

**REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE
TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.**

**TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO ÚNICO
DEL OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Artículo 1. El presente Reglamento tiene por objeto:

- I. Regular las atribuciones del Consejo Técnico Catastral del Municipio;
- II. Reglamentar los preceptos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, en el ámbito de competencia del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y
- III. Establecer las disposiciones en materia de gestión del catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Artículo 2. El presente Reglamento se fundamenta en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 40 fracción II, 42 y 44 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento, además de los términos enunciados en el artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se entiende por:

- I. Autoridad catastral: La Dirección de Catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco o su Titular;
- II. Avalúo: El documento técnico practicado por otras instituciones o valuadores independientes autorizados por la Dirección de Catastro del Estado y registrados por Catastro Municipal, que determina el valor de un inmueble para efectos de operaciones traslativas de dominio, el cual será revisado y, en su caso, aprobado por la autoridad catastral en los términos de la Ley y el presente ordenamiento;
- III. Catastro del Estado: La Dirección de Catastro del Estado de Jalisco o su Titular;
- IV. Clave Catastral: La clave catastral es el código que identifica geográficamente a un predio en forma única. Dicha clave deberá ser anotada en la cartografía para la localización cartográfica del mismo;

- V. Clave Estándar: Es el código con normas establecidas por el INEGI, que identifica a nivel nacional geográficamente un predio en forma única. Cada predio deberá contener dicha clave y estar anotada en la cartografía;
- VI. Código de clasificación de construcción: La representación numérica, determinada en las tablas de valores unitarios; que indica la edad, calidad y estado de conservación de las construcciones;
- VII. Comité de Geomática: El Comité de Geomática del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- VIII. COMUR: Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos;
- IX. Consejo Municipal: El Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- X. Consejo Estatal: El Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco;
- XI. Coordenadas UTM: El sistema métrico cartográfico de coordenadas, por sus siglas en idioma inglés Universal Transverse Mercator, usado para determinar geográficamente un punto específico, WGS 1984, Zona 13 Norte, al ITRF 2008 Época 2010;
- XII. CORETT: Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra;
- XIII. Copias Simples o Certificadas de Planos: el conjunto de mapas, planos, fotografías y archivos que determinan la delimitación de los predios, conformación de manzanas, de autorización de fraccionamientos, de asentamientos humanos, de zonas, poblaciones y áreas en que se divide el territorio del Municipio.
- XIV. INSUS: Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- XV. Dictamen de valor: El documento técnico que elabora la autoridad catastral, determinando en éste el valor catastral de un inmueble, previa solicitud y pago de derechos, en los términos de la Ley, las respectivas leyes de ingresos y este Reglamento;
- XVI. Base de Datos Geográfica: Conjunto de datos espaciales almacenados y organizados sistemáticamente que describen objetos localizados en una determinada área de interés, que permiten la realización de análisis y la gestión del territorio dentro de aplicaciones de Sistemas de Información Geográfica (SIG);
- XVII. Base de Datos Catastral: Concentración de los registros cartográficos que se relaciona a la base de datos que incluye todo el territorio municipal.
- XVIII. IITEJ: El Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco o su Titular;

- XIX. IIEG: Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco.
- XX. INEGI: El Instituto Nacional de Estadística y Geografía o su Titular;
- XXI. Ley: Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;
- XXII. Ley de Hacienda: La Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco;
- XXIII. Municipio o Municipal: El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- XXIV. Pleno del Ayuntamiento: El Pleno del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- XXV. Presidente Municipal: La presidenta o el Presidente del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga de Jalisco;
- XXVI. PROCEDE: Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares urbanos;
- XXVII. Propiedad social: Las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población bajo el régimen ejidal o comunal conforme las disposiciones de la Ley Agraria;
- XXVIII. RAN: Registro Agrario Nacional;
- XXIX. Reglamento: El presente Reglamento de Catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga de Jalisco;
- XXX. Reglamento de Geomática: Reglamento de Geomática del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- XXXI. Tesorería Municipal: La Tesorería Municipal del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga de Jalisco o su Titular;
- XXXII. Traslape de predio: Superposición geográfica de dos o más predios;
- XXXIII. Valuación masiva: El procedimiento administrativo sistematizado para actualizar los valores de terrenos y de las construcciones de los predios registrados en el catastro mediante la aplicación de las tablas de valores unitarios vigentes, a predios que no han sufrido modificaciones en sus datos técnicos registrados, entendiéndose por estos, la superficie de terreno, la superficie de construcción y sus respectivas clasificaciones;
- XXXIV. Valuación por actualización Masiva: El procedimiento informático automatizado con el fin de actualizar los valores catastrales, mediante la aplicación de tablas de

valores unitarios vigentes a las cuentas prediales, para obtener el valor catastral correspondiente a cada cuenta predial;

XXXV. Valuación por conservación: El procedimiento que se realiza por oficio o a petición de parte, generada por manifestaciones, subdivisiones, fraccionamientos o cualquier gestión catastral que dé como resultado la modificación de los datos técnicos de los predios;

XXXVI. Zona catastral: cada una de las superficies que, en conjunto, integran una región catastral; y

XXXVII. Zona urbana: aquella que cuenta con servicios que permiten los asentamientos humanos.

Artículo 4. Son autoridades competentes para aplicar el presente Reglamento:

- I. El Presidente Municipal;
- II. El Consejo Municipal;
- III. La Tesorería Municipal;
- IV. La Autoridad Catastral; y
- V. El Comité de Geomática.

TÍTULO SEGUNDO DE LA CARTOGRAFÍA Y LA VALUACIÓN

CAPÍTULO I DE LA CARTOGRAFÍA

Artículo 5. Este título tiene por objeto establecer el conjunto de procedimientos utilizados en levantamientos catastrales, realizados tanto en campo como en gabinete, así como actualizar la cartografía, mediante especificaciones técnicas que deberán aplicarse en los procedimientos para la integración y mantenimiento de la información cartográfica en la base de datos catastral.

Artículo 6. 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.

Artículo 7. La autoridad catastral, en impresiones que realice de las cartografías manzanas de la base de datos catastral, 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.

Para la actualización de la información contemplada dentro de la cartografía se utilizará ortofoto actual que genere el vuelo reciente, la restitución de las zonas urbanas y rústicas que se vayan incorporando a la base de datos catastral, y los datos contenidos en el reporte por predio o en el dictamen de valor o avalúo, realizados en campo, 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 determinados en el Comité de Geomática o en el Reglamento de Geomática, que de dicho Comité se derive.

Artículo 8. 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 en forma digital.

Artículo 9. 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, la cual procederá en el supuesto de que los datos existentes sufrieran alguna modificación física, sujetándose a los siguientes lineamientos:

- I. Se ubicará y vinculará el predio por cuenta y clave catastral y se identificarán los linderos de los predios en la cartografía que posea la base de datos catastral o documentación registral, tales como comprobantes, avisos de transmisión de dominio, planos originales de fraccionamientos, extractos de anotaciones catastrales, planos originales de regularización de PROCEDE, COMUR, CORETT, INSUS Programa de Regularización de predios rústicos del estado de Jalisco y sus Municipios PR, y avalúos, entre otros;
- II. Se procederá a editar la cartografía digital, en cada una de sus capas, siendo éstas manzanas, predios, construcciones, red vial y código de tipo de construcción; actualizando y creando polígonos de acuerdo a las superficies especificadas en escrituras o soporte legal correspondiente al predio, el avalúo y plano del proyecto con coordenadas UTM o plano arquitectónico según sea el caso, que delimitan o determinan la superficie de los predios tanto en terreno como en construcciones en dicha cartografía, siempre y cuando no exista traslape de predio parcial o total con algún otro predio, arroyos o vialidad pública; y
- III. Una vez actualizados y vinculados los predios a la base de datos catastral, se procederá a generar el avalúo y se actualizarán sus datos técnicos en la base de datos, actualizando los valores y datos catastrales.

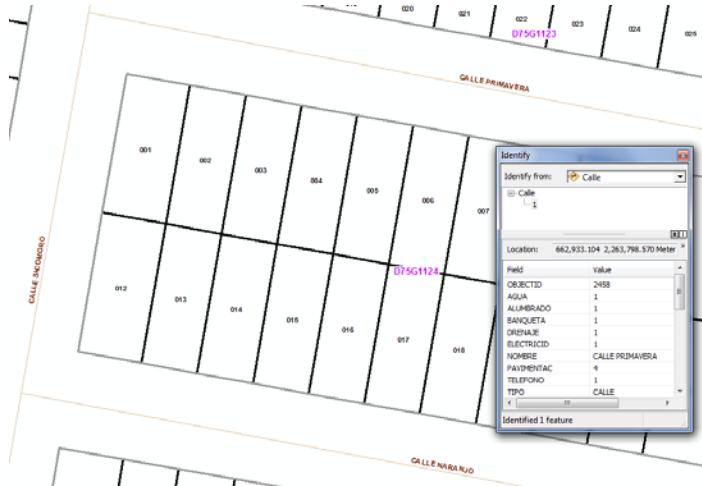
La actualización y vinculación de la cartografía en gabinete y en campo debe ser realizada por personal con experiencia técnica o con conocimientos en cartografía o valuación catastral, así como en análisis de datos registrales.

Artículo 10. La actualización de la cartografía en campo es el procedimiento para hacer inspección física de los predios y su confrontación con la cartografía, a efecto de anotar las modificaciones observadas en dichos predios, así como en la infraestructura urbana, mismas que se sujetarán a lo siguiente:

- I. Toda construcción que no aparezca en la cartografía y si no se dispone de planos constructivos, se hará medición directa de cada bloque constructivo reflejándolas en la cartografía de campo impresa que se anexó al expediente, realizando su levantamiento directo, tomando como referencia otros bloques de construcción, si existieran, o las medidas de amarre tomadas hacia los linderos. Dentro del bloque de construcción se anotará el código de clasificación de construcción y el número de pisos, y por último el valuator deberá avalar sus anotaciones con su firma y la superficie de construcción será calculada en la cartografía digital de la base de datos catastral;
- 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 no habitable en estado de ruina o semidestruido, le será asignada una cruz que indica que el bloque de construcción no clasifica; para ello el valuator deberá realizar sus anotaciones y avalar con su firma en la impresión física de la cartografía de campo que se anexó al expediente; y
- IV. A todo bloque de construcción que se encuentre en proceso de construcción, si rebasa el 80 por ciento de avance de la obra, se indicará que es obra terminada; y si el porcentaje de avance de obra es menor no se tomará en cuenta para su representación gráfica. Si existe el 80 por ciento de avance y la obra está abandonada o suspendida no se reportará como construcción terminada. Entendiendo que el 20% faltante son los acabados como pisos, carpintería, herrerías y pinturas.

La actualización de la cartografía en campo debe ser realizada por personal con experiencia en valuación catastral.

Artículo 11. 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, según lo muestra la siguiente figura:



Servicios:

- > Agua
- > Alumbrado
- > Banqueta
- > Drenaje
- > Electricidad
- > Pavimento
- > Teléfono

Nota:

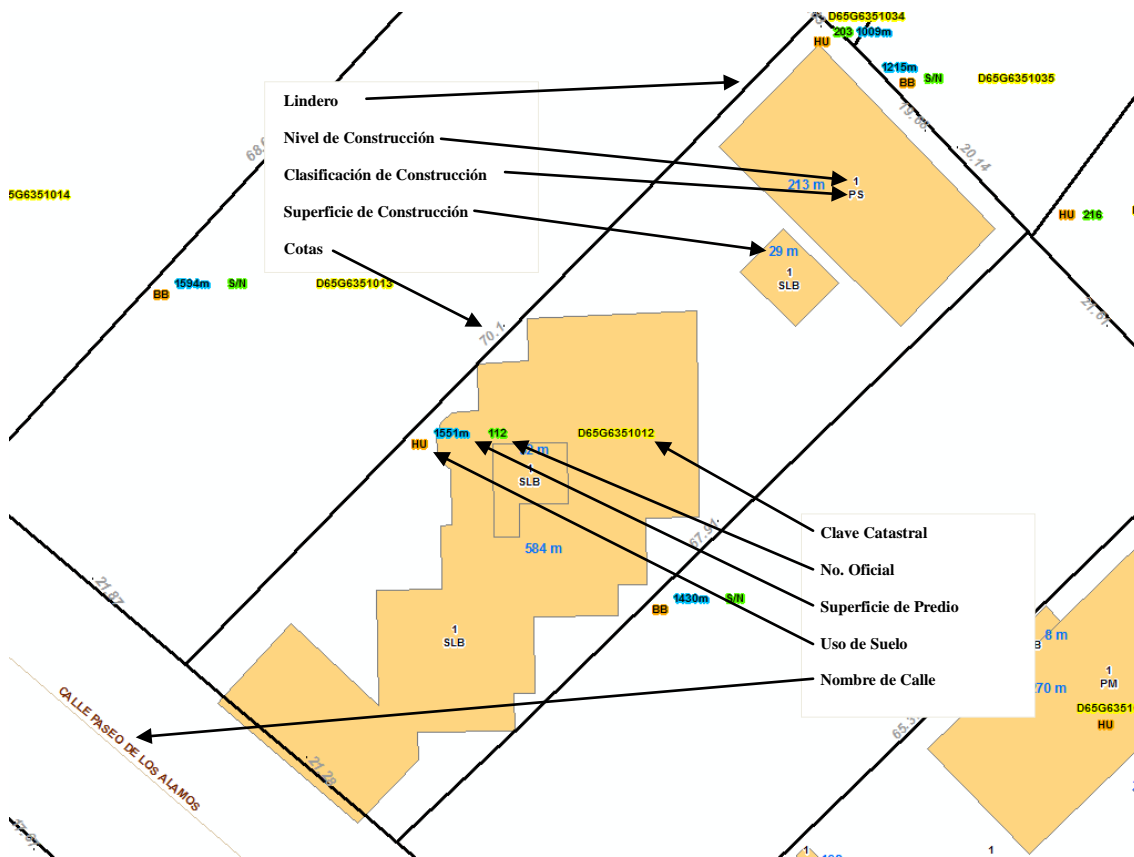
Solo ejemplifica
Infraestructura Urbana

Artículo 12. En campo se verificará la cartografía existente y en caso de nuevas actualizaciones, se harán nuevas anotaciones a partir de los datos levantados, siendo los que a continuación se mencionan:

CONCEPTO:	DESCRIPCIÓN Y CRITERIO:
Número oficial	Verificación y Actualización.
Cuenta predial	Verificación.
Medida frontal	Verificación en caso de no coincidir, apoyándose en el cotejo de la cartografía contra la escritura, título o resoluciones judiciales o administrativas.
Lindero del predio	Verificar con el apoyo de los planos.
Uso del predio	Indicar el uso o usos del predio.
Número de pisos	Se anotará con número.
Número del predio	Verificación y Actualización.
Superficie de terreno	Verificación.
Bloques de construcción	Se dibujarán los bloques de construcción que no aparezcan impresos en cartografía.
Clasificación de construcción	Se anotará el código de clasificación de construcción que le corresponda así como el número de pisos o niveles, dentro del polígono de construcción.
Nombres de calles	Se anotarán los nombres de las calles en el espacio que representa la sección de calles.

Código de infraestructura urbana	En cada calle de la manzana se anotarán en caso de no tener los datos exactos de los servicios con los que cuenta, la base de datos catastral.	
Código de pavimentación o rodamientos	Pavimentación	Clave de pavimentación
	Concreto hidráulico	1
	Asfalto	2
	Adoquín	3
	Empedrado	4
	Terracería	5

Artículo 13. Una vez realizada la actualización de la cartografía en campo, se procederá a actualizar la cartografía manzanera digital, previa a la asignación electrónica de los folios de cada expediente del área de Valuación al área de Cartografía, con los siguientes atributos indispensables para su digitalización:



La Base de Datos Catastral contará con la integración de la restitución fotogramétrica y elementos urbanos como límites de manzana, predios y construcciones, 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;

Las especificaciones y nombres de los niveles de información, se determinarán por lo establecido en el Reglamento de Geomática.

Artículo 14. La actualización de la cartografía en forma digital derivado del registro en la base de datos catastral de nuevas urbanizaciones de fraccionamientos y condominios, y de subdivisiones; los dibujos de gráficos de los nuevos predios deben de estar en el sistema de coordenadas UTM WGS 1984 en zona NORTE, ITRF 2008 Época 2010 editables en los siguientes formatos y versiones DWG (para AutoCAD); SHAPE SHP (para GIS ó SIG).

La capas de los predios deben estar definidas en polígono, predio o construcción.

Los atributos de cada polígono ya sea de predio o construcción deben contener en sus propiedades el área o superficie del polígono, coordenada y acotaciones.

CAPÍTULO II DE LA CLAVE CATASTRAL Y SUS ELEMENTOS

Artículo 15. La clave catastral es el código que identifica geográficamente a un predio en forma única. Dicha clave deberá ser anotada en la Base de Datos Catastral para la localización cartográfica del mismo.

Artículo 16. La clave catastral urbana se integra de once a catorce dígitos, que serán asentados por grupos representativos de cada fracción, siendo los siguientes:

- I. Hoja cartográfica de INEGI: tres dígitos;
- II. Cuadrante: dos dígitos;
- III. Manzana: tres dígitos;
- IV. Predio: tres dígitos; y
- V. En el caso de los condominios o cotos, el número del sub-predio: tres dígitos.

Para el caso de no encontrarse en los supuestos de las fracciones IV y V, se llenarán los campos correspondientes con ceros.

Artículo 17. La clave catastral rústica deberá estar integrada con once dígitos que se asentarán por grupos representativos de cada fracción, divididos por guiones, a saber:

- I. Hoja cartográfica de INEGI: tres dígitos;
- II. Cuadrante: dos dígitos;

III. Manzana: tres dígitos; y

IV. Predio: tres dígitos.

CAPÍTULO III DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS

Artículo 18. 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 no establecida legalmente;

II. Por su ubicación:

- a) Predio de reserva urbana: El que es susceptible de ser urbanizado según lo determine la normatividad correspondiente; y
- b) Predio urbano: Es aquél que cumple con las características para ser clasificado como tal, de conformidad con lo establecido en la Ley o con lo previsto en el Código Urbano del Estado de Jalisco en relación con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Tlajomulco de Zúñiga;

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 tengan uno o más ángulos interiores de menos de 80° grados o mayores de 100° 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 agraria o ejidal; y
- 2) Propiedad indígena.

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 resulta mayor que el nivel de la calle;
- c) Predio con pendiente descendente: aquel que su desnivel es inferior que el 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, su frente no es menor de 6.00 metros ni mayor de 11.50 metros. Este tipo de predio podrá variar en sus dimensiones de acuerdo a lo previsto por el Artículo 51 del Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga 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 19. Los predios rústicos se clasifican de la siguiente manera:

- I. Por su ubicación: según conste en la zonificación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal y en los polígonos de las tablas de valores unitarios rústicos del municipio, tomando como referencia los centros de distribución, de población y vías de comunicación;
- II. Por su uso base: de acuerdo al Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga, entre otros serán los siguientes:
 - a) Aprovechamiento de recursos naturales; y
 - b) Actividades agropecuarias;
- III. Por su régimen de propiedad:
 - a) Privada;
 - b) Pública;
 - 1) Propiedad federal;
 - 2) Propiedad estatal;
 - 3) Propiedad municipal; y
 - 4) Propiedad concesionada;
 - c) Social:

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

SECCIÓN TERCERA DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 20. Las construcciones, tanto urbanas como rústicas, se clasifican de la siguiente manera:

I. Por la edad:

- a) Moderno: edificaciones construidas o renovadas con materiales y procedimientos usados 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 aquellas de más de diez años y hasta treinta años de edad;
- c) Antiguo: Las construcciones que por la época de su construcción, diseño, instalaciones y materiales utilizados tienen una edad mayor de treinta años; y
- d) Áreas de Pisos sin techo e instalaciones deportivas: Áreas acondicionadas con la infraestructura necesaria para un fin específico diferente al de casa habitación.

II. Por su tipo:

- a) Industrial: edificaciones de cuatro metros de altura como mínimo, techadas de láminas sobre armadura de fierro o similar, sin concentración de muros interiores, claros mínimos de cinco metros, que podrán tener los mismos factores de antigüedad, estipulados para las construcciones en general;
- b) Provisional: son aquellas que, por sus materiales empleados, son de uso transitorio y pueden removerse fácilmente;
- c) Alberca: son depósitos de agua que cuentan con la infraestructura adecuada para la realización de actividades recreativas o deportivas, con especificaciones establecidas en los lineamientos de construcción respectivos; y
- d) Pisos sin techo: Áreas acondicionadas con la infraestructura necesaria para un fin específico diferente al de casa habitación.

III. Por su calidad:

- a) De lujo: son aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de primera calidad, con acabados de elevado costo y ejecución, con muy buen control de calidad en todas sus partes;
- b) Superior: son aquellas construcciones en las cuales se usan materiales de buena calidad, con acabados muy buenos y con buen control de calidad en la mayoría de sus partes;
- c) Media: son aquellas construcciones 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 en las cuales se emplean materiales de calidad económica, y con escasos acabados o acabados muy sencillos; y
- e) Austero: son aquellas construcciones que, aún sin reunir los requisitos mínimos de habitabilidad, se encuentran habitadas, o las construcciones que combinan pisos económicos y muros permanentes sin terminados con techos de lámina o similares.

IV. Por su estado de conservación:

- a) Bueno: Son aquellas que no requiere reparaciones;
- b) Regular: Sus construcciones son habitables, que requieren reparaciones sencillas; y
- c) Malo: Son aquellas construcciones que requieren reparaciones importantes para habitarlas.

Artículo 21. La edad y calidad de las construcciones se clasifican según las siguientes tablas de elementos de construcción:

TABLA DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos Característicos		Edad		MODERNO			
		Calidad	Lujo	Superior	Medio	Económico	Austero
Estructuras	Muros	Ladrillo, Block, Concreto, Mampostería, Cantera, Tabique, Refractario		Ladrillo, Block, Concreto, Cantera, Tabique, Refractario Y Mampostería	Ladrillo, Block, Concreto y Tabicón	Ladrillo, Block, Concreto y Tabicón	Ladrillo, Block, Concreto y Tabicón
	Techos	Techos planos o con pendiente, Bóveda o Losas de Concreto			Bóveda y Losa de Concreto	Concreto, Bóveda, Palapa y Laminas	Concreto, Bóveda, Palapa y Laminas
	Escaleras	Fierro, Concreto, Madera y Cantera		Fierro, Concreto y Madera	Ladrillo, Fierro y Concreto	Ladrillo y Fierro	Ladrillo y Fierro
	Columnas y Trabes	Castillos y Dalas abundantes, Columnas y Trabes de Hierro Concreto claro Transversal hasta 5m. O más Viguera de Fierro		Castillos y Dalas Superficies, Trabes de Fierro o Concreto, Viguera de Fierro claro transversal hasta de 5m.	Castillos y Dalas Indispensables, claro transversal hasta 4m., Viguera de Fierro o Concreto	Escasos Castillos y claros pequeños, Viguera de Fierro o Concreto	Escasos Castillos y Dalas claros pequeños, Viguera de Fierro o Concreto
Complementos	Pisos	Mármol, terrazo con divisiones de cobre, parque de maderas finas, cerámica decorada, Barro vitrificado, linóleum, pisos, sintéticos y alfombras		Mármol, terrazo, granito, parque, cerámica, cartera, mosaico, barro vitrificado, linóleum, pisos sintéticos y alfombras	Mosaico mediana calidad, granito en modulación chica y lajas de piedra	Mosaico liso, o decorado, ladrillo de lama o cocido, empedrado, barro recocido, lajas de piedra.	Tierra o solo firme
	Aplanados	De yeso a regla y plomo, pasta fina con granos de marmol repellido o Tirol, falsos de yeso o barro con diversas molduras		De yeso a regla y plomo, mortero fino de cal y arena o pastas finas	Aparentes, yeso o reventón, mortero fino de cal y arena, apollado con cemento picado	Interiores y Exteriores de mortero de cal y arena, pulidos de yeso atalajado, aparentes o rústicos	Sin aplanados
	Carpintería	Puertas, armarios con entrepaños y cajones, escaleras y lambriones artesanados de madera fina, estufados, labradas u onduladas parota y cedro		Puertas, armarios, escaleras y lambriones de madera fina o aglomerado recubierto de formica	Puertas y armarios de triplay, tibracel o madera mediana calidad	Puertas, armarios forrados o entablados de madera económica	Sin carpintería o solo en puertas
	Herrería	Perfiles de aluminio anodizado de fierro forjado, cancelería tubular, soldados corridos		Perfiles de aluminio natural, tubular forjada, cancelas estructurales soldados corridos	De fierro estructural, ligero, sencillo a veces tubular de vista enrejado, barandelas, verjas y portón de fierro estructural sencillo	Ventanas, enrejados y escaleras de fierro estructural sencillo soldado a punto	Ventanas, enrejados y escaleras de fierro natural sencillo, soldado a punto
	Vidriería	Dobles o más gruesos, emplomados, polarizados, biselados prismáticos o acrilicos, claros grandes		Medio doble 4mm. Especiales, panal gota de agua a veces biselados claros grandes	Sencillo 3mm. Especial, panal gota de agua claros medianos	Sencillo 3mm. Especial, panal gota de agua claros chicos	Sencillo 3mm. Especial, panal gota de agua claros chicos o sin ellos

Instalaciones	Sanitarias	Tasas de cerámica en color y con fluxómetro, bidet, lavados, tocador integral, tina o accesorios metálicos de cerámica o porcelana	Tasas de cerámica, vitrificada o parcializado, lavabos cubiertos de mármol, granito sintético, accesorios metálicos, cerámica o porcelana, tina revestida de porcelana o sintética	Tasas, lavabos, accesorios de porcelana, cerámica vitrificada, blancos o de color a veces tina recubierta de azulejo	Tasas, lavabos, accesorios de cerámica vitrificadas, blancos convencionales o de barro engretado	Tasas, lavabos, accesorios de cerámica vitrificadas, blancos convencionales o de barro engretado o sin ellos
	De Cocina	Fregadero de acero inoxidable de doble tarja con doble escurrimiento, agua fría y caliente, con cocina integral	Fregadero de acero inoxidable de tarja sencilla, cocina integral	Fregadero de fierro fundido esmaltados fuego parcializado, cocina semi integral	Fregadero de mampostería con escurrimiento, de tarja de concreto con granito y cemento blanco con grava y arena gris	Fregadero de mampostería con escurrimiento, tarja de concreto con granito y cemento blanco y arena gris o sin ellos
	Eléctrica	Ocultas, múltiples salidas de techo, pared y piso, varios contactos por pieza de lujo spot lights, a veces servicio trifásico para cocina, horno y baños	Ocultas con dos o más salidas de techo, sport light, arbotantes y contactos por pieza, tubo conducir y hasta dos contactos por pieza de buena calidad	Ocultas, Tubo conduct una y a veces dos salidas de centro, contacto por pieza, metálicos de mediana calidad	Visible, una salida central y contacto por pieza de plástico o metales económicos de mediana calidad	Mínima, indispensable aparente
Acabados	Plafones	Falsos de yeso con diversas formas o molduras, falsos plafones sobre perfiles de aluminio con celotex, espuma de poliuretano, madera, hielo seco, acrílico, etc.	Falsos de yeso, yeso pulido o reventón, plafones sobre perfiles de aluminio con celotex, espuma de poliuretano, o hielo seco y acrílico	Yeso pulido o reventón, mortero de cal y arena apolillados con cemento picado aparentes	Aparentes o rústicos, enjarres mortero de cal y arena apolillados	sin plafones
	Pintura	Vinílica, aceite, esmalte y barniz finos	Vinílica, aceite fino y acrílica	Al temple o vinílica de buena calidad	De cal o vinílica, aceites económicos	Sin pintura
	Recubrimientos	Cantera, Mármol, madera, labrada y sintéticos	Papel tapiz, maderas finas, mármol, alfombras y azulejos	Papel tapiz de mediana calidad, murales y azulejos	Azulejos económicos en parte de los muros del baño	Sin recubrimientos

TABLA DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION						
Elementos Característicos	Edad	SEMI MODERNO				
	Calidad	Lujo	Superior	Medio	Económico	Austero
Estructuras	Muros	Ladrillo, block, mampostería, adobón, tabicón o concreto.	Ladrillo, block, mampostería, adobón o tabicón.	Ladrillo, adobón, tabicón de barro cocido y block.	Ladrillo, adobón o tabicón de barro cocido.	Ladrillo, adobón, o tabicón de barro cocido.
	Techos	Planos o con pendiente, bóveda de ladrillo o losas de concreto.		Bóveda de ladrillo, losas de concreto y láminas.		Bóveda de ladrillo, losas de concreto y láminas.
	Escaleras	Fierro, concreto, madera y ladrillo.	Fierro, concreto y madera.	Fierro y concreto.	Fierro y ladrillo.	Fierro y ladrillo.
	Columnas y Trabes	Columnas y arcos de cantera y ladrillo; trabes de concreto.	Columnas y arcos de cantera y ladrillo.	Columnas de fierro, concreto y ladrillo.	Columnas de fierro, ladrillo o adobe.	Columnas de fierro, ladrillo o adobe.
	Pisos	Mármol, terrazos con divisiones de bronce, cerámica decorada, madera fina, barro vitrificado y alfombras.	Mármol, terrazos, granito, parquet, cerámica, cantera, mosaico buena calidad, barro vitrificado (alfombras.)	Mosaico mediana calidad en ocasiones granito en modulación chica, lajas de piedra.	Mosaico liso; ladrillo de lama o cocido, empedrado, barro recocido, lajas de piedra.	Tierra o sólo firme.
Complementos	Aplanados	De yeso a regla y plomo; pasta fina con granos de mármol cepillado o a tirol, falsos de yeso o barro con diferentes molduras.	De yeso a regla y plomo; mortero fino de cal y arena o de pastas finas.	De mortero de cal y de arena aparentes; yeso a reventón, o con cemento picado.	De mortero de cal y de arena; pulido de yeso; atalachado aparentes o rústicas.	Sin aplanados.
	Carpintería	Puertas y armados con entrepaños y cajones; escaleras y lambones artesanales de madera finas estufadas.	De maderas finas o aglomerado recubierto de formaica.	Maderas de mediana calidad de triplay y tibracel, conglomerados o forrados.	Puertas y armarios forrados o entablados de maderas económicas.	Sin carpintería o sólo puertas.
	Herrería	De fierro forjado, perfiles de aluminio anodizado, cancelería tubular, soldados corridos.	Perfiles de aluminio tubular forjado; cancelas estructurales, soldados corridos.	De fierro estructural a veces tubular de una vista.	Ventanas enrejadas y escaleras de fierro estructural sencillo; soldado a punto.	Ventanas enrejadas y escaleras de fierro estructural sencillo, soldado a punto.
Instalaciones	Vidriería	Dobles o más gruesos, emplomados, polarizados, biselados, prismáticos, acrílicos o de claros grandes.	Medio doble 3 mm, dobles 4 mm, especiales; panal gota de agua a veces biselados claros grandes.	Sencillos 1.5 mm, medios dobles 3 mm, especiales; panal gota de agua claros medios.	Mínima, vidrios sencillos 1.5 mm, especiales; panal gota de agua claros chicos.	Mínima, vidrios sencillos 1.5 mm, especiales, panal gota de agua claros chicos o sin ellos.
	Sanitarias	Bidet-tina, lavabos con tocador integral, accesorios metálicos o de porcelana. W.C. de cerámica en color con fluxómetro.	Tasas, lavabos, accesorios, tina de porcelana, cerámica; metálicos de color, recubiertos con mármol y granito.	Porcelana, cerámica, blanco o de color.	Blancos convencionales o de barro engetado; cemento pulido.	Blancos convencionales o de barro engetado; cemento pulido o sin ellos.
	De Cocina	Fregadero de concreto, acero inoxidable, doble tarja con doble escurridor, agua fría y caliente, cocina integral.	Fregadero de concreto, acero inoxidable de tarja sencilla; cocina integral o semi-integral.	Fregadero de concreto, fierro fundido, esmaltados a fuego porcelanizado; cocina semi-integral a veces.	Fregadero de mampostería con escurridor o tarja de concreto, de granito; cemento blanco o con grava y arena gris.	Fregaderos de mampostería con escurridor o tarja de concreto, de granito, cemento blanco o con grava y arena gris o sin ellos.
Acabados	Eléctrica	Oculto, varias salidas de techo, varios contactos por pieza.	Oculto y con dos salidas de techo; contacto por pieza.	Oculto, cable forro de plástico o plomo una salida central, contacto por compartimento de plástico o metálico		Mínima, indispensable, aparente.
	Plafones	Yeso, madera, hiello seco y poliuretano.	Yeso y madera.	Sin	Sin	Yeso, madera, hiello seco y poliuretano.
	Pintura	Vinilica, esmalte y barniz.	Vinilica y aceites finos.	Vinilica y aceite al temple de buena calidad.	A la cal, vinilica y aceite económico.	Vinilica, esmalte y barniz.
	Recubrimientos	Cantera, mármol, madera labrada, sintéticos y azulejos.	Papel tapiz, cantera, madera, mármol, alfombras y azulejos.	Papel tapiz de mediana calidad, fotomurales y azulejos.	Azulejo económico.	Cantera, mármol, madera labrada, sintéticos y azulejos.

TABLA DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION						
Elementos Característicos		Edad	ANTIGUO			
		Calidad	Lujo	Superior	Medio	Economico
Estructuras	Muros	Ladrillo y cantera.	Ladrillo, adobe, mampostería y cantera.	Adobe, ladrillo y adobón.	Ladrillo, adobe y piedra mixtos.	Ladrillo, adobe y piedra mixtos.
	Techos	Bóveda, terrados, viguería de madera y fierro.		Bóveda, terrados; viguería de madera y fierro.	Bóveda y terrados.	Teja, terrados y lámina.
	Escaleras	Fierro forjado, ornamentos, bronce y mármol.	De cantera, granito, mármol, piedra y laja.	Con alfardas de madera o fierro.	Con alfardas de madera o mampostería y aplanado de cemento.	Con alfardas de madera, mampostería y aplanado de cemento.
	Columnas y Trabes	Fierro, mármol, bases y capitales, bronce y mármol.	Columnas de ladrillo, fierro o mármol.	Columnas de ladrillo, adobe y vigas de madera.	Sin columnas ni trabes y vigas de madera.	Sin columnas ni trabes y vigas de madera.
Complementos	Pisos	Madera, mármol, bases y capitales, bronce y mármol.	Mosaico, terrazo, lajas de piedra cantera o cerámica, madera labrada, ladrillo perón (de barro).	Mosaico liso, ladrillo de barro, lajas de piedra y cemento con color.	Cemento empedrado y ladrillo.	De tierra o sólo firme.
	Aplanados	Yeso, pasta martelinada a regla y plomo	Mortero de cal, arena, yeso o pasta martelinada a regla y plomo.	Con mortero de cal y arena.	Con mortero de cal y arena o sin.	Con mortero de cal y arena o sin.
	Carpintería	Maderas preciosas labradas con ornamentos.	Puertas y ventanas con claros oscuros o madera labrada con ornamenta.	Puertas y ventanas con claros oscuros entablados, portones pesados, pasamanos de escalera de mediana calidad.	Puertas y ventanas de maderas económicas.	Puertas y ventanas de maderas económicas.
	Herrería	Fierro forjado, soldado a puntos.	De fierro forjado o estructural con ornamenta; soldado corrido.	Rejas, barandales, verjas de fierro estructural o forjado, cuadro redondo o sencillo.	Sin herrería o mínima, algún enrejado sencillo de fierro estructural, soldados a puntos.	Sin herrería o mínima, algún enrejado sencillo de fierro estructural; soldados a puntos.
Instalaciones	Vidriería	Especiales panel gota de agua, bicelados, claros grandes, vitrales.	Medio doble 3 mm, dobles 4 mm, especiales, panel gota de agua, etc. a veces bicelados claros grandes.	Claros medios sencillos 1.5 mm, medio doble 3 mm, especiales, panel de gota de agua, etc.	Sin o mínima sencillos 1.5 mm de espesor, claros chicos.	Sin o mínima sencillos 1.5mm, de espesor claros chicos.
	Sanitarias	Tinas, lavabos, W.C. de porcelana o fierro con ornamenta, accesorios de bronce o porcelana labrados.	W.C., de tanque alto o bajo y lavabo de pedestal de porcelana, tina de fierro, fondo esmaltado, accesorios, regaderas de buena calidad.	W.C. de porcelana de tanque alto, accesorios de mediana calidad, lavabo de fierro esmaltado de pared o de pie.	W.C. de barro o de fierro fundido, de tanque alto, accesorios y regadera económica; lavabos de pared de fierro esmaltado económico.	W.C. de barro o de fierro fundido, de tanque alto, accesorios y regadera económica; lavabos de pared de fierro esmaltado económico.
	De Cocina	Fregaderos de fierro y porcelana labrados; campana con recubierta vitrificada.	Fregadero de mortero, grava, arena, cemento con la campana de lámina y ducto de tubo de barro cocido.	Pretiles y fregaderos de ladrillo cocido, recubiertos de cemento pulido y mosaico.	Pretiles y fregaderos de adobe, recubiertos con una pequeña capa de cemento pulido.	Pretiles y fregaderos de adobe, recubiertos con una pequeña capa de cemento pulido.
	Eléctrica	Ocultas, múltiples salidas; contactos de lujo.	Ocultas o semi-ocultas, con varias salidas de centro o arbotantes por pieza; contacto con cordón o cable de fierro.	Visible cordón o cable, forro de plomo, lámpara central y contacto; artefactos de porcelana por pieza o cuarto mediana calidad.		Mínima visible de cordón o cable, forro de plomo.
Acabados	Plafones	Falsos de yeso con diversas formas; cielo raso.	Cielo raso adaptados; falsos de yeso pulido o reventón sobre perfiles de aluminio celotex, espuma de poliuretano, hielo seco, acrílico.	Cielo raso.	Sin	Sin
	Pintura	Murales, esmalte, y barniz fino.	Aceite y vinilica.	A la cal, vinilica y aceite al temple.		Aparentes o la cal vinilica.
	Recubrimientos	Cantera labrada, mármol y madera labrada.	Cantera, mosaico, asfalto, tozontle, madera tallada, mármol y barro vitrificado.	Mosaico, barro vitrificado y cantera.	Mosaico.	Mosaico.

TABLA DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION					
Elementos Caracteristicos		Edad	INDUSTRIAL		
		Calidad	Lujo	Superior	Medio
Estructuras	Muros	Ladrillo, blok manposteria tabique concreto altura de 4 m. en adelante	Ladrillo, Block, Mamposteria, tabique, concreto altura de 4 metros en adelante	Ladrillo, Block, Concreto y Tabicon	Ladrillo, Block, manposteria tabique, concreto altura de 4 m. en adelante
	Techos	losas de concreto aligeradas o lineas con caseton de asbesto laminas de fibra de vidrio asbesto fibra de vidrio, asbesto, fibra, de vidrio, galvanizado con plafones	losas de concreto aligeradas o llenas con caseton de asbesto fibra de vidrio, galvanizado	asbesto galvanizado fibra de vidrio losas de concreto aligeradas o rellenas	
	Escaleras	fierro, madera, ladrillo y concreto recubiertas de madera, marmol, o loseta de barro, escaleras electricas	fierro madera ladrillo y concreto recubiertas de mosaico de granito loseta de barro vitrificado escaleras electricas	fierro ladrillo, concreto	asbesto galvanizado y concreto
	Columnas y Trabes	trabes y colimnas de fierro, concreto, armaduras de fierro claros de 15 m. en adelante recubiertas de marmol madera o yeseria	trabes y columnas de fierro concreto armaduras de fierros claros 15m. En delante	trabes y columnas de fierro o de concreto armaduras de fierro claros de 10 m. en adelante	trabes y columnas de concreto armaduras de fierro o armaduras de fierro o de madera claros de 6m. en adelante
Complementos	Pisos	Marmol, terrazano, granito, barri vitrificado, madera	Terrazano, granito, barro vitrificado, mosaico, linoleum	Cemento pulido y mosaico liso	cemento y ladrillo
	Aplanados	mortero de cal, cemento, yeso texturizado.	Mortero de cal y cemento	Rusticos, mortero de cal y arenas	sin
	Carpinteria	De maderas finas: aglomerados recubrimientos de formaica	De maderas finas, aglomerados recubrimientos con formaica	aglomerados forrados	Entablados de madera economica o aglomerados forrados
	Herreria	Aluminio tubular, cortinas metalicas y aluminio	Aluminio o fierro tubular soldados corridos, cortinas metalicas y aluminio	de fierro estructural ligero sencillo a veces tubular soldado a punto, cortinas metalicas	Fierro estructural soldado a punto
Instalaciones	Vidrieria	Polarizado filtrasol	Medio doble 3mm. Especial panel gota de agua	Sencillo 1.5 mm. Medio doble 3mm	Sencillo 1.5mm
	Sanitarias	Tasas, lavabos accesorios de porcelana, ceramica, vitrificadas blancos o de color con sistema de fluxometro	Tasas, lavabos accesorios de porcelana, ceramica, vitrificadas blancos o de color	Tasas, lavabos accesorios de porcelana, ceramica, vitrificadas o de barro engretado	Indispensables blancos
	De Cocina				
	Electrica	Oculto en tubo conduit o tubos de fierro con tapas de lujo	Visible o a veces oculto con tubo conduit y de fierro	Visible cable forro de plomo protegida con tubo conduit tubo de fierro o plastico	visible sin entubar y cable forro de plomo
Acabados	Plafones	Falsos de yeso sobre perfiles de fierro, aluminio con celotex, espuma de poliuretano. Hielo seco y acrilico, plafones de madera	Falsos de yeso sobre perfiles de fierro, aluminio con celotex, espuma de poliuretano. Hielo seco y acrilico	Sin	
	Pintura	Acrilica, vinilica y aceite	Acrilica, vinilica y aceite	Sin o al temple, vinilica y aceite	Sin o a la cal y vinilica
	Recubrimientos	Madera marmol, tapiz, cantera, ceramica y vitrificada	Azulejo en baño y cantera en fachada a veces	Azulejo en baños	Azulejo en baños

TABLA DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION					
Elementos		Edad	PROVISIONAL		
Caracteristicos		Calidad	Superior	Medio	Economico
Estructuras	Muros	Ladrillo, blok , adobe y capuchinos		sin muros de carga unicamente divisorias	Sin o alambre de malla
	Techos	Lamina galvanizada, asbesto y fibra de vidrio		asbesto, lamina galvanizada y fibra de vidrio	sin
	Columnas y trabas	Claro menor de 5m. Vigas simplemente apoyadas de concreto madera fierro y columnas de fierro o madera		Sin	Sin
Complementos	Pisos	Ladrillo, cemento, mosaico liso		firme cemento y ladrillo	tierra y empedrado
	Aplanados	sin o a la cal		sin	sin
	Carpinteria	puertas y ventanas de madera economica		puertas entabladas o alambres de malla	sin
	Herreria	Puertas y ventanas de fierro estructural con distribucion escasa, pequeña soldada a punto		puerta estructural con distribucion escasa, pequeña soldada a punto	sin
Instalaciones	Vidrieria	Minimo y sencillo 1.5 mm.		Sin	Sin
	Electricas	Implementado y minima		sin	sin

CAPÍTULO IV

DE LOS CRITERIOS TÉCNICOS

Artículo 22. 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 urbanos con deméritos: se aplicará 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 urbanística aplicable, se les aplicará un factor de demérito de acuerdo a la siguiente tabla:

FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR
6.00	1	4.90	0.86	3.80	0.72	2.70	0.58
5.90	0.98	4.80	0.84	3.70	0.71	2.60	0.57

5.80	0.97	4.70	0.83	3.60	0.69	2.50	0.56
5.70	0.96	4.60	0.82	3.50	0.68	2.40	0.54
5.60	0.94	4.50	0.81	3.40	0.67	2.30	0.53
5.50	0.93	4.40	0.79	3.30	0.66	2.20	0.52
5.40	0.92	4.30	0.78	3.20	0.64	2.10	0.51
5.30	0.91	4.20	0.77	3.10	0.63	2.00	0.5
5.20	0.89	4.10	0.76	3.00	0.62	-----	-----
5.10	0.88	4.00	0.74	2.90	0.61	-----	-----
5.00	0.87	3.90	0.73	2.80	0.59	-----	-----

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:

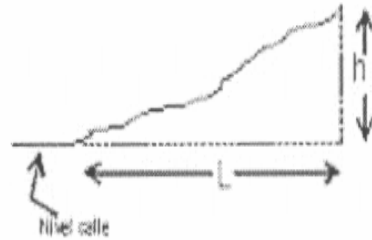
$$\text{Relación} = \frac{\text{Profundidad}}{\text{Frente}}$$

TABLA DE DEMÉRITOS POR PROFUNDIDAD PARA PREDIOS URBANOS CUYA PROFUNDIDAD SEA IGUAL O MAYOR A 3.5 VECES LA MEDIDA DEL FRENTE, TOMANDO COMO FRENTE MÁXIMO 11.50 METROS R=P/F R=RELACIÓN P= PROFUNDIDAD F= FRENTE							
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 por ciento expresado como factor;

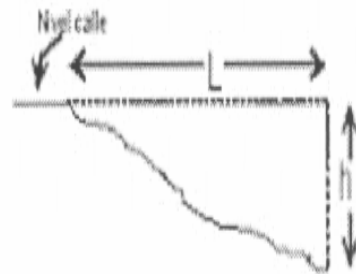
d) Demérito por pendiente ascendente (Dp a): los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor, que se determina por la siguiente expresión:

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



- e) Demérito con pendiente descendente o escarpados hacia abajo ($D_{p d}$): se afectarán por el demérito de pendiente descendente expresado como factor que se determina por la siguiente expresión:

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



- f) Demérito por profundidad mayor a cuarenta metros y frente mayor a once y medio metros: en estos predios a la superficie resultante de multiplicar el frente por los primeros cuarenta metros de fondo, se le aplica el valor calle al 100 por ciento y el resto de la superficie se demerita al 50 por ciento del valor de calle o avenida más alto.

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

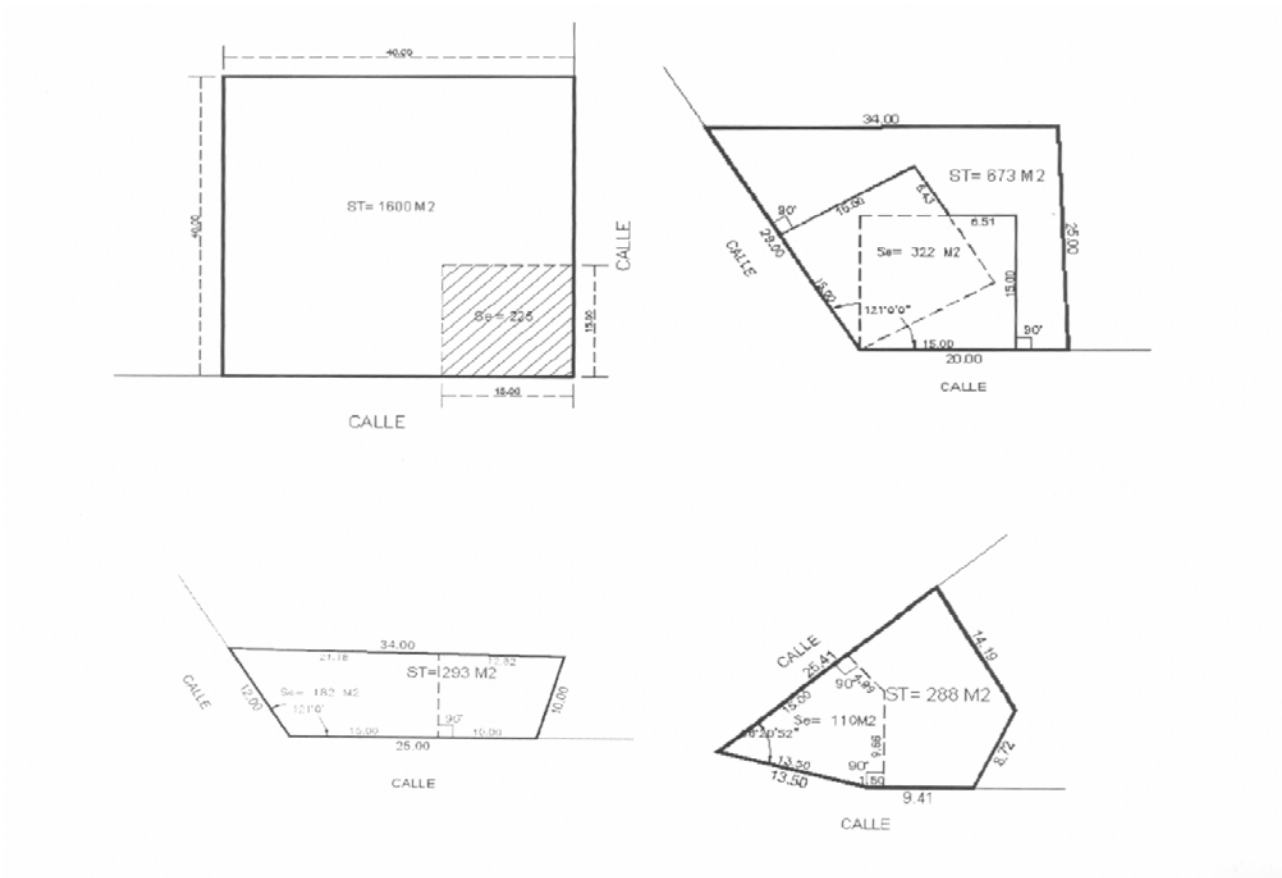
Cuando un predio tenga varios factores de demérito, éstos se multiplicarán entre sí y el resultado se dividirá entre el mismo número de factores de demérito, para obtener el factor total de demérito que afectará al valor del terreno que aparece en las tablas de valores unitarios. En ningún caso se aplicará un factor de demérito menor al 50 por ciento;

II. Predios con incremento: se afectarán con el incremento los predios en esquina, 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 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 que delimitan la superficie en esquina son perpendiculares a los frentes del predio, trazadas a quince metros del vértice que la forman.

Tipos de esquinas:



Artículo 23. 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 clasifican individualmente por bloque o nivel de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación, y se multiplica la superficie de construcción por el valor unitario.

La suma de ambos valores da como resultado el valor catastral del predio.

Cuando se requiera complementar los procedimientos técnicos para obtener el valor catastral de los predios, condominios habitacionales, plazas y centros comerciales, deberán plasmarse dichos procedimientos en la tabla de valores unitarios, a efecto de que sean aprobadas por el Congreso del Estado.

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 de terreno de la unidad privativa 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 y en caso de área común de uso exclusivo se le sumará a la totalidad del terreno con base al mismo procedimiento;
- b) Valor de las construcciones: en los condominios horizontales las construcciones se clasifican 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 del valor de terreno más el valor de las construcciones será el valor total de la unidad privativa.

II. Condominios Verticales:

- a) Valor del terreno: al área de terreno de la unidad privativa 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 y en caso de área común de uso exclusivo se le sumará a la totalidad del terreno con base al mismo procedimiento;
- 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; y
- c) La suma del valor de terreno más el valor de las construcciones será el valor total de la unidad privativa;

III. Plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio horizontal:

- a) Valor de terreno: al área total de terreno que conforma el condominio horizontal, se le aplica el valor de tablas para plazas y centros comerciales o, en

su caso, el correspondiente al valor de calle, avenida o rango de valor, teniendo como factor la unidad, el valor de terreno no tendrá incremento ni demérito; al valor resultante se le aplica el indiviso de acuerdo al contenido en su título de propiedad, resultando así el valor del terreno;

b) Valor de las construcciones: las construcciones privativas se clasifican individualmente para cada local, de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación, a lo anterior se le suma la parte proporcional, que de acuerdo al indiviso contemplado en el título de propiedad le corresponde respecto de las áreas comunes construidas, mismas que se valúan de acuerdo a las clasificaciones que le correspondan a cada una de éstas resultando así el valor de la construcción; y

c) Valor total del local: La suma del valor de terreno más el valor de las construcciones;

IV. Plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio vertical:

a) Valor del terreno: al área total de terreno que conforma el condominio vertical, se le aplica el valor de las tablas de valores para plazas y centros comerciales o, en su caso, el correspondiente al de calle, avenida o rango de valor, teniendo como factor la unidad, el valor de terreno no tendrá incremento ni demérito; al valor resultante, se le aplica el indiviso de acuerdo al contenido en su título de propiedad, resultando así el valor del terreno;

b) Valor de las construcciones: se genera un avalúo global, el cual considera las construcciones comunes de acuerdo a las clasificaciones que le correspondan a cada una de éstas, más las construcciones privativas que se valúan conforme al tipo de clasificación que represente la generalidad de los locales de la plaza, obteniendo así el valor global de la plaza; a dicho valor se le aplica el indiviso de acuerdo al contenido en su título de propiedad, resultando así el valor de construcción; y

c) Valor total del local: se suma el valor de terreno más el valor de las construcciones;

V. Plazas y Centros Comerciales registrados en una sola cuenta matriz sin régimen de condominio: Se valúan con la normatividad tradicional para predios individuales, en su caso si la Plaza o Centro Comercial tiene asignado un valor de terreno para plaza o centro comercial en la tabla de valores respectiva, el terreno se valuará con dicho valor sin incremento ni demérito alguno, y la construcción se valuará toda con el tipo de edificación que le corresponda a cada bloque construido, y la suma de ambos valores será el valor catastral total de dicho predio; y

VI. Los condominios mixtos se calculan de acuerdo a los procedimientos anteriores, separando por áreas lo que corresponda al condominio horizontal y al vertical, la suma de los valores obtenidos será el valor total del condominio mixto.

CAPÍTULO V DE LOS VALUADORES Y LOS PERITOS VALUADORES

Artículo 24. 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:

- I. 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, mínimo seis fotografías a color del interior y exterior del predio, indicar superficie según escrituras y según levantamiento directo realizado;
- II. En el caso de los predios rústicos, deberán anexar un plano de ubicación del predio con coordenadas UTM así como un croquis de los bloques de construcciones en el formato autorizado para realizar su avalúo o dictamen de valor, indicando las medidas perimetrales tituladas, la superficie, colindancias actuales del terreno, fotografías del predio e indicar la superficie según escrituras; y
- III. En el caso de imposibilidad jurídica de acceder al interior del predio para la toma de las fotografías interiores, se deberá justificar en el recuadro de observaciones y podrá incluir fotografías a color sólo de los exteriores.

Artículo 25. 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 impedirseles el ingreso, se deberá proceder de acuerdo a los artículos 68 y 69 de la Ley.

Artículo 26. 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.

Artículo 27. 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 en físico o vía web los avalúos para su revisión y en su caso aprobación.

TÍTULO TERCERO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS

CAPÍTULO I DEL ANTEPROYECTO DE TABLAS DE VALORES

Artículo 28. El Consejo Técnico Catastral Municipal deberá quedar integrado a más tardar el mes de marzo del primer año completo del inicio del periodo de gobierno del Municipio, teniendo como función principal analizar, revisar y, en su caso, modificar el proyecto de tablas de valores unitarios que le presente la autoridad catastral, según lo establece el artículo 54 fracción II de la Ley.

Artículo 29. La Autoridad Catastral deberá remitir, a más tardar en el mes de mayo del año previo a su aplicación, el anteproyecto de tablas de valores unitarios y sus estudios respectivos por oficio al Presidente del Consejo Técnico Catastral Municipal, con copia al Consejo Estatal.

Artículo 30. La Autoridad catastral deberá exponer y fundamentar los estudios del anteproyecto de tablas de valores unitarios en las sesiones del Consejo Municipal posterior a la entrega del oficio que se refiere al artículo 29 del presente Reglamento.

Artículo 31. El análisis, revisión y propuesta de modificación, en su caso, que realice el Consejo Municipal al proyecto de tablas de valores unitarios propuestos, deberán ser equiparables a los valores de mercado.

Artículo 32. El proyecto de tablas de valores unitarios deberá estar aprobado a más tardar durante en el mes de julio del año previo a su aplicación, por el Consejo Municipal, con sus valores unitarios y sus estudios respectivos, para continuar con el procedimiento que establece el artículo 54 fracción II de la Ley.

CAPÍTULO II DE LOS ESTUDIOS DE VALORES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 33. Para la integración de los planos donde se plasmen los estudios de valores de terrenos urbanos y rústicos, así como de construcción, se deberán considerar las siguientes características técnicas:

- I. Los planos se harán en la Base de Datos Catastral formándose láminas o cuadrantes incluyendo zonas urbanas y rústicas contiguas y que abarquen el 100% del territorio Municipal, que sean legibles: los valores aprobados, los nombres de colonias, las vialidades, los números de manzanas y los nombres de láminas o cuadrantes;
- II. Los planos deberán incluir el índice de láminas o cuadrantes para facilitar su accesibilidad por el ciudadano común; y
- III. Se deberá garantizar y facilitar la publicitación y accesibilidad pública de las tablas de valores vigentes, sin costo alguno para los ciudadanos podría ser con un link en la página del Municipio, tecleando la clave catastral por manzana, colonia y

fraccionamiento o localidad urbana; una vez identificado el predio del que se requiere información, como mínimo se deberá proporcionar los datos de áreas cartográficas de predios y áreas de bloques de construcción, así como distancias a esquina.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ESTUDIOS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS URBANOS

Artículo 34. . Para el estudio de valores de terreno urbano, se atenderá lo previsto en el artículo 56 de la Ley.

Los estudios de valores urbanos podrán ser de la siguiente manera:

- I. Consultar las operaciones de compra y venta de inmuebles, a partir de los Avisos de Transmisión Patrimonial presentados por los Notarios Públicos en la Dirección de Catastro, integrando en un archivo digital que contenga datos de: cuenta predial, Fraccionamiento o Colonia, valor catastral y de operación declarados, porcentajes de diferencia entre ambos valores y fecha de otorgamiento de la escritura pública;
- II. Analizar los estudios de mercado de inmuebles que se estén ofreciendo en venta pública ordenándolos en archivos de Excel por colonia o fraccionamiento, comparándolos con los valores de tablas vigentes;
- III. En zonas donde no han existido ventas o no se han podido conseguir datos de éstas, se partirá de lo señalado por el artículo 71 de la Ley; y
- IV. Los estudios de los valores de plazas o centros comerciales, se harán investigando las ventas públicas ofertadas o transmitidas mediante Avisos de Transmisión Patrimonial, considerando la rentabilidad de los locales para así llegar a obtener los valores de mercado de los locales y compararlos con los valores de tablas vigentes.

Artículo 35. La versión de la base de datos catastral en la que se plasmen los valores aprobados por el Consejo, deberá contener toda la información del Municipio, de sus fraccionamientos, localidades, área urbanas, áreas rústicas, infraestructura como calles, alumbrado, redes de agua y drenaje, servicios como: educación, salud, comercio y abasto, recreación y deporte, dependencias públicas y demás servicios o instalaciones; así como todos los fraccionamientos nuevos que a ese momento estén registrados en la Dirección de Catastro. Lo anterior servirá para realizar los estudios técnicos de valores y plasmarlos en los planos que contendrán las Tablas de Valores Unitarios de Terreno del Municipio.

Artículo 36. Los estudios de los valores de mercado de terreno urbano se asentarán en un archivo excel para su comparación y análisis, debiendo investigar, para tal efecto, el

comportamiento de los valores de mercado, que deberá ser expuesto para su análisis en sesiones del Consejo.

Asimismo, se podrá apoyar en la asesoría de un perito valuador que tenga cédula profesional de Maestría en Valuación a efecto de que apoye en la elaboración de dichos estudios de valores.

Artículo 37. Con base al resultado del estudio realizado de valores de mercado y los valores catastrales vigentes, la autoridad catastral elaborará la propuesta de valores de terreno urbano empleando planos con valores unitarios por calle, rango o zona o valores de plaza o centros comerciales.

SECCIÓN TERCERA DE LOS ESTUDIOS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS

Artículo 38. Para el estudio de valores de terrenos rústicos se atenderá lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley.

Artículo 39. Para la investigación de valores de mercado de terrenos rústicos, se podrán respaldar los avisos de Transmisión Patrimonial recibidos en La Dirección de Catastro, con la asesoría de un Perito Valuador que tenga cédula profesional de Maestría en Valuación o Especialista en Valuación Rural investigando las ofertas comerciales públicas de venta y comparándolas con los valores vigentes de tablas en un archivo de Excel.

Artículo 40. 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. Al estar cerca de la zona urbana o próxima a ser absorbido por ella o por la urbanización, se aplicará el valor por metro cuadrado asentado en la tabla de valores urbanos como valor de zona.

Artículo 41. Para determinar los valores de terreno Rústicos en la tabla de valores aprovechando las bondades de la base de datos catastral como herramienta de un sistema de información geográfico, se deberán tomar en consideración los polígonos de los usos del suelo establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano como son las áreas de reserva urbana a corto mediano y largo plazo, áreas de conservación, áreas de agricultura, áreas industriales, áreas de cuerpos de agua, así como la cercanía de los servicios públicos, etc.

Artículo 42. Con base al resultado del estudio realizado de valores de mercado, y a los avisos de transmisión patrimonial recibidos de predios rústicos, se elaborará la propuesta de valores de terrenos rústicos para los polígonos a que se refiere el artículo anterior y valores de Avenidas o Carreteras a los predios rústicos que tienen frentes.

SECCIÓN CUARTA DE LOS ESTUDIOS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 43. 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 los artículos 20, 21 y 22 del presente Reglamento.

Artículo 44. Los valores de mercado de la construcción deberán ser investigados con base en los siguientes elementos:

- I. A partir del estudio de análisis de costos por metro cuadrado de una construcción nueva, misma que deberá de ser de tipo moderno y sus diferentes calidades, considerando su depreciación por sus edades para los tipos semi modernos y antiguos, además del estado de conservación; y
- II. Publicaciones de análisis de costos y precios unitarios emitidas por la Cámara de la Industria de la Construcción y colegios de profesionistas en la materia o similares.

Artículo 45. Los valores unitarios investigados para construcciones nuevas, ya sean permanentes o provisionales, serán la base para la determinación de las clasificaciones moderno, semi-moderno, antiguo, industrial, provisional, albercas y pisos sin techo; tomando en cuenta edad, vida útil y estado de conservación para cada tipo específico, según las calidades de las mismas.

Artículo 46. Cuando no se cuente con los elementos señalados en el artículo 58 de la Ley, la Autoridad Catastral se podrá apoyar en los valores base de la construcción, propuestas y aprobadas por el Consejo Estatal.

CAPÍTULO III DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS

Artículo 47. Cuando el Consejo Municipal haya concluido la revisión y aprobación de las tablas de valores, se procederá a su firma que podrá ser en una sola lámina o en todas las láminas, según lo determine el Consejo

Los valores de mercado obtenidos en los estudios se indicarán en archivos de Word o de Excel impresos, y archivarse en los antecedentes del Consejo Municipal para posteriores consultas o certificaciones que se requieran.

Artículo 48. Para que 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 la Presidenta o 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 de la Autoridad Catastral;

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 de todo el territorio Municipal;
 - e) Tablas de valores unitarios de terreno de cada una de las láminas en las que fue subdividido todo el territorio Municipal.
- IV. Hoja de corrida de valores con ejemplos de predios rústicos y urbanos con su impuesto directo sin cuota fija y con ésta, en forma de impuesto bimestral;
- V. Cada uno de los estudios realizados que se sometieron a análisis y aprobación ante el Consejo Municipal, debidamente certificados por el Secretario Técnico del Consejo Municipal; y
- VI. En su caso, los archivos digitalizados correspondientes a planos, los cuales deberán presentarse en disco compacto.

Artículo 49. Los planos catastrales se presentarán empleando el formato recomendado por el Consejo Estatal.

Artículo 50. 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 51. 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 y especificarse por polígono.

Artículo 52. 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, de acuerdo a las clasificaciones especificadas en el artículo 20, 21 y 22 del presente Reglamento.

Artículo 53. 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, en su caso, seleccionando muestras representativas.

Artículo 54. Respecto a todas las láminas de las tablas de valores que se aprueben, deberán ser impresas de la base de datos catastral, no se requiere que estén a una escala exacta, pero sí se requiere que sean actualizados y que los datos sean legibles, por lo que la

autoridad catastral, tomando en cuenta las dimensiones del formato, debe elaborar el plano llave y dividir en las láminas que se requieran, para que sus referencias de valores, claves, nomenclatura y demás datos, sean claros en su reproducción y respectiva publicación.

Artículo 55. En la página Web Oficial del Municipio de Tlajomulco se podrá ingresar a la Plataforma Mapa Digital de Tlajomulco para que cualquier Ciudadano pueda acceder sin costo alguno a verificar entre otras cosas todas las láminas de las tablas de valores vigentes en el sector urbano y rústico, y los servicios públicos de las zonas urbanas, para que se tomen en cuenta las dimensiones, 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.

Artículo 56. El Consejo Municipal, por conducto de su Presidente, deberá enviar a más tardar en el mes de julio del año previo a su aplicación, mediante oficio dirigido al Presidente del Consejo Estatal, el proyecto de tablas de valores unitarios, a efecto de que se realice su respectivo estudio y consecuente homologación, conforme a la legislación aplicable.

CAPÍTULO IV DE LA INICIATIVA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS

Artículo 57. Cuando el Consejo Estatal entregue el proyecto de tablas de valores unitarios y el Dictamen Técnico emitido por el pleno del Consejo antes mencionado a la presidenta o Presidente Municipal, este deberá turnarla al Pleno del Ayuntamiento para su conducente análisis, en su caso modificación y aprobación.

Artículo 58. Una vez aprobado el proyecto de tablas de valores unitarios por el Pleno del Ayuntamiento, se remitirá a fin de que presenten, en su caso, formal iniciativa ante el Congreso del Estado, a más tardar antes del 1º de septiembre del año previo a su aplicación.

Artículo 59. El proyecto de tablas de valores unitarios aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en forma de Iniciativa, se acompañará con la siguiente documentación en triplicado:

- I. El proyecto de tablas de valores unitarios del municipio, anexando los formatos establecidos por Catastro del Estado;
- II. Información relativa a la investigación de los valores de mercado en el municipio y en otros municipios con características similares, pudiendo apoyarse en peritos valuadores autorizados conforme a la Ley;
- III. Oficio de homologación emitido por el Consejo Estatal; y
- IV. Las tablas de valores unitarios con firmas y sellos originales, así como dos archivos digitales.

TÍTULO CUARTO DEL TRÁMITE Y REGISTRO

CAPÍTULO I DE LOS CRITERIOS GENERALES

Artículo 60. El presente título tiene como objeto regular lo relativo a:

- I. 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;
- II. La documentación y los formatos requeridos que deben sustentar las operaciones catastrales; y
- III. 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.

Artículo 61. 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 Título o Resolución Judicial o Administrativa, correspondientes y demás casos señalados en la Legislación aplicable, por lo cual al recibirse un trámite de registro, se deberá verificar en la base de datos catastral si procede para evitar cuentas duplicadas o no generarse nuevos traslapes parciales o totales de predios en dicha base de datos catastral, si ya existiera alguno de años atrás, deberá dejarse graficado el predio con registro más antiguo y esperar una resolución Judicial competente que resuelva al respecto, promovida por los propietarios afectados.

Artículo 62. Las cancelaciones de las anotaciones catastrales se practicarán únicamente a petición de la autoridad judicial, verificando e identificando el número de cuenta predial correspondiente, 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.

Artículo 63. Sólo por orden de la autoridad judicial, dependencias oficiales competentes o por ordenamiento jurídico municipal, se llevará a cabo la anotación de Bloqueo de Movimientos en cuenta predial o abstención de movimientos catastrales y/o la eliminación de la anotación de dicha abstención. Para salvaguardar y garantizarse los derechos recaudatorios de la Hacienda Municipal, se podrán recibir los pagos de dichas cuentas sin que ello implique la modificación de algún registro catastral. Se entenderá como abstención los Bloqueos de Movimientos, aseguramientos o inmovilizaciones. Los embargos no serán objeto de registro catastral.

Artículo 64. 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.

La documentación deberá presentarse en original las copias requeridas por la autoridad catastral de acuerdo al trámite, o en su defecto, podrán presentarse copias debidamente certificadas.

Para anotaciones catastrales que se deriven de peticiones de rectificaciones de valores fiscales, de superficies construidas, y de reclasificaciones de construcción, no se requerirá estar al corriente de las contribuciones correspondientes.

Artículo 65. La autoridad catastral deberá realizar las acciones necesarias para modernizar sus trámites mediante la utilización de los avances tecnológicos, así como para la realización de convenios de colaboración con otras dependencias gubernamentales a efecto de fortalecer sus registros catastrales, buscando vincular y compartir información para actualizar su base de datos catastral.

CAPÍTULO II DE LAS ANOTACIONES CATASTRALES

SECCIÓN PRIMERA DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 66. Para efectos de registro de los trámites catastrales a que se refiere el presente título, se aplicarán los siguientes conceptos para movimientos catastrales:

CLAVES DE MOVIMIENTO PARA TRÁMITE Y REGISTRO	
Concepto	Naturaleza del acto
Avalúo (A)	Aplicación para actualización de valores.
Avalúo provisional (AP)	Actualización del valor catastral de forma administrativa, tomando en cuenta los datos registrales.
Compraventa (CV)	Compraventa traslativa de dominio o con reserva de dominio, dominio directo, aportaciones, acciones indivisas, dación en pago, permuta y rescisiones de contratos.
Constitución de mancomunidad (CM)	Constituir una unión integrada en mancomún.

División de mancomunidad (DM)	Disolución de los copropietarios, mancomunados, liquidaciones o escisiones.
Donación (DN)	Contrato donde se transfiere la propiedad de un bien a título gratuito.
Dotaciones (DT)	Decreto por el Ejecutivo Federal.
Condominio (C)	La constitución de régimen de propiedad en condominio.
Garantías (G)	Fideicomiso (constitución, liberación), venta con reserva de dominio, cancelación de la reserva de dominio.
Herencia (H)	Adjudicación o cesión de derechos hereditarios o legados de una sucesión testamentaria o intestamentaria.
Apertura de cuenta catastral (ACC)	El alta de un título de propiedad, de los título o resoluciones de la regularización de predios rústicos o urbanos y por subdivisiones.
Adjudicación por resolución judicial (ARJ)	Resoluciones judiciales o administrativas definitivas y firmes.
Unidad Privativa (UP)	Unidad privativa condominal.
Subdivisión de Predios. (SP)	Cuando cada fracción resulta ser igual o mayor a una hectárea de terreno.
Rectificación (R)	Movimientos a cuentas, claves catastrales, nombres o apellidos, ubicación, domicilio, superficie de terreno, medidas y linderos, valor fiscal, tasa impositiva, cuota bimestral, efectos, contracuenta y observaciones o anotaciones catastrales.
Fusión (FS)	La fusión de cuentas catastrales de predios que forman un solo polígono.
Traslado (T)	De un sector a otro, de un municipio a otro.
Consolidación (CN)	Consolidación del usufructo o cláusula testamentaria para adquirir el dominio pleno.
Valuación masiva (VM)	Actualización del valor catastral en forma masiva, una vez que se han cumplido las formalidades de Ley en lo referente a la notificación de dichos valores.
Manifestación de construcción (W)	Manifestación de construcción.
Cancelación (X)	Cancelación de cuentas.
Abstención (Z)	Abstención de movimientos catastrales por orden judicial, dependencias oficiales u ordenamiento jurídico municipal.
Liberación (ZL)	Liberación de la abstención de movimientos catastrales.
Fracción (F)	Fracción y fraccionamiento.
Lote (L)	Lote de terreno o solar urbano.

SECCIÓN SEGUNDA DE LAS OPERACIONES TRASLATIVAS DE DOMINIO

Artículo 67. La autoridad catastral, al recibir los avisos traslativos de dominio, deberá revisar la documentación y procedencia del aviso, en su caso la determinación líquida de la cantidad a pagar, verificando que el valor determinado en el aviso de transmisión patrimonial sea coincidente al del avalúo previamente autorizado. Para realizar el trámite correspondiente se utilizará la Notificación de Movimiento Catastral y clave de movimiento a que se refiere este Reglamento, estableciendo como titular al adquirente.

La autoridad catastral deberá resguardar en expediente, todos los documentos que le sean entregados, con motivo de las operaciones traslativas de dominio.

Artículo 68. Los avisos a que se refiere el artículo anterior deberán señalar:

- I. El número de cuenta predial y clave catastral;
- II. Los datos de la escritura pública, resolución administrativa o judicial del acto jurídico a través del cual se adquirió el dominio o derecho real del inmueble;
- III. La ubicación del predio, superficie, medidas y colindancias;
- IV. La naturaleza del acto jurídico;
- 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, sus datos generales y su régimen de matrimonio;
- VI. El antecedente de propiedad del transmitente, incluyendo los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- VII. Declaración de la no causación o exención del impuesto, según corresponda; y
- VIII. 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 2,665 Bis del Código Civil del Estado de Jalisco, deberá presentarse la escritura pública y el acta de defunción del propietario en copias certificadas.

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 hubieran correcciones, éstas se tendrán que realizar por medio de un aviso rectificatorio o escrito certificado por el notario, anexando la documentación correspondiente a la rectificación.

Artículo 69. Conforme al Capítulo VII de la Ley, los obligados deberán manifestar todo tipo de movimiento traslativo de dominio, a la Autoridad Catastral, los cuales se clasifican de acuerdo a los siguientes actos jurídicos:

- I. Adjudicación de inmuebles por resoluciones judiciales y/o administrativas;
- II. Aportaciones;
- III. Adopción del dominio pleno;

- IV. Cesión de derechos hereditarios o legados;
- V. Compraventa con reserva de dominio;
- VI. Compraventa del dominio directo o nuda propiedad;
- VII. Compraventa general;
- VIII. Consolidación de propiedad por ejecución de cláusula testamentaria;
- IX. Consolidación de propiedad por ejecución de usufructo;
- X. Constitución de la mancomunidad;
- XI. Dación en pago;
- XII. División de la mancomunidad;
- XIII. Donación;
- XIV. Dotaciones;
- XV. Extinción parcial o total de fideicomiso, así como la cesión o transmisión de derechos de fideicomisario o de fideicomitente;
- XVI. Fusión, escisión o liquidación de sociedades;
- XVII. Información ad-perpetuam;
- XVIII. Permuta;
- XIX. Regularización de predios urbanos o rústicos de la pequeña propiedad;
- XX. Rescisión de contrato o cualquier otra ineficacia que conste en resolución judicial ejecutoriada;
- XXI. Transmisión de acciones indivisas o porcentajes; y
- XXII. Transmisión de construcciones.

Artículo 70. En los casos de los movimientos traslativos de dominio, previstos en el artículo anterior, excepto las fracciones III, XIV y XIX se deberá presentar, la siguiente documentación:

- I. Escritura pública, contrato privado, acta de asamblea de socios debidamente protocolizada, instrumento o documento donde conste el acto traslativo de dominio, según corresponda;
- II. Aviso de transmisión de dominio en tres tantos, con sello y firma del notario en original, del titular de las construcciones, del interesado o de la autoridad competente, debidamente llenado y con la copia simple del pago de las contribuciones correspondientes según la Ley de Ingresos Municipal, así como las disposiciones aplicables en caso de exención o no causación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales;
- III. Original o copia del certificado de no adeudo predial;
- IV. Avalúo original o copia certificada, aprobado por la autoridad catastral con vigencia de seis meses solo en el año fiscal de la fecha de la aprobación de este documento;
- V. Opinión de uso del suelo autorizada por la dependencia municipal correspondiente;
- VI. En caso de cesión de derechos hereditarios o legados, anexar copia certificada de la parte procesal del juicio en que realiza la cesión de derechos hereditarios;
- VII. En caso de consolidación de la propiedad por cláusula testamentaria o usufructo, anexar copia certificada de la partida de defunción y copia certificada de la escritura pública del otorgante de la cláusula testamentaria o de quien o quienes otorgaron el usufructo;
- VIII. En caso de usucapión o prescripción positiva, anexar copia certificada de la resolución de la autoridad judicial o copia certificada de la escritura pública;
- IX. En caso de la constitución de fideicomisos, anexar copia certificada de la escritura pública;
- X. En caso de adjudicación de inmuebles por resoluciones administrativas, anexar copia certificada de la resolución de la autoridad administrativa; y
- XI. En caso de fusión, escisión o liquidación de sociedades, copia certificada de las actas de la sociedad donde se autorice la fusión, escisión o liquidación.

Artículo 71. Para manifestar el movimiento traslativo de dominio y en su caso apertura de cuenta catastral de los actos jurídicos de las fracciones III, XIV y XIX del artículo 69 del presente Reglamento, se deberá presentar la forma universal debidamente llenada y firmada por el propietario, acompañada de la siguiente documentación:

- I. Para la adopción del dominio pleno:

- a) Copia certificada del título de propiedad;
- b) Copia simple de identificación oficial del propietario; y
- c) Copia del recibo de pago de los derechos de apertura de cuenta conforme a la Ley de Ingresos vigente.

II. Para las dotaciones:

- a) Copia certificada de la resolución judicial, administrativa o del decreto correspondiente que señale la dotación;
- b) Señalar la cuenta o las cuentas catastrales que se afectarán con la dotación;
- c) Plano topográfico que señale la superficie sujeta a dotación; y
- d) Copia del recibo del pago de los derechos de apertura de cuenta conforme a la Ley de Ingresos vigente.

III. Para la regularización de predios del subcomité del Programa de Regularización de predios rústicos en el Estado de Jalisco:

- a) Copia Certificada de la Resolución del Programa de Regularización de Predios Rústicos en el Estado de Jalisco.
- b) Copia certificada del levantamiento topográfico en coordenadas UTM;
- c) Copia certificada de actas de colindantes, y
- d) Testimoniales de testigos de notorio arraigo.

Se podrá realizar el registro siempre y cuando no existan traslapes con los demás predios ya graficados en la base de datos catastral.

SECCIÓN TERCERA DE LA DENEGACIÓN DE LAS ANOTACIONES CATASTRALES

Artículo 72. 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.

Artículo 73. El trámite será denegado en los casos siguientes:

- I. El contenido del aviso de transmisión no satisfaga lo estipulado en la Ley y el presente Reglamento;
- II. 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;
- III. En el aviso de transmisión no coincidan los datos de la parte transmitente con los contenidos en el registro catastral; o
- IV. Que la declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales no se haya realizado correctamente, de acuerdo al avalúo previamente autorizado y a las tarifas contenidas en la Ley de Ingresos vigente.

Artículo 74. 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 solvante la omisión, en los términos del artículo 120 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

SECCIÓN CUARTA DE LAS MODIFICACIONES AL PADRÓN CATASTRAL

Artículo 75. 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:

- I. Abstención de movimientos catastrales ó Bloqueo de Movimientos en Cuenta Predial;
- II. Apertura de cuentas Catastrales: por título de propiedad, por COMUR, PROCEDE, CORETT o INSUS, por regularización de predios rústicos, por fraccionamientos o condominios;
- III. Revisión y Autorización de Avalúos catastrales;
- IV. Aviso de transmisión patrimonial o Avisos Traslativos de Dominio;
- V. Aviso de transmisión patrimonial con reserva de dominio de contratos preliminares de promesa de compraventa y/o cesión de derechos;
- VI. Cambio de denominación o razón social;
- VII. Cancelación de cuenta catastral por duplicidad de registros Catastrales;
- VIII. Constitución de régimen de propiedad en condominio;
- IX. Fusión de cuentas Prediales;

- X. Liberación de abstención de movimiento catastral o Liberación de Bloqueo de Movimientos en Cuenta Predial;
- XI. Rectificación de Datos Técnicos por Manifestación de construcción o Demolición;
- XII. Rectificación de medidas y colindantes, disminución o excedencia de superficie de terreno;
- XIII. Rectificación de Datos Técnicos de valor de terreno y/o construcción;
- XIV. Rectificación de Datos Técnicos de ubicación de predio;
- XV. Rectificación de Datos Técnicos de tasa por uso de suelo;
- XVI. Rectificación de Datos Técnicos de domicilio de notificación;
- XVII. Subdivisión del predio para apertura de cuenta con autorización de la Dirección General de Ordenamiento Territorial.
- XVIII. Traslados de sector de una cuenta catastral o Rectificación de Datos Técnicos por cambio de Clasificación de Rustico a Urbano; y
- XIX. Traslados de cuenta catastral entre Municipios.

Artículo 76. La autoridad catastral deberá realizar, de oficio o a petición de parte, la corrección de las anotaciones catastrales, cuando existan errores en el nombre del propietario, los condueños o ubicación, basándose en la cartografía manzanera de gabinete o de campo y demás elementos con que cuente; siempre y cuando sean errores u omisiones de la autoridad catastral.

Artículo 77. En todos los trámites o solicitudes que impliquen modificaciones o actualizaciones al padrón, cuando no se tenga identificado el predio en la cartografía municipal o no se tenga asignada al predio su clave catastral, se deberá anexar a la solicitud, plano con coordenadas UTM, el cual deberá estar validado por la autoridad catastral.

Artículo 78. La autoridad catastral realizará acciones de control y verificación de registros e información tanto en campo como en gabinete, con el objeto de detectar predios e inconsistencias de información en sus registros, para proceder a realizar las modificaciones a su padrón catastral, lo anterior con apego a la Ley y a la Ley de Hacienda.

Artículo 79: En el supuesto de que no se cumpla con los requisitos de los Trámites Establecidos en el artículo 75 del presente Reglamento, se suspenderá el trámite y se notificará al interesado, fundando y motivando las inconsistencias que se hubieren

encontrado, y se otorgará un plazo de prevención de 15 días, de conformidad con el artículo 120 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

CAPÍTULO III

DE LOS SERVICIOS CATASTRALES

Artículo 80. La autoridad catastral proporcionará, previo pago de los derechos correspondientes conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio del ejercicio fiscal vigente, los servicios que se enumeran a continuación:

- I. Copias Simples o Certificadas de Planos los cuales podrán ser:
 - a) De predio;
 - b) De manzana;
 - c) De fraccionamiento;
 - d) De asentamiento humano derivado de la COMUR, CORETT o INSUS y del RAN;
 - e) De zona;
 - f) De población; o
 - g) De tablas de valores unitarios.
- II. Informes: la autoridad catastral podrá proporcionar las características cualitativas y cuantitativas de los predios, clasificados en:
 - a) Datos de registro catastral; o
 - b) Datos técnicos.
- III. Registro catastral de fraccionamientos, condominios o subdivisiones; asignación de cuenta predial y clave catastral a cada unidad topográfica, registrándose como:
 - a) Lote;
 - b) Relotificación;
 - c) Unidad condominal;
 - d) Fracción autorizada por autoridad competente en la materia; o

- e) Servidumbres.
- IV. Certificaciones: la autoridad catastral deberá expedir los documentos certificados de inscripción de propiedad y de no inscripción de propiedad, pudiendo ser a nombre del propietario o de inscripción del predio en el registro catastral, así como de aquellas certificaciones que formen parte de su archivo catastral;
- V. Revisión y autorización de avalúos practicados por peritos valuadores registrados en Catastro del Estado, para transmisiones patrimoniales; y
- VI. Elaboración de dictamen de valor.

Artículo 81. Previo pago de los derechos correspondientes por concepto de búsqueda y emisión de las copias certificadas y simples, la autoridad catastral está obligada a expedir las mismas sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos, así como las certificaciones de inexistencia que le sean solicitadas en el ámbito de su competencia.

Artículo 82. En todos los certificados catastrales que se expidan se deberá hacer referencia a los registros actuales existentes con base a los avisos de transmisión patrimonial o documentos que sustenten los trámites registrados, considerando los datos del padrón catastral y de la cartografía del Municipio, sólo a petición de parte se emitirá la información contenida en la base de datos catastral.

Artículo 83. En caso de no coincidir la superficie o medidas y linderos consignados en el aviso traslativo de dominio con los datos técnicos de la cartografía, deberán señalarse claramente ambas referencias en el certificado a petición del solicitante.

Artículo 84. Los certificados catastrales tendrán vigencia de 3 meses y se clasifican en:

- I. El Certificado catastral simple o Certificado de Inscripción de un Predio contiene el estado del registro catastral actual, con el nombre del titular, número de cuenta, número de clave catastral, superficie según sistema catastral, medidas, colindancias y la naturaleza del acto o actos de adquisición, en caso de subdivisión o fusión de predios deberá desglosarse la cantidad de superficie adquirida en cada uno de los actos;
- II. El Certificado de Inscripción de un Predio con historial catastral además de los datos de un certificado catastral simple, deberá narrar los antecedentes registrales de cada adquisición, que será fiel al archivo de comprobantes de anotaciones catastrales;
- III. El Certificado de no Inscripción de Predio para Regularización de Predios o de inexistencia de registro de datos catastrales o cartográficos se emite después de hacer una minuciosa búsqueda en los archivos catastrales, se comprueba que no se tiene registrado el bien inmueble que coincida con las características y datos del predio señalados por el solicitante;

- IV. El Certificado de Única inscripción se emite 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 catastral simple, deberá agregarse la leyenda de que es la única inscripción registrada a nombre del titular de la cuenta catastral; y
- V. El Certificado de no inscripción catastral del Propietario es expedido por la autoridad catastral que hace constar que la persona a favor de quien se emite el certificado no cuenta con inscripción de propiedad o posesión de algún inmueble a su nombre después de realizar la búsqueda.

Artículo 85. Posteriormente a la emisión de los certificados de inexistencia de datos registrales o cartográficos del bien inmueble, y según la cartografía y trabajo en campo, si se determina que la cuenta existe, la autoridad catastral deberá realizar avalúo técnico en un plazo no mayor de quince días hábiles, actualizar la cuenta y en su caso actualizar la clave catastral, lo cual deberá ser notificado al titular o poseedor del predio para surtir efectos a partir del siguiente bimestre siempre y cuando estuviera pagando en forma correcta, caso contrario surtirá efectos fiscales de cinco años retroactivos a la fecha, en caso de omisión o cumplimiento parcial en el pago predial.

CAPÍTULO IV

REQUISITOS PARA LOS DIVERSOS TRÁMITES CATASTRALES

Artículo 86: Todos los trámites y servicios que sean solicitados ante la Dirección de Catastro, deberán ser presentados en forma escrita, en idioma español y de manera presencial a través de los formatos correspondientes o por los medios que la Autoridad Catastral señale.

Artículo 87. Para el bloqueo de Movimientos en Cuenta Predial o la abstención de movimientos catastrales, se requiere el oficio girado por autoridad judicial o administrativa, con datos de la cuenta catastral y la narración de los hechos o motivos por los que realiza la misma.

Artículo 88. Respecto a los requisitos para los movimientos traslativos de dominio se estará a lo dispuesto en los artículos 70 y 71 del presente Reglamento.

Artículo 89. Para la Apertura de cuentas catastrales, se requiere en primer término verificar que no sea un traslape de predio, de ser así se requerirá resolución judicial.

El trámite para la apertura de cuentas deberá presentarse en la forma universal debidamente llenada y firmada por el solicitante ante la Autoridad Catastral.

Las diversas formas de apertura de cuentas catastrales son:

- I. Para la Subdivisión del predio para Apertura de cuentas con autorización de la Dirección General de Ordenamiento Territorial o relotificación de predios se requiere la siguiente documentación:
- a) Escrito firmado por el propietario o representante legal, en el cual se manifieste el motivo de la apertura de cuentas, con la descripción de la ubicación, superficie, medidas y colindancias de cada una de las fracciones;
 - b) Copia simple del recibo de pago de los derechos por la apertura de la cuenta o cuentas que se generen;
 - c) Autorización original de la subdivisión autorizada por autoridad competente;
 - d) Plano autorizado por autoridad competente en disco y en AutoCAD con coordenadas UTM;
 - e) Copia simple de la escritura pública con la que se acredite la propiedad;
 - f) Copia simple de identificación oficial del propietario; y
- II. Para la Apertura Masiva de cuentas Prediales de fraccionamientos Nuevos o condominio, se requiere la siguiente documentación:
- a) Escrito firmado por el propietario o representante legal, en el cual se manifieste el motivo de la apertura de cuentas, con la descripción de la ubicación, superficie, medidas y colindancias de cada una de las fracciones o unidades privativas;
 - b) Copia simple del recibo de pago de derechos por las aperturas de cuentas;
 - c) Copia simple de la licencia de urbanización;
 - d) En su caso copia simple de la licencia de construcción o edificación;
 - e) Original o copia certificada del plano de lotificación autorizado del fraccionamiento o régimen en condominio;
 - f) Original o copia certificada del plano de números oficiales autorizado;
 - g) Copia simple de la escritura de adquisición del predio que se va a lotificar;
 - h) Copia simple de identificación oficial del propietario;
 - i) En caso de condominios además anexar: copia simple de la escritura constitutiva y del régimen en condominio, original o copia Certificada de la

autorización del régimen en condominio y aviso de transmisión patrimonial del régimen en condominio con sello de pagado o recibo de pago.

Todos los documentos anteriores digitalizados en formato solo lectura, en un solo archivo;

- j) Plano de lotificación de fraccionamiento o régimen de condominio en formato digital modificable con sembrado de vivienda y números oficiales;
 - k) Levantamiento topográfico digital con coordenadas UTM del predio a lotificar y Plano en papel firmado y sellado por autoridad competente con estado actual y estado propuesto, y disco en AutoCAD; y
 - l) Relación en excel de los lotes o unidades privativas con sus datos técnicos, con las memorias descriptivas de cada una de las fracciones resultante
- III. Para apertura de cuenta predial por regularización Asentamientos Humamos tramitados ante COMUR, RAN, INSUS y el Programa de Regularización de Predios Rústicos de la Pequeña Propiedad del Gobierno del Estado, se requiere la siguiente documentación:
- a) Copia certificada de la resolución administrativa, Título de Propiedad o Escritura Pública con la que se acredite la propiedad;
 - b) Copia simple de identificación oficial del propietario;
 - c) Copia del recibo de pago de los derechos por apertura de cuenta; y
 - d) Copia de comprobante de domicilio.
- IV. Para apertura de cuenta predial por traslado de otro municipio, se requiere la siguiente documentación:
- a) Copia simple del recibo de pago de derechos por apertura de cuenta;
 - b) Copia simple de la identificación oficial del propietario;
 - c) Copia certificada de la escritura correspondiente;
 - d) Copia simple del recibo predial pagado en el otro municipio al bimestre o año de su presentación;
 - e) Copia simple del Notificación de Movimiento Catastral o su equivalente por cancelación de cuenta en el otro municipio;
 - f) Historial catastral de la cuenta emitido por el municipio que traslada la cuenta; y

g) Levantamiento topográfico con coordenadas UTM.

Artículo 90. Para la revisión y autorización de avalúos catastrales, se requiere la siguiente documentación.

- I. Forma universal, debidamente llenada y firmada;
- II. Recibo de pago de los derechos por avalúo;
- III. Copia simple de identificación oficial vigente del solicitante que acude a ventanilla a ingresar el avalúo;
- IV. Tres juegos de los avalúos a revisar con firma autógrafa en tinta de color azul, del Perito Valuador, en todas sus hojas;
- V. En caso de predios urbanos, el avalúo deberá contener el croquis de ubicación del predio con el nombre de las calles y distancia a esquina próxima, 6 fotografías a color, de acabados internos y fachadas y 2 fotografías a color en baldíos o rústicos, en el caso de predios rústicos el avalúo deberá contener levantamiento topográfico georreferenciado con coordenadas UTM de su ubicación; y
- VI. Para los avalúos web una vez establecida la plataforma se requerirán en formato digital los mismos requisitos de las fracciones anteriores, todo el trámite y pagos serán a través de la web con las firmas electrónicas tanto del Perito como de los funcionarios públicos que revisan y autorizarán sólo en servicio ordinario dentro de un plazo no mayor a 10 días hábiles.

Artículo 91. Para el Aviso TraslATIVO de Dominio o de transmisión patrimonial con reserva de dominio de contratos preliminares de compraventa y/o cesión de derechos, se requiere realizar el pago de la siguiente documentación:

- I. Forma del aviso de transmisión patrimonial por compraventa con reserva de dominio, debidamente llenado y firmado por el adquirente;
- II. Copia u original del contrato preliminar de compraventa o cesión de derechos ratificado o con firmas ratificadas ante Notario Público;
- III. Certificado de no adeudo predial original o copia certificada;
- IV. Avalúo aprobado por la autoridad catastral con vigencia de seis meses solo en el año fiscal de la fecha del acto jurídico;
- V. Opinión de uso del suelo autorizada por la dependencia municipal correspondiente;

- VI. Copia simple de la identificación oficial de vendedor y del adquirente; y
- VII. Copia simple del certificado de no adeudo de agua potable y alcantarillado.

Artículo 92. Para el cambio de denominación o razón social, se requiere la siguiente documentación:

- I. Escrito firmado por el representante legal de la persona jurídica ratificado ante notario público, en el que se especifique el motivo de la modificación del inmueble o inmuebles a modificar;
- II. Copia certificada de la escritura pública que contiene la protocolización del acta de asamblea en la que se autoriza el cambio de denominación o razón social;
- III. Copia simple de la escritura pública con la que se acredita la propiedad;
- IV. Certificado de no adeudo predial;
- V. Copia simple de la identificación oficial del representante legal; y
- VI. Copia simple del comprobante de domicilio no mayor a tres meses.

Artículo 93. Para la cancelación de una Cuenta Predial, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada por el titular de la cuenta;
- II. Escrito firmado por el propietario exponiendo el motivo de la cancelación o representante legal;
- III. Copia simple de identificación oficial del propietario; y
- IV. Copia simple del recibo predial pagado a la fecha de su presentación.

Artículo 94. Para el alta de la constitución de régimen de propiedad en condominio, se requiere la siguiente documentación:

- I. Aviso de transmisión patrimonial en tres tantos, con sello y firma del notario en original, debidamente llenado;
- II. Copia al carbón o certificada del certificado de no adeudo predial; y
- III. Copia certificada de la escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio.

Artículo 95. Para la fusión de Cuentas Prediales, es necesario que el titular o titulares de las cuentas catastrales sean los mismos y que formen un mismo polígono entre sí, para lo

cual se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada y firmada por el propietario;
- II. Copia simple del recibo de pago de los derechos por la fusión;
- III. Escritura de fusión en el que se describan los predios a fusionar y el estado propuesto con la superficie, medidas y linderos;
- IV. Levantamiento topográfico con coordenadas UTM del estado actual y propuesto de los predios a fusionar, firmado por perito autorizado, en caso de ser predios urbanos señalar la distancia a la esquina más próxima;
- V. Certificados de no adeudo del impuesto predial de los predios a fusionar;
- VI. Copia simple de identificación oficial del propietario; y
- VII. Certificado de no adeudo de agua potable y alcantarillado de los predios a fusionar.

Artículo 96. Para la liberación del Bloqueo de Movimientos en cuenta Predial o la abstención de movimientos catastrales, se requiere el oficio girado por autoridad judicial o administrativa, con datos de la cuenta catastral y copia certificada de la resolución judicial o administrativa definitiva y firme.

Artículo 97. Para Rectificación de Datos Técnicos por manifestación de construcción o demolición, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada y firmada por el propietario;
- II. Copia simple del recibo de pago de los derechos correspondientes;
- III. Copia simple de la identificación oficial del propietario;
- IV. Copia simple de la escritura pública o título de propiedad;
- V. En caso que la construcción sea menor a diez años, copia de la licencia de construcción, demolición autorizada o licencia de habitabilidad y el plano correspondiente; y
- VI. En caso que la construcción sea mayor a diez años, copia del pago de los derechos correspondientes según la Ley de Ingresos municipal.

Artículo 98. Para la rectificación de Datos Técnicos de medidas y colindantes, disminución o excedencia de superficie de un inmueble, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada y firmada por el propietario;

- II. En el caso de rectificación de medidas y colindancias, escrito firmado por el propietario exponiendo el motivo de la modificación, con la descripción del estado actual y del estado propuesto del inmueble;
- III. En el caso de disminución de superficie, escrito firmado por el propietario y ratificado en presencia de la autoridad municipal o ante notario público, exponiendo el motivo de la modificación, renunciando al resto de la superficie y con la descripción del estado actual y del estado propuesto del inmueble;
- IV. En el caso de excedencia de superficie de un inmueble que no exceda el diez por ciento de la misma, escrito firmado por el propietario exponiendo el motivo de la excedencia, con la descripción del estado actual y del estado propuesto del inmueble;
- V. En el caso de excedencia de superficie que supere el diez por ciento de la superficie, además del escrito firmado por el propietario, anexar copia certificada del Juicio de las diligencias de apeo y deslinde;
- VI. Levantamiento topográfico con coordenadas UTM en digital (AutoCAD) y en papel firmado por ingeniero;
- VII. Copia simple de la escritura pública del predio o título de propiedad;
- VIII. Copia simple de la identificación oficial vigente del propietario; y
- IX. Copia simple del recibo de pago de los derechos correspondientes.

Artículo 99. Para la subdivisión de predios mayores a una hectárea, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada firmada por el propietario;
- II. Copia del pago de derechos de las cuentas a segregar, por cada Fracción;
- III. Copia simple de la identificación oficial del propietario;
- IV. Copia simple de escrituras o título de propiedad;
- V. Escrito firmado por el propietario ratificado ante notario en el que se describa el estado actual y el estado propuesto en el que se subdividirá el inmueble, con la superficie, medidas y colindancias; y
- VI. Levantamiento topográfico con en formato digital en formato dwg en UTM georreferenciado a la red Geodésica Nacional activa, con el estado actual y el estado propuesto de las fracciones en las que se subdividirá el inmueble.

Artículo 100. Para la Rectificación de Datos Técnicos por cambio de Clasificación de Rustico a Urbano a petición de parte, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada y firmada por el propietario;
- II. Pago de derechos por el trámite;
- III. Copia simple de identificación oficial del propietario; y
- IV. Copia simple de la escritura o título de propiedad.

Artículo 101. Para la solicitud de los certificados de Inscripción de un predio, certificado de Inscripción de un predio con historial catastral y certificado de única inscripción, informe catastral o técnico, cartografías, copias simples o certificadas de documentos o comprobantes entre otros, deberán anexar la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada por el propietario o quien acredite el interés jurídico,
- II. Copia simple de la identificación oficial del propietario;
- III. Copia simple del recibo de impuesto predial o liquidación predial; y
- IV. Copia simple del recibo de pago de los derechos correspondientes.

Artículo 102. Para la expedición de certificado de no inscripción catastral de predio para Regularización de Predio, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada y firmada por el interesado;
- II. Copia de simple de identificación oficial del propietario o poseedor;
- III. Copia simple de la solicitud presentada ante el programa de regularización de predios rústicos;
- IV. Plano de Levantamiento topográfico con coordenadas UTM, debidamente firmado por el Perito responsable, anexando copia de su cédula Profesional y Registro, georeferenciado a la red Nacional Activa; y
- V. Copia simple del recibo del pago de derechos correspondientes.

Artículo 103. Para la expedición de certificado de no inscripción catastral de propietario, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada;

- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- III. Copia del acta de nacimiento con fecha de expedición no mayor a seis meses;
- IV. Copia simple del recibo de pago de los derechos correspondientes; y
- V. En caso de estar casado, deberá presentar copia del Acta de Matrimonio.

Artículo 104. Para la Rectificación de datos técnicos de Ubicación del predio, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada;
- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- III. Copia simple del Recibo de Predial;
- IV. Copia Simple de la Escritura Pública;
- V. Plano o croquis de ubicación del predio; y
- VI. Copia Simple del pago de los derechos correspondientes.

Artículo 105. Para la Rectificación de datos técnicos de Valor Fiscal, se requiere la siguiente documentación:

- I. Forma universal debidamente llenada;
- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;
- III. Copia simple del Recibo de Predial;
- IV. Copia Simple de la Escritura Pública;
- V. Plano o croquis de ubicación del predio, en caso de los Predios Rústicos deberá anexar plano de levantamiento topográfico con coordenadas UTM; y
- VI. Copia Simple del pago de los derechos correspondientes.

Artículo 106. Para la Rectificación de datos técnicos de Domicilio de Notificación:

- I. Forma universal debidamente llenada;
- II. Copia simple de la identificación oficial del solicitante;

- III. Copia simple del Recibo de Predial;
- IV. Copia simple del Comprobante de Domicilio no mayor a 3 meses, que corresponda al domicilio que pretenda actualizar; y
- V. Copia Simple del pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 107. Para el caso de que los trámites establecidos dentro del Título IV de este Reglamento, sean solicitadas por personas físicas que no sean los propietarios, deberán de acompañar además de lo ya señalado, la siguiente documentación:

- I. Carta poder original firmada ante dos testigos o poder notarial, y en su caso acreditar el interés jurídico;
- II. Copia simple de la identificación oficial del apoderado y del acreditante o poderdante.
- III. En caso de ser solicitado por el Notario Público deberá contener firma y sello original del notario.

Artículo 108. Para el caso de que los trámites anteriores los realicen personas jurídicas deberán de acompañar además de lo ya señalado, la siguiente documentación:

- I. Copia simple del acta constitutiva de la persona jurídica;
- II. Copia simple del poder general para actos de administración del representante legal; y
- III. Copia simple de la identificación oficial del apoderado.

Artículo 109. Para el caso de todos los trámites de este Reglamento, se entiende por propietario a un solo Titular o Copropietarios, en su caso de representación se estará a lo dispuesto en los artículos 105 y 106 del presente Reglamento.

Artículo 110. Para todos los trámites que se establecen en este Reglamento, se deberá previamente verificar los datos de la cuenta predial, para constatar que existe fidelidad con los datos asentados en la solicitud.

Artículo 111: El plazo de resolución de las solicitudes de las diversas rectificaciones enumeradas en la Sección Cuarta, del presente Reglamento así como las diversas formas de

Aperturas de Cuentas, será de 3 meses, señalado en el artículo 35 de la Ley de Hacienda; en relación a las Certificaciones del Capítulo Tercero, tendrán un plazo de resolución de 10 días hábiles.

Artículo 112: En los tramites que no especifican Vigencia en el presente Reglamento, esta será Vitalicia es decir indefinida hasta la aplicación de una nueva modificación al padrón.

Artículo 113. Para efectos de este Reglamento, cuando haga referencia a los notarios públicos, se entenderá también que se refiere a los corredores públicos o cualquier otro fedatario público reconocido por la legislación vigente.

TÍTULO QUINTO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I UNICO

Artículo 114. Son infracciones en materia de Catastro aquellas contempladas en el artículo 89 de la Ley.

Artículo 115. La Tesorería Municipal impondrá las sanciones que se cometan en materia de Catastro conforme a lo establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley, en su caso, serán requeridas a los infractores a través del procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 116. En la imposición de las sanciones antes mencionadas, la Tesorería Municipal tomará en cuenta:

- I. La gravedad de la infracción;
- II. La condición socio económica del infractor; y
- III. Si existe reincidencia.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones normativas de carácter municipal que se contrapongan al presente decreto.

TERCERO.- Continúa vigente el Reglamento Interior del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal Volumen II Publicación XXVII de fecha 16 de marzo de 2005.

CUARTO.- Los procedimientos y trámites que a la entrada en vigor del presente decreto se encuentren pendientes de resolver, en cualquiera de sus etapas, seguirán substanciándose según las disposiciones vigentes al momento de que fueron iniciados, hasta la conclusión de las mismas.

QUINTO.- El Comité de Geomática será designado por acuerdo del Presidente Municipal.

SEXTO.- Los procesos y demás trámites que la Autoridad Catastral en la entrada en vigor del presente decreto se encuentren pendientes de resolver, en cualquiera de sus etapas, así como con las diversas autoridades, seguirán substanciándose según las disposiciones vigentes al momento de que fueron iniciados, hasta la conclusión de las mismas.