planos del INEGI que contengan información física, geográfica y socioeconómica, de la información de que dispongan la Dirección de Obras Públicas y Planeación Municipales u otras dependencias federales, estatales y municipales; y
- II. Planos o croquis generales de las zonas urbanas de la municipalidad, delegaciones y fraccionamientos, para realizar en campo las actualizaciones de infraestructura de las nuevas urbanizaciones o colonias, ya sean regulares o irregulares, ejidales o comunales.

## **Sección Segunda**

### **De los Estudios de Valores Unitarios de**

#### **Terrenos Urbanos**

**Artículo 79.** Para el estudio de valores de terreno urbano de delegaciones, poblaciones, fraccionamientos, desarrollos urbanos, colonias, áreas urbanas y reservas determinadas dentro de los límites del centro de población de los planes de desarrollo urbano, se atenderá lo previsto en el artículo 56 de la Ley. Asimismo, se deberá realizar un croquis o plano general de la población, delegación o zona en estudio.

En las poblaciones, delegaciones o comunidades fuera de los límites del centro de población, se podrán asentar sus nombres, servicios urbanos y valores por metro cuadrado de terreno hasta en tanto se realicen sus planos correspondientes.

El estudio de valores urbanos se podrá hacer, en su caso, de la siguiente manera:

- I. Consultar el plan parcial de desarrollo urbano para realizar planos de usos del suelo, zonas habitacionales, comerciales, industriales y de equipamiento social;
- II. Tomar fotografías representativas de las calles, colonias y zonas de estudio para respaldar los valores que se propondrán, referenciadas en un plano de la población y, en su caso, anexar zonas de nueva creación o dotadas de nueva infraestructura.

**Artículo 80.** Se podrá obtener de las dependencias del Ayuntamiento, la información de los servicios con que cuenta cada una de las calles, tales como tipos de pavimentos, servicio de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, para elaborar los siguientes planos:

- I. Plano con red de servicio de agua potable, indicando con una línea en color azul, las calles por donde pasa la red o la tubería de agua potable existente en la población; si no se cuenta con este servicio, señalar con un símbolo los tanques o depósitos de agua existentes;
- II. Plano con red de servicio de drenaje, señalando con una línea en color verde, las calles por donde pasa la red o la tubería de drenaje;

III. Plano con red de servicio de energía eléctrica, marcando con una línea en color rojo, las calles donde se cuenta con el servicio de red de electricidad;

IV. Plano con red de servicio de alumbrado público, señalando con una línea en color amarillo, las calles donde cubre este servicio;

V. Plano de los diferentes tipos de rodamiento, de acuerdo a la siguiente tabla:

Adoquín
Asfalto
Concreto hidráulico
Empedrado
Terracería

VI. Plano de equipamiento social: se señalará en el plano de población, la ubicación aproximada del equipamiento social con que cuente, utilizando el número correspondiente al tipo de equipamiento, encerrando éste en un círculo de acuerdo a la siguiente relación:

1. Educación y cultura:

1.1 Preescolar;

1.2 Primaria;

1.3 Secundaria;

1.4 Preparatoria;

1.5 universidad;

1.6 Escuela Técnica;

1.7 Academia;

1.8 Escuela de Educación Especial;

1.9 Salón de Actos;

1.10 Casa de la Cultura;

1.11 Museo; y

1.12 Biblioteca.

2. Salud y asistencia social:

2.1 Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS);

2.2 Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE);

2.3 Secretaría de Salud Jalisco (SSJ);

2.4 Centro Social del Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF);

2.5 Hospital o Clínica; y

2.6 Cruz Roja o similar.

3. Comercio y abasto:

3.1 Mercado Municipal;

3.2 Tienda de autoservicio; y

3.3 Centro comercial.

4. Recreación y deporte:

4.1 Parques y Jardines;

4.2 Centro Deportivo;

4.3 Campo de Fútbol;

4.4 Lienzo Charro;

4.5 Salón de eventos.

5. Administración pública y servicios institucionales, entre otros:

5.1 Presidencia Municipal;

5.2 Delegación Regional o Municipal;

5.3 Oficina Recaudadora;

5.4 Obras Públicas;

5.5 Secretarías Estatales;

5.6 Agua Potable y Alcantarillado;

5.7 Comisión Federal de Electricidad (CFE);

5.8 Correos;

5.9 Telégrafos;

5.10 Teléfonos; y

5.11 Policía.

6. Servicios generales:

6.1 Hotel;

6.2 Restaurante;

6.3 Sitio de Taxi;



- 6.4 Banco;
- 6.5 Terminal de Autobuses;
- 6.6 Templo;
- 6.7 Cementerio; y
- 6.8 Rastro Municipal.

### **Sección Tercera**

#### **De los Estudios de Valores Unitarios de Terrenos Rústicos**

**Artículo 81.** Para el estudio de valores de terrenos rústicos se atenderá lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley, debiendo presentar un plano del territorio municipal y los valores de terreno según el tipo de suelo y su valor de acuerdo a la zonificación rústica correspondiente.

**Artículo 82.** Para la investigación de valores de mercado de terrenos rústicos, se utilizará preferentemente el plano del INEGI de usos del suelo, indicando en éste la localización de los valores de mercado investigados.

**Artículo 83.** Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, éste se determinará tomando en cuenta los valores de las zonas próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra, la cercanía de los predios con los centros de población o caminos.

**Artículo 84.** Los valores de terreno rústico deberán asentarse, indicando los niveles de valor que resulten de relacionarlos geográficamente en sus respectivas zonificaciones, las cuales deberán estar preferentemente delimitadas por referencias permanentes como, cauces de ríos, arroyos, carreteras, entre otros.

**Artículo 85.** Con base al resultado del estudio de valores de mercado realizado, se elaborará la propuesta de valores unitarios de terrenos rústicos.

### **Sección Cuarta**

#### **De los Estudios de Valores Unitarios de Construcción**

**Artículo 86.** Para el estudio de valores de construcción se atenderá lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley, de conformidad con la clasificación prevista en este reglamento.

**Artículo 87.** Los valores de mercado de la construcción deberán ser investigados con base en los siguientes elementos:

I. Operaciones de compra y venta de inmuebles construidos, realizadas en la zona, en un libre mercado inmobiliario; y

II. A partir del estudio de análisis de costos por metro cuadrado de una construcción nueva, misma que deberá de ser de tipo moderno en sus diferentes calidades.

**Artículo 88.** Los valores unitarios investigados para construcciones nuevas, ya sean permanentes o provisionales, serán la base para la propuesta de valor unitario para las clasificaciones modernas de tipo permanente, industrial, provisional, albercas y pisos sin techo; a partir de esos valores se demeritará el valor unitario propuesto, tomando en cuenta la edad y estado de conservación para cada tipo específico, según las calidades de las mismas.

**Artículo 89.** La autoridad municipal se podrá apoyar en los valores base de la construcción, propuestas y aprobadas por el Consejo Estatal.

## **Sección quinta**

### **Del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios**

**Artículo 90.** La autoridad catastral deberá iniciar la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios dentro de los dos primeros meses del ejercicio fiscal anterior a su aplicación, en coordinación y de acuerdo al calendario aprobado por el Consejo Estatal.

Los valores se indicarán en planos del sector urbano y rústico, así como en los formatos de valores de la construcción proporcionados por la Dirección de Catastro del Estado y aprobados por el Consejo Estatal, los cuales servirán de antecedente.

**Artículo 91.** El proyecto de tablas de valores que sea sometido a consideración del Consejo Estatal para su análisis y homologación, deberá ser remitido por el Presidente del Consejo Municipal, acompañando la siguiente documentación en original y dos copias:

I. Oficio firmado por el Presidente Municipal, en su calidad de Presidente del Consejo Municipal turnando el proyecto al Consejo Estatal;

II. Acta de aprobación del Consejo Municipal firmada por sus integrantes y con sello del Ayuntamiento;

III. Proyecto de tablas de valores unitarios impreso en papel tamaño doble carta con tinta negra, legible y que incluya:

a) Tablas de valores unitarios de la construcción;

b) Listado de valores de plazas comerciales no incluidas en planos;

c) Tabla de incrementos y deméritos;

d) Plano llave o de zonificación urbana;

e) Tablas de valores unitarios de terreno urbano;

f) Planos de localidades, delegaciones o fraccionamientos con valores urbanos;

g) Tablas de valores unitarios de centros de población ubicados fuera del plan de desarrollo urbano;

h) Plano de zonificación de valores de terreno rústico;

i) Tablas de valores unitarios por hectárea de terreno rústico;

IV. Hoja de corrida de valores con ejemplos de predios rústicos y urbanos.

- V. Planos conteniendo la investigación de valores de mercado de los sectores urbano y rústico, firmados por la autoridad catastral y el representante de los peritos valuadores;
- VI. Un juego de fotografías de calles, colonias y zonas más representativas del Municipio, referenciadas en un plano de la población y, en su caso, posteriormente anexar fotos de zonas de nueva creación o dotadas de nueva infraestructura; y
- VII. En su caso, los archivos digitalizados correspondientes a planos, podrán presentarse en formato digital JPG, EPS, TIFF o DWG.

**Artículo 92.** Los planos catastrales se presentarán empleando el formato autorizado por el Consejo Estatal, adjuntando planos de población o croquis de localidades, delegaciones o fraccionamientos e indicando zona y manzana. En el caso de planos catastrales del sector rústico se insertará en el formato, el plano del INEGI con zonificación.

**Artículo 93.** Los valores catastrales de terreno urbano, además de lo previsto por el artículo 56 de la Ley, deberán ser redondeados a decenas de pesos por metro cuadrado.

**Artículo 94.** Los valores catastrales de terreno rústico, además de lo previsto por el artículo 57 de la Ley, deberán ser redondeados a millares de pesos por hectárea.

**Artículo 95.** Los valores catastrales de terreno rústico de predios que se encuentren ubicados frente a vías de comunicación y con posibilidad de acceso por las mismas, exceptuándose los que se ubican al margen de vías de comunicación concesionadas, deberá considerarse un valor diferenciado por el factor de accesibilidad que representa su ubicación, respecto de todo su frente a la vía, multiplicado por los primeros cuarenta metros de profundidad, y el resto será considerado respecto de su clasificación general o uso potencial. Esta disposición deberá formar parte de las tablas de valores catastrales.

**Artículo 96.** Los valores catastrales de construcción, además de lo previsto por el artículo 58 de la Ley deberán ser redondeados a decenas de pesos por metro cuadrado.

**Artículo 97.** La corrida de valores o ejemplos que la autoridad catastral adjuntará al proyecto de tablas de valores unitarios constará de predios representativos de cada sector comparando el impuesto y valor actual con el impuesto y valores propuestos, debiéndose considerar el valor de terreno y valor de construcción, seleccionando muestras representativas de cada zona.

**Artículo 98.** En la elaboración de los planos urbanos de las tablas de valores, no se requerirá que estén a una escala determinada, pero sí deberán ser actualizados y que los datos sean legibles, por lo que tomando en cuenta las dimensiones del formato, se debe elaborar el plano llave y dividir los planos de sus poblaciones o zonas, en tantas partes como sea necesario, para que sus referencias de valores, claves, nomenclatura y demás datos, sean claros en su reproducción y respectiva publicación.

**Artículo 99.** Los planos del sector rústico, a lo igual que para el sector urbano, no se requerirá que estén a escala, pero cuidando en todo momento que los datos sean legibles, tomando en cuenta las dimensiones del formato, pudiendo dividir el área rústica en las zonas que sean necesarias, para que sus referencias de valores, claves, nomenclatura y demás datos, sean claros en su reproducción.

## Sección sexta

### De la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios

**Artículo 100.** El Consejo Municipal, por conducto de su Presidente, deberá enviar en el mes de mayo, mediante oficio dirigido al Consejo Estatal, el proyecto de tablas de valores unitarios, a efecto de que se realice su respectivo estudio y consecuente homologación.

**Artículo 101.** Una vez que el pleno del Consejo Estatal emita el respectivo dictamen, respecto de la homologación que se hubiere realizado por la Comisión de Valores, junto con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado en los términos de Ley, y atendido las recomendaciones pertinentes, el Presidente Municipal, deberá turnar el proyecto al pleno del Ayuntamiento para su conducente análisis y respectiva aprobación.

**Artículo 102.** Una vez aprobado el proyecto de tablas de valores unitarios por el Ayuntamiento, se procederá a presentar la iniciativa, lo cual deberá acontecer a más tardar el 31 de agosto del año previo a su aplicación.

**Artículo 103.** La iniciativa deberá quedar integrada con la siguiente documentación:

I. Exposición de motivos;

II. Iniciativa que contiene el proyecto de tablas de valores unitarios del Municipio;

III. Oficio de homologación emitido por el Consejo Estatal; y

V. Tres juegos de las tablas de valores unitarios con firmas y sellos originales, así como un archivo digital.

**Artículo 104.** Una vez que el Congreso del Estado se pronuncie legalmente a favor, respecto de la aprobación de la tabla de valores unitarios del Municipio y remita el proyecto al Ejecutivo para su sanción y respectiva publicación, el Municipio mandará publicar los respectivos edictos, de conformidad con el inciso b) fracción III del artículo 242 de la Ley De Hacienda Municipal Del Estado De Jalisco, los cuales constituirán la notificación oficial de la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales.

**Artículo 105.** En el caso de que el Congreso del Estado no se pronuncie legalmente respecto de la aprobación o rechazo de la tabla de valores unitarios del Municipio antes del día 16 de noviembre del año previo a su aplicación, el Municipio solicitará ante el Tribunal de Justicia Administrativa, se declare jurisdiccionalmente la declaratoria de la procedencia de la positiva ficta.

**Artículo 106.** Concluidos en su caso respectivo, los procesos que se hubieren verificado en los artículos que anteceden, la autoridad catastral procederá a la aplicación de los valores catastrales a todos los predios inscritos en el catastro municipal.

## CAPÍTULO VII

### Del Registro y Trámite

#### Sección primera

#### De los Criterios Generales

**Artículo 107.** El presente capítulo tiene como objeto regular lo relativo a:

- I. La inscripción primigenia de los bienes inmuebles;
- II. Las anotaciones catastrales respecto a las operaciones traslativas de dominio o de usufructo, así como las modificaciones al padrón catastral que deban practicarse;
- III. La documentación estrictamente requerida que deben sustentar las operaciones catastrales; y
- IV. La integración sistemática del acervo catastral.

**Artículo 108.** Los bienes inmuebles no pueden aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas, a menos que éstas sean copropietarias de acuerdo al documento legal constitutivo.

**Artículo 109.** Las cancelaciones de las anotaciones catastrales se practicarán a petición de autoridad competente, teniendo como efecto, que la inscripción catastral regrese al estado en que se encontraba antes de que se diera trámite al acto jurídico impugnado, rescindido o declarado nulo.

**Artículo 110.** Sólo por orden de la autoridad judicial o administrativa competente, se llevará a cabo la anotación de abstención de movimientos catastrales en alguna inscripción de un bien inmueble perfectamente determinado.

**Artículo 111.** En todas las operaciones catastrales, se deberá revisar previo a su trámite:

- I. Que se cuente con la documentación completa, vigente y en su caso autorizada;
- II. Que en el caso de actos traslativos de dominio se acredite no tener créditos fiscales pendientes de pago, en el momento de la transmisión;
- III. Que los datos sean coincidentes entre los documentos presentados, la operación catastral solicitada y los antecedentes registrales en el catastro;
- IV. En el caso de las fusiones de predios se verificará que no exista limitación en el aprovechamiento de los mismos, conforme a los planes, programas y demás instrumentos de la planeación municipal; y
- V. Que no exista impedimento legal para proceder a realizar la operación catastral.

La documentación deberá presentarse en original sin raspaduras o enmendaduras o copias debidamente certificadas, además acompañarla de dos copias simples.

## **Sección segunda**

### **De las Anotaciones Catastrales**

**Artículo 112.** Para efectos de registro de los trámites catastrales a que se refiere el presente capítulo, se aplicarán las siguientes claves de movimiento:

<b>Clave de movimiento</b>	<b>Concepto</b>	<b>Naturaleza del acto</b>
A	Avalúo	Aplicación para actualización de valores.

AP	Avalúo provisional	Asignación del valor catastral provisional a un predio, con carácter de transitorio, de acuerdo a los elementos de que disponga la autoridad catastral.
CV	Compraventa	Compraventa simple o con reserva de dominio, del dominio pleno, dominio directo, aportaciones, acciones indivisas, dación en pago y permuta.
CM	Constitución de mancomunidad	Constituir una unión integrada en mancomún.
DM	División de mancomunidad	Disolución de los copropietarios mancomunados.
DN	Donación	Contrato donde se transfiere la propiedad de un bien gratuitamente.
DT	Dotaciones	Parcelamientos realizados a través de Decreto por el Poder Ejecutivo.
F	Fracción	Fracción, Subdivisión, relotificación o fraccionamiento.
G	Garantías	Fideicomiso (constitución, liberación), venta con reserva de dominio, cancelación de la reserva de dominio.
H	Herencia	Sucesiones, testamentos, intestados, adjudicación hereditaria.
I	Prescripción	Información Ad-Perpetuam, prescripción positiva, adquisitiva, usucapión o resolución administrativa, que declare propietario a un poseedor.
IV	Inscripción de predio vacante	Acto que genere la primera inscripción del bien inmueble del cual se desconoce su propietario.
J	Adjudicación por Resolución judicial	Resoluciones judiciales.
O	Manifestación	De excedencias o demasías de terreno.
DS	Derecho de superficie	Constitución del Derecho real de superficie.
R	Rectificación	Movimientos a cuentas, claves catastrales, nombres o apellidos, ubicación, domicilio, superficie, valor fiscal,

		efectos, contracuenta, observaciones y fusión.
T	Traslado	De un sector a otro, de un Municipio a otro.
U	Usufructo	Usufructo su constitución y su consolidación.
VM	Valuación por actualización o valuación masiva	Procedimiento llevado a cabo para actualizar los valores de los predios que NO han sufrido modificaciones en sus datos técnicos previamente inscritos, como son la superficie de terreno, la superficie de construcción y sus respectivas clasificaciones o que tampoco su entorno haya sido modificado; pero que mediante el proceso legislativo llevado a cabo con motivo del cumplimiento del mandato constitucional, consistente en la elaboración y la aplicación de las nuevas tablas de valores unitarios, tuvo como consecuencia la obtención de un valor diferente aplicable a cada predio, ya fuere a la alza o a la baja.
VC	Valuación por conservación	Procedimiento mediante el cual se realiza la aplicación de las tablas de valores unitarios vigentes, a fin de obtener el valor catastral de los predios que sufrieron modificación en sus datos técnicos, ya sea en su área de superficie o construcciones, que dé como resultado la modificación del valor catastral, como producto de manifestaciones, subdivisiones, retotificaciones, fraccionamientos, licencias de construcción, remodelación, demolición; así mismo por cualquier acción urbanística o de mejora, que modifiquen las provisiones, usos, destinos o reservas, y cuyo entorno sufra un cambio que afecte notoriamente su valor.
W	Manifestación de construcción	Manifestación de construcciones que aparecerán por primera vez en el padrón catastral.
X	Cancelación	Cancelación de una operación catastral objetada, rescindida o anulada.
Z	Abstención	Abstención de movimientos catastrales de un bien inmueble específico, ordenada por autoridad competente.
ZL	Liberación	Liberación de la abstención de movimientos catastrales.

**Artículo 113.** El documento que acompañará al respectivo trámite catastral del área de registro y trámite se denomina: Extracto de anotaciones catastrales, el cual deberá contener:

- I. De la forma: Hoja membretada, con el nombre del Municipio en el encabezado, seguido del nombre de la Dirección de Catastro, la fecha de otorgamiento y la

respectiva clave de movimiento y el número de comprobante en la esquina superior derecha; y al final el sello de la dirección y las firmas autógrafas del director y del responsable del área de registro y trámite;

- II. Del contenido: Presentación en dos columnas, divididas por una tercera columna intermedia de textos en el siguiente orden:
  - a. Cuenta;
  - b. Clave catastral;
  - c. Propietario;
  - d. Domicilio;
  - e. Ubicación;
  - f. Área de suelo;
  - g. Valor del suelo;
  - h. Área de Construcción;
  - i. Valor de la construcción;
  - j. Valor total;
  - k. Tasa impositiva;
  - l. Cuota bimestral,
  - m. Efectos; y
  - n. Contracuenta.

Se asentarán en la primera columna, los datos antecedentes de la operación catastral, y en la segunda columna se asentarán los datos resultantes de dicha operación. Podrá darse el caso de que algún espacio de las columnas no deba llevar datos, este se llenará con un guion una equis y otro guion.

Una vez asentados los datos en las columnas, se asentará el dato del último comprobante tramitado, excepto el correspondiente a la valuación masiva, mismo que constituye el eslabón esencial del tracto sucesivo de las operaciones catastrales sobre el bien inmueble.

Habrá necesariamente un espacio para asentar las observaciones necesarias que en su caso se requiera precisar.

### **Sección tercera**

#### **De la inscripción y la cancelación**

**Artículo 114.** La inscripción primigenia de un predio con todos sus elementos cuantitativos y cualitativos, se deberá practicar cuando previamente se verifique:

- I. Que no existan antecedentes del predio, para evitar una posible duplicidad, superposición o traslape en alguno de sus linderos.
- II. Que la documentación que acompañe al expediente, respalde el procedimiento con los soportes legales, administrativos y técnicos aplicables.

Se asentará la nota, que la inscripción se realiza para efectos catastrales, dejando a salvo los derechos de terceros, quienes podrán ejercitar las acciones que en derecho correspondan.

El resultado de la operación realizada por la autoridad catastral, en ninguna forma acreditará la propiedad o posesión del predio de que se trate, ni tampoco saneará vicio



alguno; por lo que no generará derechos, solamente producirá efectos catastrales de conformidad con el artículo 42 de la Ley.

Cuando se solicite la inscripción de un predio previamente registrado, se deberá denegar la inscripción y mantener inalterado el primer registro, fundando y motivando la resolución, quedando a salvo el derecho de las partes para que ejerzan las acciones que consideren necesarias ante las instancias competentes.

**Artículo 115.** La operación catastral de primera inscripción se realizará por las siguientes causas:

- I. Manifestación o aviso de los obligados;
- II. Solicitud y procedencia de la expedición de un certificado de no inscripción;
- III. Detección por la autoridad catastral; y
- IV. Dotación realizada mediante decreto.

**Artículo 116.** La operación catastral de primera inscripción por manifestación de los obligados, deberá obedecer al resultado del desahogo de un proceso jurisdiccional o administrativo en el que se resuelve la prescripción adquisitiva de un predio en favor de su poseedor, derivada del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación en materia civil o mediante la aplicación de decretos de regularización de la tenencia de la tierra ya sea rústica o urbana, respecto de la posibilidad de adquirir derechos sobre los bienes inmuebles, cuyos requisitos consistieron en detentar la posesión de manera pública, pacífica, ininterrumpida por un lapso de tiempo, lo cual convirtió al poseedor en propietario, mediante una resolución emitida por la autoridad ante quien se substanció el proceso.

**Artículo 117.** La operación catastral de primera inscripción por detección de la autoridad catastral, deberá obedecer al resultado de la inspección en campo y respectivo cotejo de los elementos de que se disponga en los archivos documentales, donde se haya concluido en la imposibilidad de poderse establecer por ningún medio la existencia de propietario o poseedor conocido, agregándose la leyenda "Vacante catastral, sujeta a las prescripciones de Ley", en el asiento correspondiente.

**Artículo 118.** La operación catastral de primera inscripción de un predio cuyo régimen de propiedad se encuentra normado por el derecho agrario por ser propiedad social; será realizada en acatamiento del decreto emitido por el poder ejecutivo, en el entendido que la dotación de tierras comprende únicamente el suelo y las construcciones con uso o destino público y que las construcciones privativas no pertenecen al patrimonio social, por lo que la inscripción de estas construcciones corresponderá a otro trámite catastral, con un titular distinto a la persona jurídica (EL EJIDO o COMUNIDAD), a la que se le dotó del suelo, para este caso particular, el titular manifestará a la autoridad catastral sus construcciones en terreno social y a falta de dicho acto, la autoridad catastral de oficio inscribirá las construcciones de acuerdo con su correspondiente cuantificación y clasificación.

Se asentará la nota, que la inscripción comprende el suelo descrito en el título constitutivo del derecho, y que en su caso, a las construcciones individualizadas les corresponderá otro asiento catastral.

**Artículo 119.** La cancelación de una inscripción catastral se realizará por las siguientes causas:

- I. Duplicidad;

- II. Inexistencia;
- III. Traslado de Sector; y
- IV. Traslado de Jurisdicción.

**Artículo 120.** La operación catastral de cancelación por duplicidad, obedecerá a que por alguna causa, dos o más registros o asientos catastrales de manera errónea aparezcan representando a un solo bien inmueble. Procederá anexando la documentación que sustente la petición del titular o el descubrimiento de la autoridad catastral, que de manera fehaciente respalde el procedimiento a realizar. Se asentará la nota, que la cancelación del registro o asiento catastral, se realiza por el motivo de que existe otro registro cuya plena identificación corresponde a otro asiento catastral.

**Artículo 121.** La operación catastral de cancelación por inexistencia, obedecerá a que después de comprobar por todos los medios al alcance de la autoridad catastral, se determina que por alguna causa o error, la inscripción figura en el padrón representando un bien inmueble que al final solamente resulte aparente y sin sustento técnico, legal o administrativo, por lo cual lo conducente resulta en su respectiva eliminación. Se asentará la nota, que la desincorporación o cancelación del registro o asiento catastral, se realiza por el motivo de que solamente existe la apariencia en los padrones, sin embargo, físicamente el predio no existe.

**Artículo 122.** La operación catastral de cancelación por traslado de sector, obedecerá a la desincorporación en el padrón ya sea del sector rústico o del sector urbano de un asiento catastral, para trasladarlo al sector correspondiente, que producto de un error o como consecuencia de la realización de obras, acciones urbanísticas o cualquier acto material, resulta procedente la reclasificación del bien inmueble, con los elementos inherentes de la nueva clasificación.

**Artículo 123.** La operación catastral de cancelación por traslado de jurisdicción, obedecerá a la desincorporación de un asiento en el padrón catastral ya sea del sector rústico o del sector urbano, que producto de un error o como consecuencia de la redefinición de los límites intermunicipales, tiene como resultado que la ubicación del bien inmueble no corresponde a la jurisdicción en que originariamente se inscribió, y es procedente la remisión de todos los elementos y/o documentos del expediente del predio a la jurisdicción municipal correspondiente.

## **Sección cuarta**

### **De las Operaciones Traslativas de Dominio**

**Artículo 124.** La autoridad catastral, al recibir los avisos traslativos de dominio, deberá revisar la documentación y procedencia del aviso. Para realizar el trámite correspondiente se utilizará el extracto de anotaciones catastrales y clave de movimiento a que se refiere este Reglamento, estableciendo como nuevo titular al adquirente o adquirentes.

**Artículo 125.** Con fundamento en lo establecido en los Artículos 3, 76, 79, 80, 81 de la Ley de Catastro Municipal; 112, 113, 114, 117, 117 bis, de la Ley de Hacienda Municipal, 1908, 2665 Bis del Código Civil del Estado de Jalisco, 66 y 82 de la Ley Agraria Los avisos de transmisión de dominio de todo acto por el que se transmita la propiedad, deberán acompañar en cada uno de los siguientes supuestos:

- I. Escrituras públicas:

- a) Aviso de Transmisión de Dominio del Notario con sello y firma autógrafa.
- b) Certificado de no adeudo del impuesto predial.
- c) Certificado de no adeudo de Agua Potable, en caso de existir construcciones con dicho servicio.
- d) Avalúo autorizado y vigente.
- e) En caso de sucesión (Herencia) y si existe cesión de derechos hereditarios, anexar copia de juicio.
- f) En caso de Información ad-perpetuam o prescripción positiva o adquisitiva, copia del proceso.
- g) En caso de la dación en pago, fideicomiso, liquidación, aportación, fusión y escisión de sociedades y asociaciones y división de copropiedad; anexar copia de la escritura o testimonio notarial.
- h) Si la escritura no se levantó en el Estado de Jalisco, deberá anexar copia de ésta.
- i) Acreditar el pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

II. Consolidación del Usufructo Vitalicio y/o Consolidación de Clausula Sucesoria.

- a) Aviso de transmisión de dominio firmado por el adquirente.
- b) Avalúo autorizado y vigente.
- c) Comprobante de no adeudo del impuesto predial.
- d) Copia del título de propiedad donde conste la constitución del derecho y presentar original para cotejo, con efecto devolutivo.
- e) Acta de defunción original del transmitente.
- f) Certificado de no adeudo de Agua Potable, en caso de existir construcciones con dicho servicio.
- g) Pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

III. Resolución Judicial

- a) Los órganos judiciales competentes deberán dar aviso a la autoridad catastral, y además remitirle copia certificada de sus resoluciones, cuando por virtud de las mismas se opere el traslado del dominio, de derechos o la adquisición de uno o más predios o se declare la rescisión o cualquier otra ineficacia de contrato o extinción de dominio.

IV. Resolución Administrativa

- a) La autoridad administrativa competente deberá dar aviso a la autoridad catastral, y además remitirle copia certificada de sus resoluciones, cuando por virtud de las mismas se declare la regularización, titulación o dotación de predios en favor de sus respectivos promoventes titulares.
- b) Señalar la cuenta o las cuentas catastrales que se afectarán con la dotación; y
- c) Plano topográfico que señale la superficie objeto de dotación.

V. Adopción del dominio pleno

- a) Los titulares de predios que fueron ejidales o comunales y ahora obtuvieron un título de propiedad de su lote o parcela, deberán dar aviso a la autoridad catastral, en un plazo no mayor de 60 sesenta días. Anexando copia de dicho título y original para cotejo con efecto devolutivo.

**Artículo 126.** Los avisos de la escritura pública o del instrumento jurídico a través del cual se adquirió el dominio o posesión del inmueble deberá señalar:

II. La ubicación del predio, superficie, medidas y colindancias;

III. El número de cuenta predial y clave catastral, si la hubiere;

IV. La naturaleza del acto jurídico que lo hubiera originado;

V. Los nombres tanto del transmitente como de las personas a cuyo favor se vaya a realizar la anotación, señalándose, además, en el caso de personas físicas, la nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, domicilio, registro federal de contribuyentes, estado civil y, en su caso, nombre del cónyuge y su régimen de matrimonio;

VI. El antecedente de propiedad del transmitente, incluyendo los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad si los hubiere;

VII. El comprobante de pago del Impuesto sobre Transmisión Patrimonial, declaración de la no causación o exención, según corresponda; y

VIII. Los demás datos que, de acuerdo a la Ley, el Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, deban contener.

**Artículo 127.** En el caso de constitución del derecho real de superficie que faculte a su titular a edificar sobre el terreno ajeno, las construcciones deberán aparecer en la misma inscripción catastral, sin que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundirse ambas propiedades, ya que el terreno seguirá perteneciendo al dueño de éste, y la de lo edificado será del superficiario quien deberá aparecer como condueño.

En todos los avisos sobre actos traslativos de dominio, se observarán los plazos establecidos en las leyes de Catastro y Hacienda municipales.

## Sección quinta

### De la catastración de las acciones urbanísticas

**Artículo 128.** Las personas físicas o jurídicas que obtengan la autorización para urbanizar predios, así como la autoridad que otorgue la licencia o permiso, deberán presentar a la autoridad catastral, en términos de los Artículos 3, fracción V 44, 46, 52, 86 de la Ley y del Título Noveno del Código Urbano del Estado de Jalisco, la siguiente documentación:

- I. Solicitud firmada por el propietario o representante legal debidamente acreditado.
- II. Copia del oficio de la autorización otorgada por el ayuntamiento.

- III. La información contenida en el Proyecto Definitivo de Urbanización, previsto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- IV. Comprobante de que se está al corriente en el pago del impuesto predial.
- V. Copia del testimonio de la escritura de adquisición del predio.
- VI. Constancia o copia autorizada expedida por autoridad competente de la declaratoria aprobada relativa a las áreas de cesión para destinos.
- VII. Comprobante de pago de los derechos causados por concepto de las aperturas de las nuevas cuentas, conforme a la Ley de Ingresos Municipal.
- VIII. Escrito del Secretario General anexando copia del acuerdo de incorporación o reincorporación municipal del predio urbanizado, así como de la nomenclatura y numeración oficial.
- IX. Plano Digital en formato shapefile.

**Artículo 129.** habiéndose cumplido con lo dispuesto por el artículo que precede, se realizarán las siguientes operaciones catastrales:

- I. Se aperturará una nueva cuenta catastral por cada predio resultante;
- II. Se asignará la clave catastral a cada predio resultante;
- III. Se valorará cada uno de los predios, asignándole un valor provisional;
- IV. Se enviará una relación con los predios empadronados a las dependencias de Planeación y Obras Públicas municipales;
- V. Se entregará al urbanizador un ejemplar del plano de conjunto, con las claves catastrales y los valores provisionales de cada predio, así como un listado con la relación del empadronamiento de los predios.

**Artículo 130.** En el caso de constitución del régimen de condominio, en independencia de que por su funcionamiento, distribución de áreas o uso, que lo clasifique como simple o compuesto; horizontal o vertical; habitacional, de alojamiento temporal, comercios y servicios, oficinas administrativas; abastos, almacenamientos, manufacturas, usos industriales o de servicios o mixto. La autoridad catastral procederá a asignar cuenta, clave y valor catastral a todas las áreas o bienes privativos, así como a las áreas y bienes de uso común, en los mismos términos del artículo que precede.

## **Sección sexta**

### **De la Subdivisión de predios urbanizados, predios rústicos menores de una hectárea o relotificación de predios**

**Artículo 131.** Las personas físicas o jurídicas que obtengan la autorización para subdividir o relotificar predios, deberán presentar a la autoridad catastral, en términos de los Artículos 3, fracción I, 70 de la Ley de Catastro Municipal, Ley de ingresos Municipal del año que corresponda, 2, 5 fracción II, 237 último párrafo, 247, 306, 307, 309 del Código Urbano, la siguiente documentación:

- I. Solicitud elaborada y firmada.
- II. Documento que contenga la autorización municipal.
- III. Plano Digital en formato shapefile.
- IV. Plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesionista en la materia, con los siguientes elementos:
  - a. Medidas y colindancias;

- b. Nombres de los colindantes;
  - c. Coordenadas UTM;
  - d. Croquis de localización;
  - e. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
  - f. El profesionista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el titular.
- V. Copia del recibo del impuesto predial al corriente o certificado de no adeudo.
  - VI. Certificado de no adeudo de Agua Potable, en caso de contar con dicho servicio.
  - VII. Comprobante de Pago de los derechos causados por concepto de la apertura de la nueva cuenta o cuentas.
  - VIII. En caso de existir apoderado anexar copia del instrumento que contenga el contrato de mandato (carta poder).

### **Sección séptima**

#### **De la Subdivisión de predios rústicos mayores de una hectárea, donde no se pretenda modificar el uso de suelo**

**Artículo 132.** Las personas físicas o jurídicas que pretendan subdividir predios rústicos mayores de una hectárea, donde no se pretenda modificar el uso de suelo, deberán presentar a la autoridad catastral, la siguiente documentación:

- I. Solicitud de apertura de cuenta o cuentas catastrales.
- II. Copia del recibo del impuesto predial al corriente o certificado de no adeudo.
- III. Copia del Identificación Oficial con fotografía.
- IV. Plano Digital en formato shapefile.
- V. Plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesionista en la materia, con los siguientes elementos:
  - a. Medidas y colindancias;
  - b. Nombres de los colindantes;
  - c. Coordenadas UTM;
  - d. Croquis de localización;
  - e. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
  - f. El profesionista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el titular.
- VI. En su caso, indicarse o establecerse las áreas de cesión para destino de vialidades necesarias conforme la utilización de los predios resultantes.
- VII. Comprobante de Pago de los derechos causados por concepto de la apertura de la nueva cuenta.
- VIII. En caso de existir apoderado, anexar copia del instrumento que contenga el contrato de mandato (carta poder).

### **Sección octava**

#### **De la Fusión de Predios**

**Artículo 133.** La fusión de predios, implica administrativamente la fusión de las inscripciones catastrales.

**Artículo 134.** Las personas físicas o jurídicas que pretendan fusionar predios, ya sean rústicos o urbanos, en términos del artículo 310 del Código Urbano, deberán presentar a la autoridad catastral, la siguiente documentación:

- I. Solicitud elaborada y firmada.
- II. Plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesionalista en la materia, con los siguientes elementos:
  - a. Medidas y colindancias;
  - b. Nombres de los colindantes;
  - c. Coordenadas UTM;
  - d. Croquis de localización;
  - e. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
  - f. El profesionalista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el titular.
- III. Copia de los recibos del impuesto predial al corriente del pago.
- IV. En caso de existir apoderado anexar copia del instrumento que contenga el mandato.
- V. Las fusiones de predios no requerirán autorización del Ayuntamiento y en su caso, los notarios, previamente a sancionar la fusión de dos o más predios, verificarán que no exista limitación en el aprovechamiento de los mismos, conforme a los planes, programas y los reglamentos aplicables.

## **Sección novena**

### **De la manifestación de excedencia o rectificación por inexactitud**

**Artículo 135.** Las personas físicas o jurídicas que pretendan llevar a cabo la manifestación cuyo objeto implique disminución de superficie de la inscripción catastral o cuando la manifestación implique una corrección de cálculo, por haberse manifestado erróneamente una superficie menor, siempre y cuando dicho error se desprenda de la operación aritmética, conservando sin alteración, las medidas lineales hechas constar en el título de propiedad, deberán presentar a la autoridad catastral, la siguiente documentación:

- I. Solicitud firmada por el propietario o representante legal debidamente acreditado.
- II. Comprobante de que se está al corriente en el pago del impuesto predial.
- III. Copia del testimonio de la escritura de adquisición del predio.
- IV. Comprobante de Pago de los derechos causados por concepto de la rectificación.
- V. Plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesionalista en la materia, con los siguientes elementos:
  - a. Medidas y colindancias;
  - b. Nombres de los colindantes;
  - c. Coordenadas UTM;
  - d. Croquis de localización;
  - e. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
  - f. El profesionalista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el titular.

- VI. En caso de existir apoderado anexar copia del instrumento que contenga el mandato.

**Artículo 136.** Las personas físicas o jurídicas que pretendan llevar a cabo la manifestación de excedencia y necesariamente se deban actualizar las medidas de manera correcta y la superficie resultante sea mayor a la registrada, deberán presentar a la autoridad catastral, la siguiente documentación:

- I. Solicitud firmada por el propietario o representante legal debidamente acreditado.
- II. Comprobante de que se está al corriente en el pago del impuesto predial.
- III. Comprobante de Pago de los derechos causados por concepto de la rectificación.
- IV. Plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesionista en la materia, con los siguientes elementos:
  - a. Medidas y colindancias;
  - b. Nombres de los colindantes;
  - c. Coordenadas UTM;
  - d. Croquis de localización;
  - e. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
  - f. El profesionista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el titular.
- V. Juicio de apeo y deslinde realizado ante y por la autoridad competente o resolución administrativa que declare la regularización del predio o el deslinde practicado por la autoridad catastral bajo el proceso y con los requisitos establecidos en los artículos 34 y 35 de la Ley.

## **Sección décima**

### **De las rectificaciones**

**Artículo 137.** Las personas físicas o jurídicas o la propia autoridad catastral, que pretendan llevar a cabo la modificación de alguna inscripción en el padrón catastral a fin de actualizarlo o complementarlo, con motivo de corrección, depuración, homologación o equiparación de datos, con el objetivo de garantizar que éstos sean oportunos, veraces y precisos; deberán sujetarse a lo siguiente:

- I. La rectificación de los errores deberá realizarse mediante anotación en la que conste fecha y circunstancias que la motivaron;
- II. Los errores en los que hubiese incurrido la autoridad catastral al practicar un registro o anotación, podrán ser corregidos cuando sin duda los hubiere, de oficio o a solicitud de parte interesada con vista de las constancias que se alleguen como elementos probatorios o que obren como parte del acervo catastral;
- III. Se entiende como error material cuando se escriben unas palabras por otras, se omite la expresión de circunstancias o se equivocan los nombres propios o las cantidades al copiarlas de los avisos o manifestaciones o cuando se practica un asiento, en parte o espacio distinto del que corresponda. En este caso la rectificación procede de oficio realizando un nuevo trámite de forma correcta y haciendo referencia al trámite erróneo.

**Artículo 138.** La rectificación podrá realizarse sobre:



- I. Datos técnicos; como corrección de límites, clasificación de suelo o construcciones o análogos;
- II. Datos administrativos; como nomenclatura, cuenta, clave catastral domicilio del titular, ubicación del predio o análogos;
- III. Datos jurídicos; como nombre del titular o titulares, porcentajes de acciones indivisas o análogos; y
- IV. Datos fiscales: Valor catastral definitivo o provisional.

**Artículo 139.** Las personas físicas o jurídicas, que pretendan llevar a cabo la modificación de alguna inscripción en el padrón catastral a fin de actualizarlo o rectificarlo, deberán presentar a la autoridad catastral la siguiente documentación:

- I. Datos técnicos: corrección de límites; se presentará la misma documentación que la requerida por el Artículo 135 cuyo objeto implique disminución de superficie de la inscripción catastral.  
La clasificación de suelo o construcciones, la realizará de oficio la autoridad catastral, previo dictamen.
- II. Datos administrativos: Nomenclatura, domicilio del titular, ubicación de predio.
  - a. Copia reciente del comprobante de domicilio, recibo de pago de servicio de agua, teléfono o CFE.
  - b. Copia de la constancia de la autoridad municipal de Obras Públicas o Planeación, en donde conste la procedencia del trámite.
  - c. La rectificación de la cuenta o clave catastral, la realizará de oficio la autoridad catastral, previo dictamen.
- III. Datos jurídicos: Nombre del titular o titulares, porcentajes de acciones indivisas, omisiones en los avisos:
  - a. Aviso rectificatorio del notario con sello y firma originales o Copia certificada del documento donde conste el acto constitutivo, con nombre o nombres o porcentajes correctos, u oficio conteniendo orden judicial ejecutoriada para la rectificación específica.
- IV. Datos fiscales: Valor catastral: La rectificación del valor catastral la realizará de oficio la autoridad catastral o a petición de parte, este procedimiento deberá fundamentarse según corresponda, en los siguientes casos o supuestos:
  - a) Se modifique su clasificación catastral;
  - b) Se determinen o modifiquen las provisiones, usos, destinos y reservas aplicables al predio;
  - c) Los valores con que se encuentren registrados, no correspondan a los que resulten de aplicarles los valores unitarios vigentes;
  - d) Se realicen en el predio obras de urbanización o construcciones, ampliaciones o demoliciones de las construcciones ya existentes;
  - e) Con motivo de obras públicas o privadas que incrementen o demeriten notablemente su valor;
  - f) Se fusionen, se subdividan o se relotifiquen;
  - g) El predio o su entorno, sufran un cambio que incida en su valor;

## **Sección undécima**

### **De las manifestaciones de construcción**

**Artículo 140.** Las personas físicas o jurídicas, obligadas por los artículos 3 fracción I, 76 y 86 de la Ley, y 131 Bis de la Ley de Hacienda Municipal, que hubieran llevado a cabo la construcción, reconstrucción o ampliación de un predio, deberán presentar a la autoridad catastral, los elementos o la documentación que permita modificar los registros en el padrón catastral a fin de actualizarlo, los cuales consistirán en:

- I. Forma oficial con los datos de la construcción, reconstrucción o ampliación debidamente firmada.
- II. Copia del recibo del impuesto predial al corriente o certificado de no adeudo.
- III. Copia del Identificación Oficial.
- IV. Acreditar haber efectuado el pago del impuesto sobre negocios jurídicos o acreditar su exención.

## **Sección duodécima**

### **De la denegación de las anotaciones catastrales**

**Artículo 141.** En el supuesto de que no se cumpla con los requisitos establecidos para el trámite específico, se suspenderá el trámite y se notificará al interesado, mediante acuerdo fundado y motivado, señalando las inconsistencias o las discrepancias que se hubieren encontrado, o en su caso los impedimentos legales que imposibiliten o hagan improcedente la operación catastral.

**Artículo 142.-** En el caso de que el promovente de algún trámite, no aporte toda la documentación necesaria al momento de entregar su escrito, la autoridad catastral lo prevendrá para que en un término de diez días hábiles aporte los documentos faltantes, apercibido que de no hacerlo, el trámite se tendrá por no presentado.

**Artículo 143.** La notificación de la denegación del trámite se realizará:

- I. Personalmente; y se podrán realizar en los siguientes lugares:
  - a. En el último domicilio que la persona a quien se deba notificar, haya señalado ante la autoridad catastral, en el procedimiento administrativo de que se trate;
  - b. En las oficinas de la autoridad catastral, si la persona a quien deba notificarse se presenta por cualquier circunstancia en ella; y
  - c. A falta de señalamiento de domicilio podrán practicarse en el lugar en que se encuentre quien deba notificarse o en su defecto, el del predio mismo.
- II. Mediante oficio entregado por mensajero, o por correo certificado con acuse de recibo, entregado en el domicilio que el interesado haya señalado para el efecto al iniciar alguna instancia. Sólo por lo que toca al trámite y resolución de ésta, bastará para considerar que se ha señalado domicilio para recibir notificaciones en instancias administrativas, el que la dirección del interesado aparezca impresa en la promoción respectiva. A falta de domicilio designado, se tendrá en cuenta el que resulte de las disposiciones señaladas en la fracción anterior.

## **CAPÍTULO VIII**

### **De los Servicios Catastrales**

**Artículo 144.** La autoridad catastral proporcionará, previo pago de los derechos correspondientes establecidos en las leyes tributarias, los servicios que se enumeran a continuación:

I. Copias de planos: el conjunto de mapas, planos, fotografías y archivos que determinan la delimitación de los predios, zonas y áreas en que se divide el territorio del Municipio, los cuales podrán ser:

- a) De predio;
- b) De manzana;
- c) De zona; y
- d) De población.

II. Informes: la autoridad catastral podrá proporcionar mediante un informe, las características cualitativas y cuantitativas de los predios, clasificados en:

- a) Datos registrales; y
- b) Datos técnicos.

III. Copias certificadas: la autoridad catastral deberá expedir las copias certificadas de documentos que formen parte del archivo catastral;

IV. Certificado de no adeudo: documento emitido para efectos de hacer constar la inexistencia de créditos fiscales pendientes de cubrir;

V. Revisión y autorización de avalúos para efectos catastrales; y

VI. Deslindes catastrales.

**Artículo 145.** Previo pago de los derechos correspondientes, la autoridad catastral está obligada a elaborar y expedir los certificados, sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos, así como las certificaciones de inexistencia que le sean solicitadas en el ámbito de su competencia.

**Artículo 146.** La emisión de un certificado catastral constituye un acto administrativo definitivo, clasificado como un acto declarativo, que sólo reconoce, sin modificar una situación jurídica del administrado, pero resulta necesario para la realización de algún trámite o acto administrativo.

**Artículo 147.** En todos los certificados catastrales que se expidan se deberá hacer referencia de la forma en que se inscribió la totalidad de la superficie registrada, en independencia del número de actos de que sea producto.

**Artículo 148.** En caso de no coincidir la superficie consignada en el aviso o avisos traslativos de dominio con la superficie de la cartografía, deberán señalarse claramente las referencias correspondientes en el certificado.

**Artículo 149.** Los certificados catastrales son los documentos elaborados a petición de parte, los cuales deberán ser fieles con la información existente en el acervo y se clasifican de la siguiente manera:

- I. Certificado catastral simple: Es el documento que refleja el estado del registro catastral actual de un bien inmueble, su tipo ya sea rústico o urbano, número de cuenta, número de clave catastral, ubicación, construcciones en su caso, valor catastral, medidas, colindancias, superficie, atendiendo en su caso a lo señalado en el artículo que precede
- II. Certificado catastral con historial: De la misma manera y con los mismos efectos y elementos de un certificado simple, además deberán narrarse los antecedentes catastrales de cada procedimiento sustantivo realizado sobre el bien inmueble, respetando en todo momento el principio de tracto sucesivo, por tanto, los antecedentes serán fieles al archivo de comprobantes de anotaciones catastrales. El historial comprenderá el periodo desde el momento de la presentación de la solicitud y hasta el año señalado por el solicitante.
- III. Certificado de única inscripción: Es el que después de hacer una minuciosa búsqueda en los archivos catastrales, se dictamina que es el único bien inmueble que tiene inscrito el titular de la cuenta catastral. Para este certificado, además de los datos de un certificado simple, deberá agregarse la leyenda de que es la única inscripción registrada a nombre del titular de la cuenta catastral.
- IV. Certificado de no inscripción como titular catastral: Es el documento expedido por la autoridad catastral que hace constar que la persona a favor de quien se emite el certificado no cuenta con inscripciones a su nombre.
- V. Certificado catastral de inexistencia de inscripción de predio: Es el que después de hacer una minuciosa búsqueda en los archivos catastrales, se otorga en virtud de haberse comprobado que no se tiene registrado el bien inmueble que coincida con los datos del predio señalado en la solicitud. Que deberá ser acompañada de:
  - a. Formato de solicitud oficial debidamente llenado y firmado.
  - b. Identificación vigente del promovente expedida por dependencia oficial.
  - c. Plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesionista en la materia, con los siguientes elementos:
    1. Medidas y colindancias;
    2. Nombres de los colindantes;
    3. Coordenadas UTM;
    4. Croquis de localización;
    5. Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
    6. El profesionista responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el solicitante.

**Artículo 150.** Posteriormente a la emisión de los certificados de inexistencia de inscripción, la autoridad catastral deberá llevar a cabo las operaciones catastrales necesarias a fin de incorporar el predio a los respectivos padrones, asignando cuenta y clave catastral.

El bien inmueble por no tener dueño cierto y conocido, se considerará vacante, pudiendo justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno, la persona que reúna los requisitos establecidos en el código civil o en cualquier otra disposición legal aplicable y obtenga una resolución jurisdiccional o administrativa a su favor.

**Artículo 151.** todos los certificados deberán contener el fundamento legal establecido en el artículo 13, fracción XXI de la Ley, agregando la leyenda que en ningún caso el certificado

acreditará derechos o gravámenes respecto del bien inmueble registrado; sólo producirá efectos fiscales, estadísticos y los previstos en materia de ordenamiento territorial, de conformidad con el artículo 42 de la propia Ley.

**Artículo 152.** El deslinde practicado por la autoridad catastral bajo el proceso y con los requisitos establecidos en los artículos 34 y 35 de la Ley, posibilita determinar en forma precisa su localización, clasificación y cuantificación, de dicho resultado se puede concluir en dos supuestos:

- I. Cuando el predio no sufre cambios, solo constituirá un “Servicio catastral”;
- II. Cuando el predio sufre cambios, resulta factible la modificación de los datos con que previamente se encuentra inscrito un predio, como son la rectificación o aclaración de linderos o superficie, en este caso se habla de una “Rectificación” para efectos exclusivamente catastrales.

El solicitante del deslinde catastral deberá aportar lo siguiente:

- a) Copia del título de propiedad.
- b) Solicitud con certificación de pago por los derechos que se causen.
- c) Copias del recibo del impuesto predial, al corriente del pago.
- d) Opcionalmente plano impreso georreferenciado, elaborado por un profesional en la materia, con los siguientes elementos:
  - 1) Medidas y colindancias;
  - 2) Nombres de los colindantes;
  - 3) Coordenadas UTM;
  - 4) Croquis de localización;
  - 5) Los demás datos técnicos del predio y construcciones en su caso;
  - 6) El profesional responsable del plano, deberá asentar su nombre, número de cédula y fecha de elaboración, quien firmará en unión con el solicitante.

**Artículo 153.** La elaboración y expedición de un dictamen de valor o cualquier otro dictamen, un deslinde catastral, la contestación de peticiones que no implican ningún otro acto administrativo, constituye un acto administrativo definitivo, clasificado como un Acto Declarativo, que sólo reconoce sin modificar la situación jurídica del administrado.

## **CAPITULO IX**

### **De las infracciones y las sanciones**

**Artículo 154.** Son infracciones en materia catastral, además de las establecidas en el artículo 89 de la Ley, el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento.

**Artículo 155.** Las infracciones previstas en el artículo anterior serán sancionadas por la tesorería municipal, de acuerdo con lo establecido por el artículo 90 de la Ley.

## **CAPITULO X**

### **De los medios de defensa**

**Artículo 156.** Para combatir las resoluciones que dicte la autoridad catastral y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicar el presente Reglamento, independientemente de los recursos que procedan ante el Tribunal de Justicia

Administrativa, los contribuyentes que resultaren afectados en sus derechos podrán interponer los medios de defensa descritos en el artículo 92 de la Ley, consistentes en.

- I. La rectificación; y
- II. La revisión.

**Artículo 157.** La rectificación procederá en contra de las causales señaladas en el artículo 93 de la Ley y además en contra de:

- I. Las resoluciones o acuerdos que denieguen la realización de actos administrativos;
- II. Los actos administrativos emanados de la autoridad catastral que no satisfagan los elementos y requisitos de validez, señalados en los artículos 12 y 13 de la Ley Del Procedimiento Administrativo Del Estado De Jalisco

**Artículo 158.** Las resoluciones que pongan fin al procedimiento de defensa, podrán:

- I. Desecharlo por improcedente o sobreseerlo en su caso;
- II. Confirmar el acto impugnado;
- III. Ordenar la reposición del procedimiento administrativo;
- IV. Dejar sin efecto el acto impugnado; y
- V. Modificar el acto impugnado.

**Artículo 159.** La rectificación procederá en los mismos términos señalados en los artículos 102 y 103 de la Ley.

**Artículo 160.** El recurso de rectificación se sustanciará en los términos señalados en el artículo 104 de la Ley.

**Artículo 161.** Para interponer la revisión es necesario agotar primero el procedimiento relativo a la rectificación.

**Artículo 162.** La interposición de los medios de defensa previstos en este capítulo, suspenderán los efectos del acto o resolución que se impugna. Las condiciones y los efectos de esta suspensión en relación con la determinación y pago de obligaciones fiscales serán los que determinen las leyes hacendarias.

**Artículo 163.** Cuando la revisión sea resuelta, tendrá el o los efectos previstos en el artículo 158 de este reglamento.

## **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**SEGUNDO.** Quedan derogadas las disposiciones de orden municipal que se opongan a lo establecido en el presente ordenamiento

Este Reglamento se aprobó en sesión ordinaria celebrada el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2022 y publicado el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2022 en la Gaceta Municipal.

**REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO.**