



## Reglamento de Catastro para el Municipio de Canatlán.

### Capítulo I

#### Disposiciones Generales

**Artículo 1.-** Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la actividad catastral en el territorio del Municipio de Canatlán.

**Artículo 2.-** Para todos los efectos catastrales se entiende por:

I. LEY: Es la Ley General de Catastro para el Estado de Durango.

II. AYUNTAMIENTO: Es el Ayuntamiento del Municipio de Canatlán.

III. CATASTRO: Es el Departamento que se establece según el Reglamento.

IV. PREDIO: Una porción de terreno limitada por un perímetro material o virtual, comprendido dentro del Municipio de Canatlán, de la que sean propietarios o poseedores una o varias personas.

V. PREDIO URBANO: El que se encuentra dentro del perímetro urbano de las poblaciones o los que estén ubicados en zonas rústicas y contengan construcciones que no se dediquen a fines agrícolas, ganaderos, mineros o forestales.

VI. PREDIO RÚSTICO: Los que no estén contenidos en la fracción anterior.

VII. PREDIO URBANO EDIFICADO: Los que contengan obras de cualquier tipo arquitectónico y destinado a cualquier uso, construidas o en proceso de construcción; que consten de cimientos o sin ellos, muros y techos, incluyendo las instalaciones adheridas permanentemente y que formen parte integral de ella.

VIII. PREDIO BALDIO: Aquel que no tenga obras mencionadas en la fracción anterior.

IX. PREDIO COLINDANTE: Es el contiguo a otro predio.

X. ARCHIVO: Es el conjunto de documentos históricos de cada uno de los predios ubicados en el municipio.

XI. VÍA PÚBLICA: Todo espacio terrestre de uso común ocupado por calles, banquetas, jardines públicos, avenidas, calzadas callejones, cerradas o privadas y sus confluencias y cruces que se encuentren destinados a permitir el tránsito de vehículos, ciclistas y peatones y en general, a facilitar la comunicación entre diferentes áreas y zonas.

XII. MANZANA: La superficie de terreno limitado por el trazo de una vía pública.

XIII. UNIDAD DE SUPERFICIE: Es la expresión en metros cuadrados o hectáreas, y submúltiplos de los mismos según sea el caso, que se refiere a las medidas de superficie y extensión del predio.

XIV. UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN: Es la expresión en metros cuadrados y submúltiplos de los mismos que ocupa la construcción que se aloja en el predio.

XV. TABLAS DE VALORES UNITARIOS

a) Tabla de valores de terreno.- Son las consideradas para el suelo por unidad de superficie, que se determina de conformidad con lo previsto en la Ley y este Reglamento, para cada zona económica catastral.

b) Tabla de valores de construcción.- Son los considerados para los distintos tipos de edificios por unidad de construcción de acuerdo a su clasificación, que se determina de conformidad con lo previsto en la Ley y este Reglamento.

XVI. CÉDULA CATASTRAL: Es el documento oficial que contiene los datos relativos al predio que constan en los registros y archivos del Departamento de Catastro Municipal.

XVII. VALOR CATASTRAL: Es el valor técnicamente determinado para cada bien inmueble mediante la aplicación de las tablas de valores en los términos de la Ley, de otros ordenamientos o de este Reglamento y aprobados por el H. Congreso del Estado.

XVIII. ZONA ECONÓMICA CATASTRAL: Son las áreas con características similares en atención al régimen jurídico de la tenencia de los predios; infraestructura, equipamiento, usos de suelo, servicios públicos, densidad de población, edad, tipo y calidad de las construcciones e índices socioeconómicos.

XIX. SECTORES CATASTRALES: Son las áreas en las que se dividen todos los centros de población del Municipio.

XX. PADRÓN CATASTRAL: El conjunto de registros en los que se contienen los datos generales y particulares de los predios ubicados en el territorio del Municipio, sin importar su régimen jurídico de propiedad, uso o destino.

XXI. VALOR DE MERCADO: Es la información de operaciones de compra-venta realizadas de inmuebles similares de una zona económica homogénea y que sirve de referencia para establecer el valor del inmueble sujeto a traslado de dominio.

XXII. VALOR FÍSICO: Es el resultado de estimar el valor de terreno y construcción aplicándole sus deméritos correspondientes.

XXIII. LEVANTAMIENTO: Es el procedimiento mediante el cual se miden los predios, tanto de suelo como de construcción, a partir de límites físicos establecidos, procediendo a la elaboración del plano correspondiente.

XXIV. DESLINDE: Es la acción de medir y señalar físicamente en el terreno, los límites jurídicos de un predio, en los términos de la Ley y de este Reglamento.

XXV. UNIDAD TIPO: Al tipo de predio y edificación preponderante en la zona catastral que determina la Dependencia Municipal, en función de la superficie y calidad de la construcción.

## **Capítulo II**

### **De las Autoridades Catastrales**

**Artículo 3.-** Son autoridades Catastrales Municipales:

- I. El Ayuntamiento
- II. El Presidente Municipal
- III. La Dirección de Finanzas y Administración
- IV. El Departamento de Catastro
- V. Las demás autoridades a quienes las Leyes confieran atribuciones en materia Catastral.

## **Capítulo III**

### **Del Departamento de Catastro**

**Artículo 4.-** El Departamento de Catastro es la dependencia de la administración Pública Municipal, encargada del Catastro Municipal.

**Artículo 5.-** El Departamento de Catastro estará conformado por las siguientes áreas:

- a) Área Técnica y de Atención al Contribuyente.
- b) Área de Sistemas
- c) Área Administrativa y de Archivo

**Artículo 6.-** Son facultades y obligaciones del Departamento de Catastro

- I. Identificar, Localizar, Describir, Deslindar, Registrar, Elaborar Cartografía, Valuar, Realizar Planos Catastrales o Croquis y Actualizar Valores de los Bienes Inmuebles ubicados dentro del Municipio de Canatlán.
- II. Dirigir, Supervisar y llevar a cabo los Levantamientos y Avalúos que le sean encomendados.
- III. Suscribir los planos y documentos que resulten con su nombre, domicilio, y demás datos inherentes al bien inmueble en cuestión.

- IV. Intervenir en la delimitación de los centros de población, sus perímetros urbanos, reserva territorial para su crecimiento, área de preservación ecológica y provisiones para la fundación de los centros de población.
- V. Intervenir en la delimitación de los límites Municipales.
- VI. Llevar a cabo las investigaciones de mercado inmobiliario.
- VII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal, municipal y de las personas físicas o morales, los datos, documentos o informes que sean necesarios para la formación o actualización de los registros, padrones o documentos catastrales.
- VIII. Elaborar para su análisis y aceptación las propuestas de zonificación y sectorización catastral, de los valores unitarios del suelo y de construcción para someterlos a aprobación del Ayuntamiento y éste a su vez al Congreso del Estado para su aprobación definitiva.
- IX. Aplicar los valores catastrales unitarios que cada año apruebe el Congreso del Estado.
- X. Apoyar a los organismos, oficinas o instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, servicios, planificación, desarrollo urbano y otros proyectos, requieren de los datos contenidos en el catastro inmobiliario.
- XI. Auxiliar a las autoridades competentes en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano municipal, de centros de población y demás programas relativos al desarrollo urbano.
- XII. Notificar a los interesados las operaciones catastrales y expedir las constancias relativas a ellas, si son solicitadas.
- XIII. Practicar los levantamientos de los diferentes mapas y planos catastrales, así como todo lo relacionado con trabajos técnicos sobre la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública y privada en el ámbito de su competencia.
- XIV. Practicar la valuación catastral de los bienes inmuebles en lo particular, con base en los valores unitarios y normas técnicas.
- XV. Emitir avalúos catastrales de los bienes inmuebles ubicados dentro del municipio de Canatlán.
- XVI. Realizar los planos o croquis con o sin escala que contenga la información del propietario, superficie de terreno, superficie de construcción si existe, fecha de realización y ubicación para todo tipo de operación de compra venta de inmuebles realizada dentro de la jurisdicción del municipio.
- XVII. Participar en cuanto a la identificación, apeo o deslinde de bienes raíces, en los dictámenes parciales que sobre inmuebles deban practicarse y rendirse ante las autoridades competentes.
- XVIII. Establecer el control de todos los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que los identifique y ubiquen claramente, sin importar su tipo de tenencia, régimen jurídico de propiedad, uso o destino.
- XIX. Practicar las visitas domiciliarias que sean necesarias para la aplicación y ejecución de la Ley y de este reglamento, debiendo observar las formalidades que al efecto establece el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- XX. Recibir las manifestaciones de los propietarios o poseedores de los inmuebles y realizar los cambios necesarios para su registro en el padrón catastral, tales como altas, bajas, correcciones de superficie de terreno o construcción, corrección de codificación, zona económica catastral y otros.
- XXI. Proponer los manuales de procedimientos y demás normatividad que sea necesaria para el buen desempeño del servicio que se preste.
- XXII. Mandar notificar a los propietarios o poseedores de los inmuebles, en los casos señalados en el artículo 29 de la Ley o por otras operaciones catastrales.
- XXIII. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento.
- XXIV. Conducirse con veracidad en toda clase de informes y declaraciones.
- XXV. Las demás que señale este Reglamento y otras disposiciones legales relativas.

## **Capítulo IV**

### **De la Zonificación y de los Valores Unitarios**

**Artículo 7.-** El departamento de catastro elaborará el proyecto de la sectorización, zona económica catastral, y de los valores unitarios de suelo tomando en consideración los factores establecidos en el artículo 14 de la Ley y en el artículo 7 del Reglamento Estatal de la misma Ley.

**Artículo 8.-** Para la elaboración del proyecto se llevaran a cabo las siguientes etapas:

- I. Estudio preliminar de campo.
- II. Clasificación de zonas económicas.
- III. Estudio de valores de mercado.
- IV. Asignación de valores a las zonas económicas.

**Artículo 9.-** El departamento de catastro elaborará el proyecto de los valores unitarios de construcción.

**Artículo 10.-** Para la elaboración del proyecto se llevaran a cabo las siguientes etapas:

- I. Estudio preliminar de campo.
- II. Clasificación de tipología en construcción.
- III. Estudio de valores de mercado.
- IV. Asignación de valores a las construcciones.

**Artículo 11.-** Una vez terminados los proyectos a que se refieren los artículos 7 y 9 de este Reglamento, el Departamento de Catastro los remitirá a la Dirección General de Catastro del Estado a más tardar el 15 de agosto del año para que se validen dichos proyectos, en donde una vez que se hayan revisado, la Dirección lo remitirá de nueva cuenta a la autoridad catastral municipal para que lo presente al Ayuntamiento para su análisis y aprobación, y éste a su vez, de no haber ninguna observación los enviará al H. Congreso del Estado para su aprobación definitiva.

## **Capítulo V**

### **De las Operaciones Catastrales**

**Artículo 12.-** La autoridad municipal de Catastro será la encargada de la elaboración de planos o croquis derivados de los levantamientos y avalúos para cualquier tipo de operación de compra-venta y escrituración de bienes inmuebles en el municipio de Canatlán.

**Artículo 13.-** Para la solicitud de elaboración de croquis o planos catastrales que se presenten ante la autoridad catastral, es requisito indispensable realizar el pago de derechos correspondientes ante la Dirección de Finanzas del municipio de Canatlán donde deberán acompañar a la misma cuando menos los siguientes requisitos:

- I. Croquis de localización del inmueble.
- II. Copia del recibo de pago del impuesto predial, si esta dado de alta en el padrón predial.
- III. Copia del recibo de pago de los derechos por la elaboración de planos catastrales o croquis.
- IV. Identificación oficial con fotografía del propietario o poseedor del inmueble. El posible vendedor.
- V. Identificación oficial con fotografía del posible comprador.

**Artículo 14.-** Presentada la solicitud debidamente requisitada Catastro Municipal, resolverá sobre la procedencia o no del levantamiento o avalúo, en un término no mayor de 10 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud, en caso de negativa, se comunicará al solicitante por escrito los motivos y fundamentos por las que no se otorga el servicio.

**Artículo 15.-** Procede el deslinde catastral en los siguientes casos:

- I. Cuando lo solicite el propietario del predio a deslindar.
- II. Cuando exista variación en la superficie de terreno consignado en el título de propiedad y lo manifestado por los propietarios o poseedores.
- III. Cuando lo solicite una autoridad competente.
- IV. En los demás casos que establezcan las Leyes y Reglamentos.

**Artículo 16.-** Cuando el deslinde sea por solicitud se deberán acompañar los siguientes requisitos:

- I. Copia certificada del título que acredite la propiedad del inmueble a deslindar.
- II. Croquis de localización del inmueble.
- III. Copia del recibo de pago del impuesto predial.
- IV. Copia del recibo de pago del derecho por deslinde catastral.
- V. Identificación oficial con fotografía del propietario del inmueble a deslindar.

**Artículo 17.-** A partir del día siguiente a la solicitud del deslinde o determinación de procedencia del mismo se notificará dentro de un plazo no mayor de cinco días hábiles, a los colindantes del predio a deslindar y al propietario o poseedor del mismo en su caso, para que en día y hora hábiles tenga verificativo el deslinde.

**Artículo 18.-** El deslinde se llevará a cabo dentro de los 10 días hábiles siguientes a la solicitud, si después de notificarle legalmente a los colindantes y al propietario o poseedor del predio a deslindar, no están presentes el día y hora que se fijó para la operación Catastral, ésta se practicará con persona mayor de edad que se encuentre en el predio.

**Artículo 19.-** Al inicio de los trabajos Catastrales, los técnicos que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, la cual deberá permitir el acceso al predio objeto de la misma, en el acto mismo del deslinde se levantará acta pormenorizada de los trabajos realizados, en las formas aprobadas por el Departamento de Catastro, la cual firmarán dos de los técnicos que realizaron los trabajos del deslinde, el titular de Catastro Municipal y todos los colindantes, la oposición de éstos últimos a la firma del acta no le restará legalidad a la misma, pero si no están conformes con el deslinde practicado se hará constar en el acta y quedarán a salvo los derechos de los interesados para que los ejerciten en vía y forma que determinen las Leyes.

**Artículo 20.-** Procede el levantamiento catastral en los siguientes casos:

- I. A solicitud del propietario o poseedor del predio a levantar.
- II. Cuando lo solicite una autoridad competente
- III. Cuando lo estime necesario la autoridad catastral
- IV. En los demás casos que establezcan las Leyes y Reglamentos.

**Artículo 21.-** Cuando el levantamiento catastral sea por solicitud se deberán acompañar cuando menos los siguientes requisitos:

- I. Copia certificada del título que acredite la propiedad o documento que acredite la posesión del inmueble a levantar.
- II. Croquis de localización del inmueble.
- III. Copia del recibo de pago del impuesto predial, sí esta dado de alta en el padrón predial.
- IV. Copia del recibo de pago de los derechos por levantamiento catastral y elaboración de plano catastral.
- V. Identificación oficial con fotografía del propietario o poseedor del inmueble a levantar.

**Artículo 22.-** El levantamiento se llevará a cabo dentro de los 10 días hábiles siguientes a la solicitud correspondiente.

**Artículo 23.-** Cuando el levantamiento no sea por solicitud, se deberá notificar al propietario o poseedor para llevar a cabo los trabajos técnicos necesarios, en caso de oposición la autoridad catastral levantará el predio con los elementos con que cuente sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor el opositor conforme a la Ley.

**Artículo 24.-** Del resultado del levantamiento se entregará un tanto al interesado así como el plano correspondiente previo pago de los derechos por servicios catastrales.

**Artículo 25.-** Procede la modificación del padrón catastral en los siguientes casos:

- I. Cuando por primera vez se inscriba un predio, o sea una alta en el padrón.
- II. Cuando se de un predio de baja en el padrón.
- III. Cuando haya modificaciones de traslado de dominio.
- IV. Cuando existan modificaciones a las construcciones.
- V. Cuando existan errores en los datos generales del predio tales como: domicilio, ubicación, nombre, del propietario o poseedor, superficies del terreno, construcción y otros.
- VI. De todas las operaciones catastrales que den como consecuencia una modificación y en los demás casos que señale este Reglamento y demás Leyes aplicables.

**Artículo 26.-** Para que proceda un cambio en el padrón, Catastro puede recabar en el momento que lo considere necesario todos los documentos inherentes para tal efecto.

**Artículo 27.-** Catastro Municipal tiene la obligación de mantener la revisión permanente del padrón catastral para hacer las correcciones que procedan, pudiendo requerir de oficio a los propietarios o poseedores de los predios, con la finalidad de hacerse llegar los documentos necesarios para el padrón.

**Artículo 28.-** Los ingresos derivados de la realización de todo tipo de operaciones inherentes a la actividad catastral anteriormente señaladas serán plasmados en las leyes de ingresos municipales para su ejercicio fiscal correspondiente.

## **Capítulo VI**

### **De la Valuación**

**Artículo 29.-** Una vez aprobadas por el Congreso del Estado y publicadas en el periódico oficial del Estado, las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, el departamento de catastro llevará a cabo la valuación catastral, aplicando dichas tablas a los predios inscritos en el padrón catastral.

**Artículo 30.-** Para evaluar un predio urbano situado en esquina se tomará como base la calle de mayor valor.

**Artículo 31.-** Cuando se trate de valuar un predio con frente a dos o más calles se tomará como base la calle de mayor valor.

**Artículo 32.-** Para valuar los terrenos rústicos se tomarán como datos básicos la naturaleza del agua para el riego (derivación de presa, río, agua del subsuelo, represa), profundidad medio de bombeo, rendimiento y promedio anual por hectárea de los diferentes cultivos. En terrenos de agostadero se tomará en cuenta el índice de aridez.

**Artículo 33.-** Todos los predios contiguos y del mismo propietario que hayan sido adquirido en fracciones, formarán una sola unidad para fines valuatorios.

## **Capítulo VI**

### **De las Infracciones, Sanciones y Recurso Administrativo**

**Artículo 34.**- Las infracciones y sanciones serán aplicadas y desahogadas de conformidad por lo establecido en la Ley y los recursos administrativos se desahogarán conforme al Código de Justicia Administrativa.