

MANUAL DE ORGANIZACION DE CATASTRO MUNICIPAL

Contenido

I.-AUTORIZACIÓN.....	2
II.-INTRODUCCIÓN	3
III.-ANTECEDENTES HISTORICOS.....	3
IV.-DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO	3
V.-MISIÓN	4
VI.-VISIÓN	4
VII.-MARCO JURÍDICO	5
VIII.-ATRIBUCIONES	5
IX.-ORGANIGRAMA.....	10
X.-MANUAL DE OPERACIONES	10
XI.-DESCRIPCIONES Y PERFILES DEL PUESTO	14
XII.-HOJA DE PARTICIPACIÓN	15

I.-AUTORIZACIÓN

Con fundamento con el Art. 40 Fracción II de la ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en relación con los Art. 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, se expide el presente Manual, el cual contiene información referente a su estructura y funcionamiento y tiene como objeto servir de instrumento de consulta e inducción para el personal.

Autorizo

Lic. David Rafael Valencia García
Presidente Municipal

Reviso

Lic. Juan Antonio García Soto
Secretario General

Aprobó

Lic. Edith F. Bautista Contreras
Jefe de Recursos Humanos

II.-INTRODUCCIÓN

Este documento establece en su contenido principios organizacionales, humanos y jurídicos en que se deben basar los trabajos que se desarrollan, dentro del programa de modernización catastral, esperando que los servicios sean de calidad esperados por los ciudadanos del Municipio San Gabriel, Jalisco.

III.-ANTECEDENTES HISTORICOS

El departamento de Catastro se creó en el Municipio de San Gabriel en el año de 1996 en el periodo 1995-1997 que presidía el C. Juan Carlos Rodríguez Gómez, el entonces gobernador Ing. Alberto Cárdenas Jiménez por decreto entrego los catastros a los municipios (anteriormente los pagos de Impuesto Predial se realizaban en las recaudadoras del Estado).

La información de las cuentas prediales se trasladó de las cédulas catastrales antiguas a las tarjetas cuentas (predios urbanos y rústicos) conforme los datos de los libros de anotaciones catastrales.

En el año 2009 se implementó el Sistema Municipal del Impuesto Predial para el cobro de impuesto predial.

IV.-DESCRIPCIÓN DEL DEPARTAMENTO

Catastro es el inventario y la valuación, precisa y detallada de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad.

En la Dirección de Catastro se tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen.

El registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.

Las autoridades fiscales que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, su división, consolidación, traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado o tengan conocimiento del inicio o terminación de Cualquier Litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del Estado.

V.-MISIÓN

Tener actualizada la información con todas las características cuantitativas y cualitativas de todos y cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de San Gabriel, Jalisco, con el fin de proporcionar con eficacia y eficiencia los servicios que en materia fiscal, desarrollo urbano y ordenamiento territorial demandan la sociedad y el gobierno con equidad y justicia social.

VI.-VISIÓN

Obtener la información territorial relativa a la propiedad raíz en el Municipio de San Gabriel, Jalisco, que incluya sus características físicas, legales, fiscales y administrativas de manera tal que se permita la utilización de un padrón catastral actualizado con información confiable.

VII.-MARCO JURÍDICO

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución Política del Estado de Jalisco.
- Ley de Hacienda del Estado de Jalisco.
- Ley de Hacienda Municipal.
- Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.
- Ley de Ingresos del Municipio.

VIII.-ATRIBUCIONES

“Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco”

Artículo 11.- Son atribuciones del ayuntamiento en materia de catastro:

- I. Organizar y vigilar la operación del catastro municipal;
- II. Constituir el Consejo Técnico de Catastro Municipal y en su caso, determinar su integración y reglamentar su funcionamiento;
- III. Participar en la integración y actividades del Consejo Técnico Catastral del Estado, conforme a las disposiciones de esta Ley;
- IV. Coordinar las políticas y prácticas del catastro;
- V. Solicitar al Ejecutivo del Estado el apoyo y asesoría que requiera para la integración del catastro municipal;
- VI. Contratar con empresas especializadas en la materia, los trabajos que estime convenientes. Para tal efecto, buscará que dichos trabajos sean compatibles con los procedimientos que se establezcan en el Sistema de Información Territorial;
- VII. Ordenar la publicación de las tablas de valores, en el caso de que se cumplan con todos los requisitos previstos en la presente Ley así como en la Ley de Hacienda Municipal, y se acredite el caso de la positiva ficta;
- VIII. Convenir, en su caso y previo acuerdo del gobierno municipal con el Ejecutivo Estatal, para que éste asuma las funciones catastrales, conforme a lo previsto en el artículo anterior;
- y
- IX. Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 12.- El catastro municipal y la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en los supuestos que establecen los artículos 9 y 10 de esta Ley, tendrán las siguientes facultades:

- I. La clasificación catastral, el deslinde y la mensura de los predios y edificaciones;
- II. El registro catastral de la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rústicos dentro de los territorios municipales, así como el control de datos de acuerdo a su competencia;
- III. La asignación del valor catastral, provisional y fiscal de cada uno de los predios con base en las disposiciones legales vigentes;
- IV. Facilitar la integración de la información relativa a los usos, destinos y reservas del suelo, para que sea susceptible de ser utilizada por el Sistema de Información Territorial;
- V. Registrar, controlar y mantener actualizada la información catastral de la propiedad inmobiliaria comprendida en la jurisdicción territorial de los municipios del Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos e históricos, así como para apoyar la formulación y adecuación de planes o programas municipales de desarrollo urbano y planes de ordenamiento y regulación de zonas conurbadas;
- VI. Delimitar la zonificación catastral conforme a los planes de desarrollo urbano;
- VII. Proponer al Consejo Técnico Catastral (sic) del Estado las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales, previendo que éstas sean compatibles con las que emita el Sistema de Información Territorial, a efecto de que exista uniformidad en la normatividad que se emita;
- VIII. Proponer al Consejo Técnico de Catastro Municipal, tomando en cuenta la prevención de la fracción anterior, los sistemas de valuación masiva donde se integren: terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción; coeficientes de deméritos e incrementos; precisiones y rangos, así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente, sirva de base para evaluar la propiedad inmobiliaria; y
- IX. El cumplimiento de las demás actividades que le señalen otras leyes y reglamentos.

Artículo 13.- Corresponden al Catastro Municipal o a la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en el caso de los municipios que hayan convenido con el Ejecutivo del Estado, para la administración del catastro, las siguientes obligaciones:

- I. Integrar los registros catastrales de los predios y construcciones localizadas en el territorio municipal;
- II. Practicar los levantamientos de los planos catastrales;
- III. Determinar en forma precisa la localización de cada predio y su clasificación, mediante su deslinde y mensura, así como recabar los elementos físicos, económicos y estadísticos que en su caso se requieran;
- IV. Determinar la clave catastral atendiendo a las normas técnicas;
- V. Participar en el establecimiento de los mecanismos de coordinación entre el Sistema de Información Territorial y el Registro Público de la Propiedad, para obtener la identificación plena y datos reales de los inmuebles inscritos;
- VI. Recibir de los obligados que señala esta Ley, la información que la misma les impone y registrar oportunamente los cambios que se operen en los inmuebles, con el propósito de mantener actualizada la información de los registros catastrales y el control de los datos históricos de sus modificaciones;
- VII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal o municipal, así como de las personas físicas o jurídicas, la información necesaria para la formación y conservación del catastro;
- VIII. Registrar los bienes inmuebles para efectos catastrales;
- IX. Elaborar las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito o incremento y remitirlos para su conocimiento, información y análisis al Consejo Técnico de Catastro Municipal;
- X. Elaborar las propuestas de reglamentos e instructivos necesarios para realizar las actividades correspondientes a sus atribuciones y remitirlas para su conocimiento e información al Consejo Técnico de Catastro Municipal, buscando su homologación con las que para tal efecto emita el Consejo Técnico Catastral del Estado y, finalmente, turnarlas al ayuntamiento o al Gobernador del Estado según corresponda, para su aprobación;
- XI. Determinar y aplicar los valores catastrales provisionales de los bienes inmuebles, cuando no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinar su valor catastral;
- XII. Aplicar los valores catastrales y unitarios de terrenos y construcciones;
- XIII. Practicar la valuación de los predios en particular, conforme al procedimiento establecido en el presente Ordenamiento;

- XIV. Elaborar avalúos catastrales de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial o para efectos de la valuación provisional;
- XV. Revisar y aprobar dictámenes de valor, esto último a petición de parte, para los efectos de transmisiones patrimoniales de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio, conforme a las disposiciones aplicables;
- XVI. Proporcionar al Sistema de Información Territorial, la información que sea requerida de las diferentes autoridades municipales, así como la generada por su propia actividad;
- XVII. Auxiliar a las autoridades competentes en la elaboración de los planes y programas de desarrollo municipal;
- XVIII. Auxiliar a las dependencias y organismos públicos cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, programación o elaboración y realización de Proyectos específicos del desarrollo estatal, regional y municipal, requieran de los datos contenidos en el catastro;
- XIX. Notificar a los interesados las operaciones catastrales efectuadas;
- XX. Proporcionar a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus archivos, conforme a los medios con que cuente y observando los procedimientos que se establezcan;
- XXI. Expedir certificaciones sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos que formen parte del catastro, así como certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a las personas o documentos que se señalen por los solicitantes;
- XXII. Expedir, a solicitud expresa, copias certificadas de los documentos que obren en el archivo del catastro, las que bajo ningún concepto significarán el reconocimiento o aceptación de un derecho. Estos documentos son exclusivamente para fines fiscales, urbanísticos y estadísticos;
- XXIII. Informar al servidor público encargado de la Hacienda Municipal cuando proceda efectuar el cobro de los derechos por los servicios catastrales prestados, de conformidad a lo que se establezca en su propia Ley de Ingresos;
- XXIV. Acreditar a los peritos valuadores conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos;
- XXV. Notificar a la Dirección de Catastro del Estado de las posibles infracciones en que incurran los peritos valuadores, remitiendo las pruebas correspondientes a fin de que se inicie el procedimiento administrativo y se apliquen las sanciones correspondientes;
- XXVI. Emitir los criterios administrativos para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales;

XXVII. Proponer ante el Consejo Técnico Catastral del Estado los sistemas de valuación masiva donde se integren: terminología, parámetros de valores unitarios de terreno y construcción; coeficientes de demérito e incremento; precisiones y rangos; así como la puesta en operación del mismo sistema y la reglamentación para su aplicación, los que servirán de base para valorar la propiedad inmobiliaria;

XXVII. Registrar los avalúos elaborados por los peritos valuadores, cuando contengan los datos correctos para su identificación y localización para su posterior revisión. En caso de que existan discrepancias con los valores o datos reales del bien inmueble y estos sean superiores al 15% en valores o superiores al 10% en sus medidas y áreas, notificar a la tesorería municipal y al Catastro del Estado para iniciar los procedimientos administrativos respectivos para fincar la responsabilidad fiscal solidaria y las sanciones administrativas que resulten; y

XXVIII.- Las demás atribuciones que le otorguen la presente Ley y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 14.- El Catastro Municipal, en el cumplimiento de sus atribuciones, observará las normas técnicas y reglamentarias que al efecto se expidan.

Artículo 15.- La autoridad catastral aplicará las clasificaciones existentes hasta que el Congreso del Estado defina los límites de un centro de población. Una vez que éstos sean aprobados, la autoridad catastral en su caso procederá a su actualización, observando las definiciones y criterios de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

IX.-ORGANIGRAMA



X.-MANUAL DE OPERACIONES

“Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos”

Artículo 115° fracc. IV.- Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

- a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

“Ley De Hacienda Del Estado De Jalisco”

Artículo 2. Es objeto de este impuesto, toda transmisión de propiedad o titularidad de derechos de bienes muebles efectuada mediante:

- I. La adjudicación;
- II. La transmisión o promesa de cesión de derechos fiduciarios;
- III. La cesión y transmisión de derechos: hereditarios, de crédito, litigiosos y los derivados de ejecución de sentencia;
- IV. La transmisión de derechos relativos a palcos, butacas o plateas;
- V. Los actos constitutivos del fideicomiso, así como los actos de ejecución de los mismos;
- VI. La disolución o liquidación de la copropiedad por lo que respecta a los excedentes del valor que le correspondería a la porción de cada propietario;
- VII. La disolución o liquidación de la sociedad conyugal o sociedad legal, por lo que respecta a los excedentes del valor que le correspondería a la porción de cada cónyuge;
- VIII. La enajenación, cesión o donación de acciones o partes sociales; y
- IX. Todo acto o contrato por el que se enajenen o transmitan bienes muebles o derechos sobre los mismos.

De los sujetos

Artículo 3°. Son sujetos de este impuesto, las personas físicas, jurídicas o unidades económicas, que realicen alguno de los actos o contratos previstos en el artículo anterior.

“Ley De Hacienda Municipal Del Estado De Jalisco”

CAPITULO VI: DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 92.- Es objeto del impuesto predial, según el caso, la propiedad, la copropiedad, el condominio, la posesión, el usufructo y el derecho de superficie de predios, así como de las construcciones edificadas sobre los mismos.

Artículo 93. Son sujetos de este impuesto:

- I. Los propietarios, copropietarios y condóminos de predios;
- II. Los titulares de certificados de participación inmobiliaria o de cualquier otro título similar;
- III. Los fideicomitentes y los fideicomisarios, según el caso;
- IV. Los titulares de los derechos agrarios sobre la propiedad ejidal o comunal, de conformidad con el libro segundo, capítulo sexto, de la Ley Federal de la Reforma Agraria; así como los propietarios o poseedores, a título de dueño, de las construcciones permanentes que se hagan en predios ejidales o comunales;
- V. Quienes tengan la posesión, a título de dueño o útil, de predios;
- VI. Los poseedores que, por cualquier título, tengan la concesión del uso y goce de predios de dominio del Estado, de sus municipios o de la Federación;
- VII. Los poseedores de bienes vacantes, mientras los detenten;
- VIII. Los usufructuarios; y
- IX. Los propietarios de predios donde se ubiquen plantas de beneficio, establecimientos mineros y metalúrgicos, en los términos de la legislación federal de la materia.

Artículo 94. La determinación de la base del impuesto predial se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. La base de este impuesto será el valor fiscal de los predios y de las construcciones o edificaciones;
- II. El valor fiscal deberá ser determinado y declarado por los contribuyentes, a más tardar el último día del mes de febrero de cada año;
- III. Asimismo, el valor fiscal deberá ser determinado y declarado por los contribuyentes, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que ocurra alguna modificación de los predios o, en su caso, de las construcciones;
- IV. Los contribuyentes determinarán y declararán el valor fiscal en los formatos autorizados;
- V. La determinación y declaración del valor fiscal deberá comprender las superficies, tanto del terreno como de las construcciones permanentes realizadas en el mismo, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas;
- VI. Para determinar el valor fiscal se estará al valor de los predios y en su caso de las construcciones, mismo que deberá apegarse al valor real, considerando a éste como el que rija en el mercado, por metro cuadrado, durante el último bimestre del año inmediato anterior;

VII. La autoridad catastral deberá proporcionar a los contribuyentes que así lo soliciten, los valores y demás datos de los predios de su propiedad existentes en dicha dependencia, para la elaboración de la citada determinación y declaración;

VIII. Si el causante acepta tanto los valores como los datos proporcionados por la autoridad catastral, así como la determinación del valor fiscal y la liquidación correspondiente para el impuesto predial, podrá optar por efectuar el pago, con lo cual se tendrá por cumplida la obligación de la declaración, sin necesidad de ningún otro aviso o manifestación; y sin perjuicio de poder intentar las acciones a que se refiere el artículo 55 de esta Ley;

IX. Cuando el causante no acepte los valores o alguno de los datos proporcionados por la autoridad catastral, podrá solicitar la rectificación de los mismos;

X. Si la resolución emitida por la autoridad catastral con motivo de la rectificación solicitada por el causante tampoco fuere aceptada, el contribuyente podrá presentar ante la Tesorería Municipal, un avalúo por su cuenta y costo, que comprenda las características particulares del inmueble a valor real, y que sea realizado por perito valuador acreditado en los términos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;

XI. Si el contribuyente incumple con lo establecido en las fracciones I, II, III y IV de este artículo, o bien los valores declarados y determinados sean inferiores a los valores de mercado, la Tesorería Municipal procederá a determinar el valor fiscal del predio y construcciones, con base en los datos del inmueble que proporcione la autoridad catastral, aplicando las tablas de valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, y publicados en los términos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; y

XII. La aprobación y publicación de las tablas de valores unitarios a que se refiere la fracción anterior, deberán ser anteriores a la fecha de publicación de la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal en que las mismas vayan a tener vigencia. En caso de que no se publiquen tablas de valores para ese ejercicio fiscal, regirán los valores que hubieran sido aplicados en el ejercicio fiscal inmediato anterior.

Para los efectos de este impuesto, se estará a las definiciones que sobre diversos conceptos contiene la Ley de Catastro Municipal.

Artículo 98. El impuesto predial se causará y pagará, conforme a las bases, tasas, cuotas y tarifas que fijen las leyes de ingresos municipales.

XI.-DESCRIPCIONES Y PERFILES DEL PUESTO

Puesto: Director de Catastro

Funciones Principales:

- La conservación del catastro municipal.
- Integrar los registros catastrales.
- Registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad raíz con el propósito de mantener al día la información de registros catastrales y el control de sus modificaciones.
- Practicar la valuación de los predios en particular con base en los valores unitarios autorizados en la ley respectiva.
- Establecer el control por la clave catastral.
- Expedir los certificados que le sean solicitados respecto de la información contenida en los registros catastrales.
- Determinar y actualizar los valores catastrales y elaborar el proyecto de las Tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones del municipio.
- Calcular el importe que por concepto de impuesto predial deban cubrir los causantes del mismo; así como integrar y actualizar el padrón de contribuyentes.
- Recibir, revisar y registrar los documentos relacionados con las operaciones de adquisición de bienes inmuebles conforme a las leyes respectivas.
- Auxiliar a las autoridades competentes en la fijación de la nomenclatura de calles y numeración oficial de predios.
- Recabar de las autoridades, dependencias o instituciones, federales, estatales y municipales, así como de las personas físicas o morales, los datos, documentos e informes que sean necesarios para la formación y conservación del catastro.
- Auxiliar a las autoridades federales y estatales en los asuntos que competan a este departamento.
- La Dirección de Catastro se ocupa de tener al día la información referente a los predios que están en el municipio, registrar todos los movimientos de compraventa, el cobro de impuesto predial, de transmisiones de dominio, realizar mediciones en propiedades en conflicto, expedir certificados de inscripción de no inscripción, certificados catastrales con historia, certificado de no adeudo.

Puesto: Auxiliar Administrativo

Funciones Principales:

- La atención a los contribuyentes, auxiliar al director en sus tareas, realizar búsquedas para la elaboración de los diferentes certificados, llevar al día la contabilidad de los ingresos.
- Las que sean indicadas en su momento por el director de Catastro.

XII.-HOJA DE PARTICIPACIÓN

La elaboración del presente manual estuvo a cargo del ARC Héctor Eloy Jiménez Estrada, Director de Catastro H. Ayuntamiento Constitucional de San Gabriel, Jalisco, en la Administración Municipal 2021-2024.

ARC Héctor Eloy Jiménez Estrada
Director de Catastro