REGLAMENTO INTERNO DE

CATASTRO DEL MUNICIPIO

DE CUAUTLA JALISCO.

## REGLAMENTO INTERNO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUAUTLA, JALISCO.

**TITULO I**

## CAPITULO UNICO

**Disposiciones Generales**

**Art. 1°.-** El presente Reglamento tiene por objetivo homologar criterios de forma general, referente a los procedimientos en materia catastral con apego al marco legal, enfocado a optimizar recursos y generar mejoras a los servicios catastrales.

Este manual se compone de cuatro capítulos a través de los cuales se orienta sobre algunos principios básicos en materia catastral, partiendo del **marco jurídico, tramite y registro, Certificaciones Catastrales, cartografía y Valuación.**

**Art. 2°.-** La aplicación de este Reglamento corresponde a **“La Autoridad Catastral Municipal”** de acuerdo al artículo 9 de la ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

**Art. 3°.-** Están obligados a observar las disposiciones de este reglamento:

Los titulares de los predios; Propietarios;

Copropietarios o Poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones con localización en territorio del Municipio.

**Art. 4°.-** Todos tramites que se practiquen en el Departamento de Predial y Catastro, serán responsabilidad de los servidores públicos que la dirección señale.

## TITULO II CAPITULO UNICO

**Marco Jurídico**

**Art. 5º.-** La autoridad Solo puede hacer aquello que la ley expresamente le señala.

**Art. 6º.-** Para presentar una imagen general del entorno jurídico debemos conocer las principales leyes que tienen algún contenido en materia inmobiliaria.

**Art. 7º.-** Son Obligaciones de los mexicanos contribuir con los gastos públicos de acuerdo lo que señala el artículo 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos.

**Art. 8º.-** Son obligaciones del ciudadano de la República inscribirse en el catastro de la municipalidad según menciona el artículo 36 de dicha Constitución.

**Art. 9º.-** Las personas físicas o Jurídicas están obligados a contribuir con los gasto públicos de manera proporcional y equitativa según los términos del artículo 5 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

**Art. 10º.-** El catastro está obligado a realizar lo establecido el artículo 1 y 2 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

**Art. 11º.-** Los Impuesto del predial se realizaran de acuerdo a lo establecido la ley de Hacienda del Estado de Jalisco. Con forme al artículo 2. En donde Marca **el Objeto**; Artículo 3. **El Sujeto** y Artículo 4 **la base**.

**Art. 12º.-** Son los impuestos inmobiliarios, el **impuesto predial** se realizaran con forme lo dispuesto en los artículos del 92 al 111 y sobre transmisiones patrimoniales en los artículos 112 al

123 y el impuesto sobre negocios jurídicos el artículo 131Bis. Todos de la Ley del Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

**Art. 13º.-** El municipio asienta cada año en la Ley de Ingresos Municipal sus tasas, cuotas y tarifas con que determina sus impuestos inmobiliarios de predial, transmisiones patrimoniales, negocios jurídicos así como los derechos por los servicios catastrales.

**Art. 14º.-** Queda estrictamente prohibido modificar las cuotas, tasas y tarifas que en esta Ley se establecen, ya sea para aumentarlas o disminuirlas.

**Art. 15º.-** Quien incumpla estas obligaciones, incurrirán en responsabilidad y se hará acreedor a las sanciones que precisa la Ley en materia.

## TITULO III CAPITULO l

**Trámite y Registro**

**De los criterios generales**

**Art. 16º.-** tiene como objeto regular lo relativo a:

1. Las anotaciones catastrales respecto a las operaciones traslativas de dominio, así como las modificaciones al padrón catastral que, para los efectos de la Ley, se practiquen;
2. La documentación y los formatos requeridos que deben sustentar las operaciones catastrales;
3. Los servicios que debe proporcionar la autoridad catastral, así como las certificaciones de los documentos y datos que forman parte del archivo y del padrón catastral.

**Art. 17º.-** tiene como objeto regular lo relativo a:

1. Expediente que contenga la documentación indicada;
2. Formatos autorizados;
3. Firmas y Cellos Oficiales;
4. Datos coincidentes entre los documentos presentados;
5. Datos registrales existentes en el catastro;
6. Domicilio Particular del contribuyente;
7. Ubicación del predio; y
8. Los demás señalados o establecidos en el reglamento.

**Art. 18º.-** 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 a la escritura pública correspondiente y demás casos señalados en la legislación aplicable.

**Art. 19º.-** Las cancelaciones de las anotaciones catastrales se practicarán únicamente a petición de la autoridad judicial, teniendo como efecto que la titularidad del registro catastral regrese al estado en que se encontraba antes de que se diera trámite al acto jurídico impugnado.

**Art. 20º.-** Sólo por orden de la autoridad judicial o administrativa competente, se llevará a cabo la anotación de abstención de movimientos catastrales.

**Art. 21º.-** En todos los trámites o anotaciones catastrales se deberá revisar, previo a su registro, que se cuente con la documentación que acredite la existencia del acto jurídico, que acredite estar al corriente de las contribuciones correspondientes y demás requisitos aplicables.

Asimismo, se deberá verificar que los datos sean coincidentes entre los documentos presentados, la operación catastral solicitada y los antecedentes registrales en el catastro.

## CAPITULO ll

**De las operaciones Traslativas de Dominio**

**Art. 22º.-** 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 titular al adquirente.

**Art. 23º.-** Los avisos a que se refiere el artículo anterior deberán señalar:

1. Los datos de la escritura pública o del instrumento jurídico a través del cual se adquirió el dominio o posesión del inmueble;
2. La ubicación del predio, superficie, medidas y colindancias;
3. El número de cuenta predial y clave catastral, si la hubiere;
4. La naturaleza del acto jurídico;
5. 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;
6. El antecedente de propiedad del transmitente, incluyendo los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. En caso de que el inmueble no esté inscrito se deberá incluir, invariablemente, la constancia de no inscripción correspondiente;
7. El comprobante de pago del Impuesto sobre Transmisión Patrimonial, declaración de la no causación o exención, según corresponda; y
8. Los demás datos que, de acuerdo a la Ley, al Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, deban contener.

Para los casos de consolidación del usufructo, así como de la cláusula traslativa de dominio que establece el artículo 1893 del Código Civil del Estado de Jalisco, podrá presentarse, optativamente, la forma oficial aprobada o escrito libre con los anexos correspondientes.

Los avisos a que se refiere el presente artículo y sus anexos deberán presentarse sin tachaduras, enmendaduras ni alteraciones. Una vez presentado el aviso si hubieren correcciones, éstas se tendrán que realizar por medio de un aviso certificatorio.

**Art. 24º.-** Conforme al artículo 7 del presente reglamento, los obligados deberán manifestar todo tipo de movimiento traslativo de dominio, los cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes actos jurídicos:

1. Adjudicaciones por resoluciones judiciales;
2. Aportaciones;
3. Asignación de dominio pleno;
4. Cesión de derechos hereditarios;
5. Cláusula testamentaria;
6. Compraventa con reserva de dominio;
7. Compraventa del dominio directo o nuda propiedad;
8. Compraventa del dominio pleno;
9. Constitución de la mancomunidad;
10. Dación en pago;
11. División de la mancomunidad;
12. Donación;
13. Dotaciones;
14. Extinción parcial o total de fideicomiso, así como la cesión o transmisión de derechos de fideicomisario o de fideicomitente;
15. Fusión o escisión de sociedades;
16. Información ad-perpetuam;
17. Juicio sucesorio testamentario o Intestamentario;
18. Permuta;
19. Regularización de predios urbanos y rústicos de la pequeña propiedad;
20. Rescisión de contrato o cualquier otra ineficacia que conste en resolución judicial ejecutoriada;
21. Transmisión de acciones indivisas o porcentajes;
22. Usucapión o prescripción positiva; y
23. Usufructo y su consolidación

**Art. 25º.-** En los casos de los movimientos traslativos de dominio previstos en el artículo anterior, excepto las fracciones III, XIII y XIX, se deberá presentar, además de lo previsto en los artículos 79 y 81 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, la siguiente documentación:

1. Aviso de transmisión de dominio en tres tantos, en su caso, con sello y firma del notario en original, del titular de las construcciones en terreno de régimen ejidal, del interesado o de la autoridad competente, debidamente llenado y con la declaración del Impuesto sobre Transmisión Patrimonial, así como las disposiciones aplicables en caso de exención o no causación;
2. Tratándose de cualquier operación traslativa de dominio de las señaladas en el artículo anterior, que implique el trámite de una o más fracciones para asignar una o más cuentas y claves catastrales, deberá anexar copia de la subdivisión autorizada por la dependencia municipal correspondiente;
3. En caso de cesión de derechos hereditarios, anexar copia de la parte procesal del juicio en que realiza la cesión de derechos hereditarios;
4. En caso de consolidación de la cláusula testamentaria o usufructo, anexar copia de la partida de defunción del otorgante de la cláusula testamentaria o de quien o quienes representen el usufructo; y
5. En caso de usucapión o prescripción positiva, anexar copia de la resolución de la autoridad judicial.

**Art. 26º.-** Para manifestar el movimiento traslativo de dominio de los actos jurídicos de las fracciones III, XIII y XIX del artículo 23, se presentará la siguiente documentación:

1. Para la asignación de dominio pleno:
2. Copia del título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional; y
3. Dictamen de valor o avalúo aprobado por la autoridad catastral;
4. Para las dotaciones:
5. Copia de la resolución judicial, administrativa o del decreto correspondiente que señale la dotación;
6. Señalar la cuenta o las cuentas catastrales que se afectarán con la dotación; y
7. Plano topográfico que señale la superficie sujeta a dotación; y
8. Para la regularización de predios urbanos y rústicos de la pequeña propiedad:
9. Copia de la resolución administrativa;
10. Copia del levantamiento topográfico; y
11. Dictamen de valor o avalúo aprobado por la autoridad catastral.

## CAPITULO III

**De la denegación de las anotaciones catastrales**

**Art. 27º.-** En el supuesto de que no se cumpla con los requisitos de los avisos de transmisión, se suspenderá el trámite y se notificará al interesado, fundando y motivando las inconsistencias que se hubieren encontrado, de conformidad con el artículo 120 de la Ley de Hacienda Municipal.

**Art. 28º.-** El trámite será denegado en los casos siguientes:

1. El contenido del aviso de transmisión no satisfaga lo estipulado en la Ley y el presente Reglamento;
2. El aviso de transmisión presente valor diferente al avalúo o dictamen de valor autorizado por la autoridad catastral, considerando que dicho valor deberá corresponder al momento de causación;
3. En el aviso de transmisión no coincidan los datos de la parte transmitente con los contenidos en el registro catastral; o
4. Que la declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales no se haya realizado correctamente, de acuerdo a lo trasmitido.

**Art. 29º.-** Una vez detectado uno o varios de los supuestos a que hace referencia el artículo anterior, se procederá a notificar al obligado a fin de que solvente la omisión, en los términos del artículo 120 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

## CAPITULO lV

**De las modificaciones al Padrón Catastral**

**Art. 30º.-** La autoridad catastral, a efecto de dar cumplimiento al artículo 2° de la Ley, deberá mantener actualizados los padrones cartográficos, fiscales y registrales a través de los siguientes movimientos:

1. Abstención de movimientos catastrales;
2. Avalúos;
3. Cambio de denominación o razón social;
4. Cancelación de cuenta catastral;
5. Constitución de fideicomiso;
6. El fraccionamiento de un predio;
7. Fusión de cuentas catastrales;
8. Manifestación de construcción;
9. Manifestación de excedencia;
10. Manifestación de predio oculto;
11. Subdivisión o rectificación de un predio;
12. Traslados de sector de una cuenta catastral;
13. Traslados de registro de cuenta predial entre municipios; y
14. Valuación masiva.

**Art. 31º.-** La autoridad catastral deberá realizar, de oficio o a petición de parte, las correcciones de las anotaciones catastrales al padrón Catastral basándose en los documentos Legales a que se refieren según sea el caso y modificar los planos cartográficos.

**Art. 32º.-** Posteriormente a la solicitud, la dependencia municipal tiene 15 días hábiles a partir de la fecha en que fue solicitado el trámite para realizar la modificaciones correspondientes al padrón catastral.

## TITULO IV

**De los Servicios Catastrales**

**Art. 33º.-** La autoridad catastral proporcionará, previo pago de los derechos correspondientes, los servicios que se enumeran a continuación:

1. 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:
2. De predio;
3. De manzana;
4. De zona;
5. De población; y
6. De tablas de valores unitarios;
7. Informes: la autoridad catastral podrá proporcionar las características cualitativas y cuantitativas de los predios, clasificados en:
8. Datos registrales; y
9. Datos técnicos;
10. Registro catastral de fraccionamientos, condominios y subdivisiones; asignación de cuenta predial y clave catastral a cada unidad topográfica, registrándose como:
11. Lote;
12. Relotificación; y
13. Unidad condominal;
14. Certificaciones: la autoridad catastral deberá expedir los documentos certificados que formen parte de su archivo catastral;
15. Certificado de no adeudo: documento emitido para efectos de hacer constar hasta qué bimestre se encuentra pagado el impuesto predial de un predio;
16. Revisión y autorización de avalúos para transmisiones patrimoniales; y
17. Elaboración de dictamen de valor.

**Art. 34º.-** Previo pago de los derechos correspondientes, la autoridad catastral está obligada a expedir las certificaciones o copias sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos, así como las certificaciones de inexistencia que le sean solicitadas en el ámbito de su competencia.

**Art. 35º.-** En todos los certificados catastrales que se expidan se deberá hacer referencia de la forma en que se inscribió la superficie registrada.

**Art. 36º.-** En caso de no coincidir la superficie consignada en el aviso traslativo de dominio con la superficie de la cartografía, deberán señalarse claramente ambas referencias en el certificado.

**Art. 37º.-** Los certificados catastrales se clasifican en:

1. Certificado catastral simple: es el documento que refleja el estado del registro catastral actual, con el nombre del titular, número de cuenta, número de clave catastral, superficie según aviso y según cartografía, medidas, colindancias y la naturaleza del acto o actos de adquisición, en este último caso deberá desglosarse la cantidad de superficie adquirida en cada uno de los actos;
2. Certificado catastral con historial: además de los datos de un certificado simple, deberá narrar los antecedentes registrales de cada adquisición, que será fiel al archivo de comprobantes de anotaciones catastrales;
3. Certificado catastral de inexistencia de registro: es el que después de hacer una minuciosa búsqueda en los archivos catastrales, se comprueba que no se tiene registrado el bien inmueble a nombre de cierta persona, que coincida con las características y datos del predio señalados por el solicitante;
4. Certificado de única inscripción: es el que después de hacer una minuciosa búsqueda en los archivos catastrales, se comprueba que es el único bien inmueble que tiene registrado 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; y
5. Certificado de no inscripción 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 después de realizar la búsqueda.

**Art. 38º.-** En todos los certificados catastrales que se soliciten además de realizar el pago correspondiente de acuerdo al artículo 73 de la ley de Ingresos Municipal deberá de ser a solicitud expresa de parte el interesado. En el supuesto de no ser así se realizara el llenado de una solicitud

que la dependencia otorgara al momento de que se realice la petición, dicha solicitud debe de contener los datos del Solicitante, datos de la propiedad a que se refiere, el tipo de trámite que solicita y firmar de conformidad que es el trámite que está solicitando adjuntando copia de identificación oficial.

**Art. 39º.-** Todos los Certificados que se mencionan en los artículos 31, 32, 33, 34, y 35 del presente reglamento excepto los del artículo 35 fracción II se entregaran en un máximo de 3 días hábiles partiendo del siguiente día en que se realizó la solicitud.

**Art. 40º.-** Los Certificados a que se refiere el artículo 35 Fracción II se entregaran en un plazo no mayor a 5 días hábiles partiendo del día siguiente en que se realizó la solicitud dependiendo de las anotaciones catastrales que se encuentren inscritas en el libro de anotaciones catastrales.

**Art. 41º.-** En el caso de que la autoridad catastral pudiera tener elaborados los servicios catastrales solicitados antes de las fechas estimadas en los artículos 37 y 38 del presente reglamento se hará saber con anticipación al solicitante.

## TITULO V

**De la Cartografía y la Valuación Capítulo I**

**De la Cartografía**

**Art. 42º.-** Este título tiene por objeto unificar el conjunto de procedimientos utilizados en levantamientos catastrales a utilizar en la cartografía a escala, mediante especificaciones técnicas que deberán aplicarse en los procedimientos para la integración de la información cartográfica en un Sistema de Información Geográfica.

**Art. 43º.-** 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 IIEG.

**Art. 44º.-** Para la actualización de la información contemplada dentro de la cartografía se utilizarán los datos contenidos en el reporte por predio o en el dictamen de valor o avalúo, siempre que comprenda la totalidad de los datos registrales y técnicos relacionados a cada predio.

Debiendo utilizar para ello el conjunto de procedimientos, códigos y signos indicados en el presente Reglamento.

**Art. 45º.-** La actualización de la información cartográfica se realizará de acuerdo a los siguientes procedimientos:

1. Actualización de la cartografía en gabinete;
2. Actualización de la cartografía en campo; y
3. Actualización de la cartografía a nivel predio en forma digital.

**Art. 46º.-** Las anotaciones nuevas realizadas a la cartografía a partir de los datos levantados en campo, serán las que a continuación se mencionan:

a).- Número oficial; b).- Cuenta predial; c).- Clave Catastral; d).- Cotas;

e).- Perímetro del predio; f).- Uso del predio;

g).- Número de pisos;

h).- Clasificación de Construcción; i).- Número del predio;

j).- Superficie de terreno;

k).- Bloques de construcción; l).- Nombres de calles;

m).- Capas.

1. 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.
2. Los bloques de construcción se digitalizarán teniendo como base las referencias tomadas en campo; y
3. En cuanto al predio, se medirán las cotas de su perímetro comprobando que estas cantidades realmente correspondan a los límites de cada predio.

# Capítulo II

**De la Clave Catastral y su Elementos**

**Art. 47º.-** La clave catastral es el código que identifica a un predio en forma única. Dicha clave deberá ser anotada en la parte inferior derecha de cada manzana para la localización cartografía del mismo.

**Art. 48º.-** La clave catastral urbana se integra con veinte dígitos, que serán asentados por grupos representativos de cada fracción divididos por guiones, a saber:

1. El número de municipio al que pertenece el predio: tres dígitos;
2. Delegación o población: dos dígitos;
3. Zona o Sector: dos dígitos;
4. Manzana: cuatro dígitos;
5. Número de predio: tres dígitos;
6. Numero de edificio: dos dígitos; y
7. Unidad privativa: cuatro dígitos.

Para el caso de no encontrarse, en los supuestos se llenarán los campos correspondientes con ceros.

# Capítulo III

**De los Valuadores y Peritos Valuadores**

**Art. 49º.-** Los valuadores y los peritos valuadores, para la elaboración de dictámenes de valor y avalúos, además de apegarse a lo ordenado por la Ley y las tablas de valores correspondientes, deberán:

1. Tratándose de predios urbanos, anexar un croquis descriptivo que señale el perímetro, la superficie, medidas y colindancias actuales del terreno, la distancia a la esquina más cercana, los nombres de las calles perimetrales, fotografías del interior y exterior del predio, indicar superficie según escrituras y según levantamiento directo realizado; y
2. En el caso de los predios rústicos, deberán anexar un plano topográfico de ubicación del predio, así como un croquis en el formato autorizado para realizar su avalúo o dictamen de valor, indicando las medidas perimetrales, la superficie, colindancias actuales del terreno, el dato de las coordenadas en sistema UTM, fotografías del predio e indicar la superficie según escrituras.

**Art. 50º.-** 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 o solicitud según sea el caso que lo habilite para ello, por lo que, en caso de impedírseles el ingreso, se deberá proceder de acuerdo a los artículos 68 y 69 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

**Art. 51º.-** Conforme a lo previsto por el artículo 59 de la Ley, los deméritos o incrementos se aplicarán de conformidad con lo estipulado en las tablas de valores unitarios vigentes y de acuerdo a los criterios técnicos establecidos en este Reglamento.

**Art. 52º.-** Es requisito, además de los previstos por la Ley, que los peritos valuadores cuenten con su oficio de registro y credencial vigente otorgado por la Dirección de Catastro del Estado, a efecto de que puedan acreditarse ante la autoridad catastral municipal y les sean recibidos los avalúos para su revisión y, en su caso, aprobación.

**Art. 53º.-** Es requisito, además de lo estipulado en el artículo 73 ley de Ingresos Municipal, todo tramite solicitado ante la autoridad catastral municipal será a solicitud de parte del interesado. En el supuesto de no ser así se realizara el llenado de una solicitud que la dependencia otorgara al momento de que se realice la petición, dicha solicitud debe de contener los datos del Solicitante, datos de la propiedad a que se refiere, el tipo de avalúo que solicita y firmar de conformidad que es el trámite que está solicitando adjuntando copia de identificación oficial.

**Art. 54º.-** Los Avalúos que se mencionan con anterioridad en el presente reglamento se entregaran en un máximo de 3 días hábiles partiendo del siguiente día en que se realizó la solicitud.

**Art. 55º.-** En el caso de que la autoridad catastral pudiera tener elaborados los dictámenes solicitados antes de las fechas estimadas en el artículo anterior del presente reglamento se hará saber con anticipación al solicitante.