

# **REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE TECATE, B. C.**

Publicado en el Periódico Oficial No. 10, de fecha 7 de Marzo de 1997, Tomo CIV

(Última modificación en el Periódico Oficial No. 12, de fecha 24 de Marzo de 2008, Tomo CXV)

## **CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1.- El presente ordenamiento tiene por objeto regular en lo específico, las disposiciones establecidas en la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, dentro del territorio del Municipio de Tecate.

ARTICULO 2.- Son sujetos obligados de las presentes disposiciones, los Servidores Públicos encargados de la aplicación de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado, así como las personas físicas o morales tanto de derecho publico como de derecho privado, que detenten la propiedad o posesión de un bien inmueble, sea cual fuere su régimen jurídico de tenencia de la tierra, los integrantes del Consejo de Catastro Inmobiliario y lo peritos deslindadores autorizados.

ARTÍCULO 3.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. LA LEY: La Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.
- II. LA SUB DIRECCION: La Sub Dirección de Catastro, Control Urbano y Ecología.
- III. MUNICIPIO: El Municipio de Tecate, Baja California.
- IV. El Consejo o el Consejo del Catastro Inmobiliario del Municipio de Tecate, Baja California.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LA OBTENCION DEL VALOR CATASTRAL Y DE LA CLASIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES**

ARTICULO 4.- Para los efectos del presente ordenamiento y demás aplicables, el valor Catastral será el que determine el Consejo del Catastro Inmobiliario el cual deberá corresponder al valor real o de mercado.

Quando el Consejo del Catastro Inmobiliario determine un valor catastral inferior al asignado con anterioridad, el nuevo valor se aplicara retroactivamente al impuesto pendiente de pago.

ARTÍCULO 5.- Para efectos catastrales, se entenderá por:

- A) PREDIOS URBANOS.- Los comprendidos dentro de la mancha urbana de la ciudad de Tecate que cuenten con los servicios de luz, agua y drenaje o los que tengan a menos de cincuenta metros de distancia.
- B) PREDIOS SUB URBANOS.- Los comprendidos fuera de la mancha urbana de la ciudad de Tecate, pero dentro de la mancha urbana de cualquier poblado, colonia, comunidad o ranchería, en los términos del artículo 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, o dentro de la mancha urbana de la ciudad de Tecate, pero que no cuenten con uno o más de los servicios de agua, luz o drenaje o los tengan a más de cincuenta metros de distancia.
- C) PREDIOS RUSTICOS GENERICOS.- Los predios mayores de dos hectáreas, ubicados fuera de la mancha urbana de la ciudad de Tecate o de cualquier poblado, colonia, comunidad o ranchería, en los términos del artículo 10 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal.
- D) PREDIOS RUSTICOS CAMPESTRES.- Los predios rústicos que no excedan de dos hectáreas o que se encuentren dentro de un fraccionamiento campestre.
- E) PREDIOS RUSTICOS AGROPECUARIOS.- Los predios rústicos que sean explotados por dueños haciéndolos producir en cualesquiera de la ramas de la actividad agropecuaria.
- F) PREDIOS HABITACIONALES TIPO (A).- Los predios sobre los que existan construidas casas habitación o se hayan instalado en forma fija, casas de tipo móvil, en las cuales no habiten permanentemente sus dueños.
- G) PREDIOS HABITACIONALES TIPO (B).- Los predios sobre los que existan construidas casas habitación o se hayan instalado en forma fija, casas de tipo móvil, en las cuales no habiten permanentemente sus dueños.
- H) PREDIOS COMERCIALES.- Los predios sobre los cuales se establezca una negociación mercantil, o existido sobre ellos construcciones de cualquier tipo, sean arrendados por sus dueños.
- I) PREDIOS TURISTICOS.- Los predios sobre los cuales se establezca una negociación del ramo turístico, siempre y cuando esta sea propiedad de la misma persona o empresa poseedora o propietaria del predio.
- J) PREDIOS INDUSTRIALES.- Los predios sobre los cuales se establezca una negociación industrial, siempre y cuando ésta sea propiedad de la misma persona o empresa propietaria del predio.

- K) PREDIOS DE FRACCIONAMIENTOS.- Los predios lotificados, comprendidos dentro de fraccionamientos autorizados, mientras sean propiedad del fraccionador y estén destinados para su venta.
- L) PREDIOS DE USO SOCIAL.- Los predios propiedad de asociaciones civiles, religiosas de servicio o beneficencia, debidamente constituidas y registradas, mientras se usen para la consecución de su objeto social.

### CAPITULO TERCERO DE LOS SERVICIOS TOPOGRAFICOS

ARTÍCULO 6.- La Sub Dirección se encargara directamente o por conducto de terceras personas u organismo, de precisar y fundamentar técnicamente la delimitación de los linderos municipales, debiendo mantener la información que se requiera para su definición y reposición.

ARTÍCULO 7.- La Sub Dirección realizara los trabajos necesarios para la obtención y actualización de la cartografía del Municipio, así como los relacionados a la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública o privada, por si, o a través de peritos debidamente acreditados.

ARTÍCULO 8.- En materia de cartografía, la Sub Dirección prestará al público en general los siguientes servicios:

- I. Deslinde predial de la propiedad pública o privada consistente en la fijación en el campo de los vértices que definen la poligonal que delimita la descripción legal de la misma.
- II. Levantamiento topográfico, consistente en la localización en campo de los linderos de un predio, detectando diferencias con la definición legal.
- III. Expedición de constancias de datos cartográficos.
- IV. Llevar a cabo la expedición de certificación de polígonos, consistente en la verificación de la veracidad de los datos declarados, que definen los linderos de un predio.

ARTICULO 9.- Los Sub Dirección podrá elaborar los trabajos y servicios topográficos con personal adscrito, o a través de peritos deslindadores externos con registro vigente en el padrón al efecto lleve la Sub Dirección.

ARTÍCULO 10.- Los peritos deslindadores externos se clasifican en dos categorías:

- I. Peritos clase (A): Sus trabajos topográficos tendrán validez catastral una vez que sean sellados por la Subdirección, previo pago de los derechos correspondientes, estando sujetos a verificaciones en los casos que así lo considere la Subdirección.

- II. Peritos clase (B): Sus trabajos topográficos tendrán validez catastral una vez que sean certificados y sellados por la Sub Dirección, previo pago de los derechos correspondientes, estando sujetos a verificaciones en los casos que así lo considere la Subdirección.

ARTICULO 11.- Para ser perito deslindador externo clase (A), se requiere:

- A) Tener título de Ingeniero topógrafo, civil agrónomo, minero, petrolero, geólogo, o de arquitecto, expedido por una institución educativa legalmente reconocida.
- B) Tener registro vigente ante el Departamento de Profesiones del Estado.
- C) Ser autorizado por el Consejo; la Sub Dirección recibirá la solicitud de aspirantes a peritos deslindadores, y de reunir los requisitos previstos en el inciso que antecede expedirá la autorización provisional respectiva, turnando la solicitud al Consejo para que decida en definitiva.
- D) Contar con el equipo técnico necesario.
- E) Tener residencia en el Municipio.
- F) No ser funcionario o empleado publico Municipal.

ARTICULO 12.- Para ser perito deslindador externo clase (B), se requiere:

- A) Tener carta de pasante de las profesiones a que se refiere el Artículo anterior, debidamente registrada ante el Departamento de Profesiones del Estado o acreditar haber concluido carrera técnica impartida por institución educativa legalmente reconocida, en las especialidades de topografía, construcción, agricultura, agropecuaria o minera.
- B) Ser autorizado por el Consejo; la Sub Dirección recibirá la solicitud de aspirantes a peritos deslindadores, y de reunir los requisitos previstos en el inciso que antecede expedirá la autorización provisional respectiva, turnando la solicitud al Consejo para que decida en definitiva.
- C) Contar con el equipo técnico necesario.
- D) Tener residencia en el Municipio.
- E) No ser funcionario o empleado publico municipal.
- F) Caucionar su actuación mediante fianza equivalente a quinientos salarios mínimos generales.

ARTÍCULO 13.- Los trabajos y servicios topográficos tendrán una vigencia de un año, pudiendo ser actualizados por una sola vez, directamente por la Sub Dirección previo análisis y pago de los derechos correspondientes.

ARTÍCULO 14.- Los peritos deslindadores autorizados deberán elaborar sus trabajos conforme a los lineamientos técnicos, legales, de forma y demás aplicables que dicte la Sub Dirección de Catastro y asentarlos en los formatos por ella aprobados.

#### CAPITULO CUARTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PARTICULARES

ARTÍCULO 15.- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, cuando adquieran este carácter o realicen cualquier modificación a los elementos que identifiquen al bien inmueble, deberán comunicarlo por escrito a la Sub Dirección, anexando copia de la documentación respectiva.

ARTÍCULO 16.-La notificación a que se refiere el artículo anterior, deberá contener la siguiente información:

- a). Identificación de inmueble.
- b). Clave catastral, en caso de contar con ella.
- c). Nombre completo de él, o los propietarios o poseedores, mencionando en caso de ser casados, bajo qué régimen y el nombre completo de él, o la cónyuge.
- d). Domicilio legal para la notificación, incluyendo código postal.
- e). Número telefónico del interesado para información, opcional.
- f). Uso actual del inmueble.

ARTICULO 17.- Para tener acceso a un expediente catastral, se deberá acreditar ser el propietario o poseedor del bien inmueble respectivo, o exhibir poder simple otorgado por ellos.

ARTÍCULO 18.- Los notarios, jueces y demás funcionarios que actúen con fe pública en la celebración de contratos, actos o trámites para transmitir el dominio o constituir cualesquier derecho sobre bienes inmuebles, deberán requerir al interesado el correspondiente levantamiento topográfico elaborado conforme a lo previsto en el presente ordenamiento.

CAPITULO QUINTO  
DEL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO

ARTÍCULO 19.- El Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Tecate, Baja California, es un organismo técnico y consultivo en materia de Catastro Inmobiliario, auxiliar del Ayuntamiento y demás dependencias municipales.

ARTÍCULO 20.- EL Consejo se integrara de la siguiente manera:

- I. El Presidente Municipal o la persona que éste designe como su representante.
- II. El Sub Director de Catastro, Control Urbano y Ecología del Municipio.
- III. Un representante del Ayuntamiento nombrado por el Cabildo.
- IV. Un representante de la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras Publicas del Estado.
- V. Un representante de la Cámara de Comercio, Servicios y Turismos del Municipio de Tecate.
- VI. Un representante de la Cámara de la Industria de la Transformación del Municipio de Tecate.
- VII. Un representante de la Cámara de la Industria de la Construcción del Municipio de Tecate.
- VIII. Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles del Municipio de Tecate.
- IX. Un representante del Colegio de Arquitectos del Municipio de Tecate.
- X. Un representante del Colegio de Contadores Públicos del Municipio de Tecate.
- XI. Un representante de los peritos deslindadores de la propiedad inmobiliaria, registrados en la localidad.
- XII. Un representante del Colegio de Notarios Públicos.
- XIII. Un representante del Colegio o Barra de Abogados del Municipio de Tecate.
- XIV. Un representante de la Comisión Estatal de Avalúos.
- XV. Un representante de los vecinos o colonos del Municipio de Tecate.

XVI. Un representante de cada uno de los Consejeros Delegacionales del Municipio de Tecate.

XVII. Un representante de la Comisión Municipal de Valuación de Tecate, Baja California.

ARTÍCULO 21.- Los organismos civiles enumerados en el artículo anterior, a efectos de participar en la integración del Consejo, deberán de estar debidamente constituidos como asociaciones civiles de conformidad con las disposiciones del Código Civil del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 22.- El Consejo a que refiere este ordenamiento será presidido por el Presidente Municipal o por la persona que éste designe como su representante y fungirá como Secretario Técnico, el Sub Director de Catastro, Control Urbano y Ecología del Municipio.

ARTÍCULO 23.- Al Consejo, dentro de la jurisdicción municipal, le corresponderá:

- I. Revisar y aprobar las propuestas de zonificación y sectorización catastral, elaborados y remitidos por el titular de la dependencia del Catastro Municipal y someterlos a través del Ayuntamiento, a la aprobación del Congreso del Estado.
- II. Elaborar, revisar y proponer a través del Ayuntamiento, al Congreso del Estado los valores unitarios del suelo y construcción.
- III. Asesorar a la dependencia de Catastro Inmobiliario en la instrumentación de los métodos, sistemas y procedimientos inherentes a la aplicación de las normas técnicas y administrativas para la identificación, localización, registro, valuación, cartografía, reevaluación y deslinde de bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción.
- IV. Apoyar y asesorar a la dependencia del Catastro Inmobiliario en la realización de los trabajos catastrales que le corresponden en los términos de este Reglamento.
- V. Apoyar y asesorar al Presidente Municipal en la resolución sobre el recurso de queja presentado por el interesado, en aquellos casos en que no haya sido resuelto satisfactoriamente el recurso de revisión ante la autoridad catastral.
- VI. Aprobar el registro de peritos deslindadores.
- VII. Aprobar el arancel conforme al cual deberán cobrar sus honorarios los peritos deslindadores autorizados y proponer al Ayuntamiento el porcentaje que de tales honorarios deberán aportar al Municipio por concepto de derechos de despacho, al efecto de incluirlo en la Ley de Ingreso Municipal respectiva.
- VIII. Aprobar la tabla en la que se especifique el tiempo máximo en el cual los peritos deslindadores deberán de entregar los trabajos que se les encomienden.

IX. Decretar, a solicitud de la Sub Dirección, la cancelación del registro de los peritos deslindadores en los siguientes casos:

- A) Cuando sistemáticamente incurran en errores, aun siendo involuntarios.
- B) Cuando no se apeguen a la tabla de tiempos o al arancel aprobados por el Consejo.
- C) Cuando no se apeguen a la tabla de tiempos o al arancel aprobados por el Consejo.
- D) Cuando se nieguen a realizar algún trabajo de deslinde a pesar de ser requeridos expresamente por la Sub Dirección.
- E) Cuando realicen trabajos topográficos para la sub división o fraccionamiento ilegal de predios o en contra de lo previsto en el presente ordenamiento o de cualquier otra disposición legal.

En todos los anteriores casos, se les deberá de respetar se garantía de audiencia.

ARTÍCULO 24.- El Consejo se integrara a convocatoria del Presidente Municipal, quien sancionará con su firma, en unión con el Secretario Técnico, todos los acuerdos que se tomen por el Consejo.

ARTICULO 25.- El Secretario Técnico tendrá la función de coordinar los trabajos, moderar las sesiones, levantar las actas y todas las demás que la Ley y el presente Reglamento le confieran.

ARTÍCULO 26.- Todos los actos y acuerdos del Consejo tendrán la validez y alcance que les determinen las Leyes y Reglamentos, por lo que sus actuaciones deberán apearse al principio de legalidad, por lo que estos son de observancia y obligatoriedad general y específica en los que a sus integrantes se refieran.

ARTICULO 27.- Los miembros del Consejo, podrán representar al mismo ante las autoridades en lo particular, siempre que medie acuerdo del Consejo, pero en lo individual ninguno podrá tomar decisiones, acuerdos o disposiciones que de alguna forma sean de obligatoriedad para el Consejo, y que comprometan o afecten su estructura, toda vez que la validez o efectos legales derivados del Consejo, deberán ser suscritos en su forma de organismo colegiado.

ARTÍCULO 28.- Una vez integrado el Consejo funcionará en consulta permanente y los Consejeros propietarios y suplentes durarán en su cargo en tanto la dependencia u organización que representan no designe sustituto.

ARTÍCULO 29.- En el caso de que respondan a la convocatoria del Presidente 2 o más personas u organizaciones que pretendan acreditarse bajo el mismo nombre genérico de los referidos en el Artículo 15 de la Ley, que deberían ser unitarios, éstas decidirán cual de ellas sea la que



participe. Si no logran un acuerdo el Consejo se integrará con los miembros que se hubieren acreditado en forma singular como representantes de alguna de las organizaciones, y una vez instalado el Consejo éste decidirá cuál de las organizaciones en disputa acreditará.

ARTÍCULO 30.- Cada dependencia u organización que participe en la integración del Consejo tendrán el derecho a designar un representante propietario y por cada uno de ellos un Suplente, de tal forma que éstos habrán de recibir la denominación de Consejero Propietario y Consejero Suplente respectivamente.

ARTICULO 31.- En el caso de que cualquiera de los Consejeros Propietarios se encuentre durante su función en la imposibilidad de continuar con el cargo, entrará en forma inmediata el Consejero Suplente mediante la justificación correspondiente.

ARTÍCULO 32.- Los Consejeros propietarios, el Presidente Municipal, así como el Secretario Técnico tendrán los derechos cuando entren a suplir al Consejero propietario.

ARTÍCULO 33.- Los cargos de Consejero Propietario y Suplente son honoríficos.

ARTÍCULO 34.- El Consejero celebrará reuniones, las cuales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

ARTICULO 35.- Al inicio de cada periodo anual de trabajo, el Consejo aprobará el Calendario de las reuniones ordinarias.

ARTÍCULO 36.- Las reuniones extraordinarias serán convocadas por el Presidente Municipal o su representante, mediante convocatoria que deberá notificarse a los integrantes del Consejo con un mínimo de 24 horas de anticipación.

ARTÍCULO 37.- Para la celebración de las reuniones ordinarias y extraordinarias, se requerirá del quórum legal, constituido por el 50% más uno de sus integrantes.

ARTICULO 38.- En caso de no existir el quórum legal en alguna de las reuniones, habrá de volverse a convocar a los Consejeros, para que asistan a una próxima reunión el día y hora que se fije para el efecto, para tal caso al convocar a los Consejeros se les citará a la reunión sin ejecución al quórum legal.

ARTÍCULO 39.- Los acuerdos del Consejo se habrán de tomar por mayoría de votos de los Consejeros presentes en cada reunión y en caso de empate al Presidente Municipal a su representante tendrán voto de calidad.

ARTÍCULO 40.- Todos los acuerdos y decisiones que se tomen en el Consejo debidamente integrado, serán validos y obligatorios para todos los efectos que corresponda.

## CAPITULO SEXTO DEL RECURSO DE REVISION

ARTICULO 41.- Contra los actos o resoluciones de la Sub Dirección de Catastro y el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario que causen agravios a los particulares o a los peritos deslindadores externos, procederá al recurso de revisión, el cual deberá de hacerse vales ante la Junta Municipal de Controversias Administrativas dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

ARTÍCULO 42.- El recurso de revisión tiene por objeto la revocación, modificación o confirmación de la resolución reclamada.

ARTICULO 43.- La interposición del recurso se hará por escrito dirigido a la Junta Municipal de Controversias Administrativas, en el cual se deberá expresar el nombre y domicilio del recurrente y los agravios, acompañándose los elementos de prueba que se consideren necesarios, así como las constancias que acrediten la personalidad del promovente.

### TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se abroga el Reglamento del Catastro Inmobiliario del Municipio de Tecate, Baja California, aprobado en Sesión de Cabildo de fecha 29 de octubre de 1996, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 22 de noviembre del mismo año.

SEGUNDO.- El presente Ordenamiento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

DADO: En la Sala de Cabildo de la Ciudad de Tecate Baja California, a los diez y nueve días del mes de febrero de mil novecientos noventa y siete.