



PLAN DE **San Luis**

PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

2020, "Año de la Cultura para la Erradicación del Trabajo Infantil."

INDICE

H. Ayuntamiento de Cerritos, S.L.P.

Reglamento Interno de la Dirección de Catastro.

Responsable:
SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

Directora:
MA. DEL PILAR DELGADILLO SILVA

PERFECTO AMEZQUITA No.101 2° PISO
FRACC. TANGAMANGA CP78269
SAN LUIS POTOSI, S.L.P.

VERSIÓN PUBLICA GRATUITA

Directorio

Juan Manuel Carreras López

Gobernador Constitucional del Estado
de San Luis Potosí

Alejandro Leal Tovías

Secretario General de Gobierno

Ma. del Pilar Delgadillo Silva

Directora del Periódico Oficial del Gobierno del Estado
“Plan de San Luis”

STAFF

Jorge Luis Pérez Avila

Subdirector

Miguel Romero Ruiz Esparza

Subdirector

Miguel Ángel Martínez Camacho

Jefe de Diseño y Edición

Para cualquier publicación oficial es necesario presentar oficio de solicitud para su autorización dirigido a la Secretaría General de Gobierno, original del documento, disco compacto (formato Word o Excel para windows, **NO imagen, NI PDF**)

Para publicaciones de Avisos Judiciales, Convocatorias, Balances, etc., realizar el pago de Derechos en las Cajas Recaudadoras de la Secretaría de Finanzas y acompañar en original y copia fotostática, recibo de pago y documento a publicar y en caso de balances acompañar con disco compacto (formato Word o Excel para windows, **NO imagen, NI PDF**).

Avisos Judiciales, Convocatorias, Balances, etc. son considerados Ediciones Ordinarias.

Los días Martes y Jueves, publicación de licitaciones, presentando documentación con dos días hábiles de anticipación.

La recepción de los documentos a publicar será en esta Dirección de Lunes a Viernes de 9:00 a 14:00 horas.

NOTA: Los documentos a publicar deberán presentarse con la **debida anticipación**.

*** El número de edicto y las fechas que aparecen al pie del mismo, son únicamente para control interno de esta Dirección del Periódico Oficial del Gobierno del Estado “Plan de San Luis”, debiéndose por lo tanto tomar como fecha oficial la publicada tanto en la portada del Periódico como en los encabezados de cada página.**

Este medio informativo aparece ordinariamente los días Lunes, Miércoles, Viernes y extraordinariamente cuando así se requiera.

Con el fin de otorgarle un mejor servicio, sugerimos revisar sus publicaciones el día que corresponde a cada una de ellas y de ser necesario alguna corrección, solicitarla el mismo día de la publicación.

H. AYUNTAMIENTO DE CERRITOS, S.L.P.

REGLAMENTO INTERNO DE CATASTRO MUNICIPAL DE CERRITOS, SAN LUIS POTOSÍ

TITULO PRIMERO I GENERALIDADES

CAPITULO I: Disposiciones generales

Artículo 1°: El presente Reglamento es de orden público, de observancia obligatoria en el municipio de Cerritos, S.L.P., de acuerdo a los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 114 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 76 y 78 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, 70 fracción XXV, de la Ley Orgánica del Municipio Libre de San Luis Potosí
Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, son aplicables a todos los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Cerritos, S.L.P.

Artículo 2°: Para los efectos del presente reglamento, los inmuebles se clasifican de acuerdo a la construcción en edificado y no edificado; tomando en cuenta su ubicación en urbanos y rurales, acorde al uso o destino del suelo se clasifican en:

I.- URBANO:

- a) Habitacionales
- b) Comercio y abasto
- c) Turísticos
- d) Campestres
- e) Industriales
- f) Salud
- g) Educación
- h) Cultura
- i) Comunidades y transportes
- j) Infraestructura
- k) Deporte y recreación
- l) Religión
- m) Velatorios y cementerios
- n) Servicios y mixtos (oficinas financieras, restaurantes, etc.); se consideran inmuebles mixtos

II.- RÚSTICOS:

- a) Terrenos agrícolas
- b) Terreno de agostadero
- c) Terrenos forestales
- d) Terrenos agropecuarios
- e) Terreno cerril
- f) Rural con vocación urbana y minero

CAPITULO II DEFINICIONES Y CONCEPTOS

Artículo 3°: Para los efectos de la materia catastral, rige la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, atendiendo a sus definiciones, para el efecto del presente Reglamento, se entiende por;

I.- Actualizaciones de valores: El estudio de las modificaciones que alteran los valores unitarios para terrenos y construcciones que se fijan de acuerdo con este reglamento, con base en la aplicación de Tablas Generales de Valores Unitarios de Suelo y Construcción por el Congreso del Estado para el ejercicio fiscal correspondiente;

II.- Ampliación de la construcción: El aumento de la superficie construida registrada, de un predio;

III.- Avalúo Catastral: Es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de la revisión de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado. Es, asimismo el propio resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada;

IV.- Bien inmueble o predio: Es el suelo; todo aquel predio urbano o rural edificado o no edificado;

V.- Bienes de dominio público: Aquellos que pertenecen al municipio, al estado o a la federación, y son inalienables e imprescriptibles; sus características, descripción y denominación, emana de la Ley de Gobierno y Administración Municipal; de la Ley de Bienes y Concesiones del Estado de San Luis Potosí y; de la Ley General de Bienes Nacionales;

VI.- Bienes del dominio privado: Los bienes cuyo dominio legalmente les pertenece y de los que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño, con arreglo a la ley que los rige,

VII.- Catastro municipal: Es el inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el municipio de Cerritos, S.L.P.;

VIII.- Catastro del estado: Dependencia de gobierno del estado que tiene como finalidad la de conservar el inventario de la propiedad raíz de los municipios del estado, estructurado por el conjunto de patrones inherentes a las actividades relacionadas con los bienes inmuebles, ubicados en el territorio de los municipios del estado;

IX.- Clave catastral urbana: Es el código que identifica el predio en forma única, para su localización y que se compone en forma homogénea de un total de catorce dígitos, refiriéndose al municipio, población o región, manzana y predio o lote, ordenándose de la siguiente forma;

- a) Los cuatro primeros dígitos corresponden al municipio y localidad, los cuales son invariables, correspondiendo los números 0901
- b) Los siguientes dos dígitos corresponden al sector
- c) Los siguientes tres dígitos corresponden a la manzana catastral
- d) Los siguientes tres dígitos corresponden al lote
- e) Finalmente los últimos dos dígitos corresponden o identifican al condominio y/o subdivisión.

X.- Clave catastral rustica: Es el código que identifica el predio en forma única, para su localización y que se compone en forma homogénea de un total de catorce dígitos, refiriéndose al municipio, población o región, ficha cartográfica o zona catastral, cuadrante y numero de predio ordenándose de la siguiente forma:

- a) Los cuatro primeros dígitos corresponden al municipio y localidad, los cuales son invariables, correspondiendo los números 0901
- b) Los siguientes seis dígitos corresponden a la ficha cartográfica o zona catastral.
- c) El siguiente dígito corresponde al cuadrante.
- d) Los siguientes tres dígitos corresponden al lote.

XI.- Coeficiente de demerito de construcción: Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de construcción, resultado del estudio técnico en el que se contemple como mínimo la revisión fiscal, estado de conservación, años de antigüedad, y acorde a los factores autorizados por el congreso del estado en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción;

XII.- Coeficiente de demerito de terreno: Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios de terreno, resultado del estudio técnico contemplando en forma mínima, topografía, afectaciones, frente, y fondo;

XIII.- Coeficiente de incremento: Factor o porcentaje resultado del estudio técnico que incrementa los valores unitarios del terreno o construcción;

XIV.- Consejo técnico catastral municipal: El órgano colegiado encargado de emitir opinión en la elaboración de valores unitarios de suelo y construcción, para su aprobación por el Cabildo y posterior presentación al Congreso del Estado;

XV.- Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel o a esta;

XVI.- Construcción provisional: La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento;

XVII.- Construcción ruinosas: La que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad representa un riesgo grande para ser habitada;

XVIII.- Croquis de localización: Apunte de ubicación de un predio que permite conocer su localización por referencia;

XIX.- Derechos catastrales: Cantidad en efectivo que se cubre a tesorería municipal como contraprestación de un servicio catastral;

XX.- Domicilio del propietario: El manifestado ante el catastro para oír y recibir notificaciones;

XXI.- Estado de conservación: Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble;

XXII.- Formación del catastro; Integración de los asientos catastrales, tanto gráficos como alfanuméricos;

XXIII.- Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas, lotes, calles, para usos habitacionales o comerciales dentro de los centros de población, debiendo tener, todos los lotes, acceso a la vía pública;

XXIV.- Fusión: la unión en un sólo predio de dos o más predios colindantes;

XXV.- Inmueble construido o edificado: Inmueble que cuenta con obra de cualquier tipo destino o uso y que conste de cimientos, muros, techos, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte con el carácter de permanente adherida al predio de manera fija, que no esté en desuso ni estado ruinoso, y su valor sea mayor al porcentaje anual que proponga el ayuntamiento en la ley de los ingresos y autorice el congreso del estado para cada año;

XXVI.- Levantamiento: Es el procedimiento topográfico mediante el cual se localizan y fijan los linderos físicos de un predio, para efectos catastrales, establecidos estos de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los terrenos colindantes;

XXVII.- Ley: Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro del Estado y Municipios de San Luis Potosí;

XXVIII.- Manzana catastral: La superficie de terreno delimitada por vía pública, identificada en forma individual dentro de cada región catastral;

XXIX.- Nuevas construcciones: Las que se realizan o se registran por primera vez en un predio;

XXX.- Predio comercial: Todos aquellos que se clasifiquen conforme al programa municipal de desarrollo urbano, o en los convenios de fraccionamientos, o los que se dediquen total y parcialmente a giros comerciales, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales;

XXXI.- Predio educativo: Los que estén dedicados exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos;

XXXII.- Predio habitacional: Todos aquellos dedicados exclusivamente para uso habitación, conforme a los programas municipales de desarrollo urbano, o decretos de crecimiento;

XXXIII.- Predio industrial: Los que se encuentren comprendidos dentro de una zona declaradamente expresada como zona industrial en los programas de desarrollo urbano de centro de población, así como los ocupados y autorizados exclusivamente para la realización de actividades industriales;

XXXIV.- Predio no edificado o baldío: Al que encuadre en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Al predio urbano que no tenga construcciones y se encuentre improductivo.
- b) Al predio urbano que, teniendo construcciones en proceso, en receso o en estado ruinoso, presente condiciones de inseguridad y se encuentre improductivo.
- c) Al predio urbano que, teniendo construcciones no habitadas por el propietario, al hacerse el evaluó de estas, resulten un valor inferior al porcentaje que se determine en la ley de ingresos respecto del valor del terreno, en zonas que cuenten como mínimo con servicios de agua, electricidad y drenaje.
- d) Al predio que, teniendo construcciones, estas sean de carácter provisional, los materiales usados sean de uso transitorio o puedan removerse fácilmente y además se encuentre improductivo.

Para los efectos de lo impuesto en los incisos anteriores, se entiende que un predio es improductivo cuando, siendo urbano, no sea utilizado con fines habitacionales, educativos, para la realización de actividades comerciales, industriales, de equipamiento o servicios y carezca de equipamiento y mantenimiento adecuado a su uso;

XXXV.- Predio rural con disposición urbana: Es aquel que se encuentra colindante al área regulada por el programa municipal al desarrollo urbano o al límite del terreno decretado para el crecimiento urbano, que no ha recibido alguna acción de urbanización, pero por su ubicación y características es factible de recibirlas. Dentro de esta categoría se consideran las reservas territoriales, que son áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integrarán al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;

XXXVI.- Predio social: Todos aquellos de propiedad o posesión particular que se dediquen de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia;

XXXVII.- Predios rústicos: Los que se encuentran ubicados fuera del área ubicada regulada por el programa municipal de desarrollo urbano, publicado en el periódico oficial del gobierno del estado e inscrito en registro público de la propiedad y de comercio o los que se encuentran fuera de las áreas decretadas para el crecimiento urbano;

XXXVIII.- Predios urbanos: Los existentes dentro del límite del programa municipal de desarrollo urbano, que cuenten con acción o acciones de urbanización;

XXXIX.- Propietarios: Titular de derecho de propiedad de bienes inmuebles;

XL.- Poseedores: Titular del derecho de posesión de bienes inmuebles;

XLI.- Red topográfica: Conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente y referidos a la red geodésica nacional;

XLII.- Población o región catastral: Es el área comprendida dentro de una población o en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características físicas, donde comprenda a un número determinado de manzanas cuyo máximo no podrá ser mayor a noventa y nueve;

XLIII.- Registro alfabético: Padrón de predios catalogados con base en el nombre de los propietarios o poseedores;

XLIV.- Registro estadístico: Padrón de predios catalogados con base a la actividad o usos a que están destinados;

XLV.- Registro gráfico: Conjunto de planos catastrales integrado en forma mínima por: cartografía, ortófono, sistema de posicionamiento global;

XLVI.- Registro numérico: Padrón de predios catalogados con base a la clave catastral de cada inmueble;

XLVII.- Registros o asientos catastrales: Los padrones en los que se inscriben características de la propiedad raíz, tales como superficie de terreno, superficie de construcción, ubicación, perímetros y demás datos, además de los datos del propietario o poseedor;

XLVIII.- Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones;

XLIX.- Terreno de agostadero: El que no siendo de cultivo, sea susceptible de dedicarse a la cría de ganado o especies de la fauna;

XL.- Terreno de cultivo: El que, por sus características y calidad de suelo, sea susceptible de destinarse o se destine a fines agrícolas;

LI.- Terreno en breña: Terreno en estado natural, no explotado, subdividido ni fraccionado;

LII.- Terreno forestal: El que se encuentra poblado de árboles en espesura tal que impida su aprovechamiento para fines agrícolas o de agostadero;

LIII.- Terreno minero: El que por sus condiciones naturales sea susceptible de explotación de compuestos metálicos y no metálicos;

LIV.- Tipo de construcción: Clasificación de las construcciones según sus características, de acuerdo a tablas de valores autorizados por el congreso y publicado en periodo oficial;

LV.- Uso o destino del predio: Actividad a la que ha sido dedicado el predio por su propietario o poseedor, de conformidad con la clasificación establecida en los programas de desarrollo urbano de los centros de población o conforme a las autorizaciones para cada uso o explotación;

LVI.- Valor catastral: El que fija a cada predio la autoridad municipal, con autorización del congreso del estado, y conforme a las disposiciones del presente reglamento, el cual debería ser equiparable al valor de mercado que tenga el predio en la fecha de su avalúo;

LVII.- Valor fiscal: El que se asigne o apruebe para cada predio, de conformidad con los procedimientos previstos en este reglamento y la ley de Hacienda Municipal;

LVIX. - Valor Unitario: El valor que por metro cuadrado o por hectárea apruebe el Congreso del Estado en tablas de valores, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los predios;

LX.- Valor provisional: el valor que fije la autoridad catastral a los predios de los que no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinarle valor catastral definitivo;

LXI.- Valuación Catastral: La determinación del valor catastral según el criterio establecido en la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí y el presente reglamento.

LXII.- Revaluación catastral: La actualización de los valores catastrales que le correspondan a cada predio, por alguna de las causas que se establezcan en este reglamento y la Ley de Hacienda Municipal;

LXIII.- Perito valuador: Es el profesionista que cuenta con los conocimientos técnicos, especializados en bienes inmuebles y valuación, necesarios para formular avalúos y documentos técnicos donde consten las condiciones específicas de los bienes inmuebles.

LXIV.- Vía pública : Todo espacio del dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa, se encuentre destinado o que de hecho se utilice, al libre tránsito de personas bienes o servicios, a alojar redes de infraestructura urbana, a dar acceso, iluminación, ventilación, y asolamiento a los predios que lo delimitan de conformidad con las leyes o reglamentos de la materia o que de hecho este destinada a ese uso público, tomando en cuenta lo dispuesto al efecto por el Reglamento de Tránsito del municipio y la ley de tránsito para el estado de San Luis Potosí.

a) Los predios destinados a los fines públicos del tránsito peatonal, vehicular y el transporte colectivo;

b) Los caminos públicos, destinados temporal o permanentemente al tránsito de personas, semovientes y vehículos, incluyendo el área del derecho de vía de los mismos; y

c) Las servidumbres de paso por medio de las cuales, a solicitud de los usuarios, el municipio proporciona servicios de recolección de basura y alumbrado público. No tienen el carácter de vías públicas los predios pertenecientes al dominio privado de la Federación, del Estado, del Municipio o de los particulares, para fines restringidos o aprovechamientos privados, así como los bienes de uso común de los condominios;

LXV.- Manzana: la superficie de terreno debidamente delimitada constituida por uno o más predios, colindante con vías o áreas públicas;

Artículo 4.- Para los efectos de este reglamento, los predios se clasifican en:

I. Predio urbano: el que se encuentre dentro del área de influencia de un centro de población, cuando se localice sobre vialidad trazada y cuente cuando menos con dos de los tres servicios públicos, que son: agua, drenaje y electricidad, ya sea directamente o en alguna de sus colindancias. En las localidades que carezcan de estos servicios, bastará con que se localicen sobre calles trazadas. Aún cuando no se encuentren incorporados a la urbanización;

II. Predio improductivo urbano: aquel que siendo urbano:

a) No sea utilizado anualmente la mayor parte del tiempo para usos habitacionales, industriales, comerciales y de prestación de servicios, conforme a las normas de zonificación contenidas en los planes de desarrollo urbano;

b) No cumpla funciones de equipamiento urbano, como estacionamientos y áreas deportivas, con la infraestructura e instalaciones adecuadas; y

c) No cumpla funciones de conservación del patrimonio cultural o de protección del medio ambiente;

III. Predio rústico: aquel que no reúna los elementos necesarios para ser predio urbano;

IV. Predio edificado: aquel que tenga construcciones permanentes. Si un predio baldío es colindante de uno edificado, podrá clasificarse con las características del predio construido, si su uso se destina como accesorio del segundo, previo dictamen de la autoridad catastral, que tomará en cuenta la suma de las dos superficies, en los términos del inciso d), de la fracción V de este artículo; y

V. Predio no edificado o baldío: al predio que:

a) No tenga construcciones y se encuentre improductivo;

b) Teniendo construcciones, éstas sean de carácter provisional y se encuentre improductivo;

c) Teniendo construcciones de carácter permanente, estén en proceso, suspendidas o en estado ruinoso y se encuentre improductivo; y

d) Siendo urbano y tenga construcciones permanentes en un área inferior al veinticinco por ciento de la superficie útil construable autorizada, o que, al practicar el avalúo de las edificaciones, éstas resulten con un valor menor al cincuenta por ciento del valor del terreno. Se exceptuarán del tratamiento indicado en este inciso, cuando se acredite respecto del predio, mediante dictamen de la autoridad catastral, alguno de los siguientes supuestos:

1. Se utilice más del 50% de la superficie la mayor parte del año, con fines agropecuarios, habitacionales, educativos, comerciales, industriales y de prestación de servicios;
2. Las áreas no construidas sean utilizadas para actividades deportivas, siempre que cuenten con la infraestructura, equipamiento e instalaciones adecuadas;
3. Se utilice en actividades de asistencia social; o
4. Esté clasificado por sus características o valores como ecológico, histórico o cultural.

Artículo 5.- Para los efectos de las disposiciones de este ordenamiento las construcciones o edificaciones se clasifican en:

I. Permanentes: son aquellas que tengan aprovechamiento definitivo por su tipo de materiales empleados, cimentación, estructura y demás características;

II. Provisionales: son aquellas que, por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse fácilmente;

III. En ruinas: a las que por su estado de deterioro no sea posible su aprovechamiento por no ofrecer estabilidad y presentar peligro de desplome, conforme el dictamen técnico que en caso necesario emita la autoridad competente; y

IV. Especiales: aquellas permanentes que, por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y publicadas.

CAPITULO III OBJETO

ARTICULO 6°. - Son objetivos del catastro municipal, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y municipios de San Luis Potosí en su parte aplicable, los siguientes;

I.- Obtener, clasificar, procesar y proporcionar información certificada concerniente al suelo y las construcciones del terreno urbano y rustico del municipio Cerritos, S.L.P.

II.- Mantener en operación técnica para la formación, mejoramiento y conservación del catastro.

III.- Determinar normas técnicas para proponer tablas de valores unitarios, así como incremento y demerito.

IV.- Integrar y conservar un sistema de información geográfica catastral.

V.- Registrar, controlar y mantener permanentemente actualizados las características tanto cualitativas como cuantitativas de los bienes inmuebles comprendidos en su jurisdicción territorial, para fines de orden fiscales, y demás fines multifinalitarios que se pudiera generar.

VI.- Como fines específicos, también se encuentra la de localizar y deslindar para fines catastrales los predios ubicados dentro del territorio del municipio Cerritos, S.L.P.; fijar zonas urbanas y regiones catastrales de los predios urbanos y rurales.

TITULO II AUTORIDADES CATASTRALES Y MUNICIPALES

CAPITULO I INTEGRACION

ARTICULO 7°.- Son autoridades catastrales en el municipio de Cerritos, S.L.P.:

- I. El ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal del Ayuntamiento de Cerritos, San Luis Potosí;
- III. La Tesorería Municipal, y
- IV. La dirección de Catastro Municipal.

Se contará con un consejo técnico catastral municipal, el cual constituye un órgano de opinión y participación ciudadana en materia catastral.

Corresponde la aplicación y vigilancia del presente reglamento y de la ley, al ayuntamiento, tesorería municipal y la dirección catastro.

CAPITULO II COMPETENCIA DEL AYUNTAMIENTO

ARTICULO 8°: El ayuntamiento de Cerritos, S.L.P., sin perjuicio de las atribuciones conferidas por la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, está facultado para formular y emitir los lineamientos generales en materia catastral y establecer las políticas y funciones en la materia, en el ámbito de su competencia.

ARTICULO 9°: En el municipio de Cerritos, S.L.P., es el ayuntamiento la máxima autoridad en materia catastral.

El ayuntamiento de Cerritos, S.L.P., ejercerá la función catastral en el ámbito municipal por sí, por la Dirección de Catastro Municipal.

CAPITULO III COMPETENCIA DE TESORERIA

ARTICULO 10°.- El ayuntamiento por conducto de tesorería municipal desempeñara las funciones catastrales enunciadas por la ley, así como formar y actualizar el catastro municipal y prestar los servicios correspondientes por sí o por medio de la dirección de catastro.

ARTICULO 11°. - Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 92 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, el tesorero formara parte del consejo catastral municipal, pudiendo designar suplente en caso de ausencia.

ARTICULO 12°. - El ayuntamiento autoriza a tesorería y a la dirección de catastro, en términos del presente, para que ejerzan las atribuciones por el artículo 93 de la ley.

CAPITULO IV COMPETENCIA DE LA DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

ARTICULO 13°.- Sin perjuicio de las atribuciones que le confiere este reglamento, al ayuntamiento o al tesorero municipal, la dirección de catastro municipal desempeña enunciativamente las siguientes funciones:

I.- Registrar todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del municipio Cerritos y mantener actualizada la información catastral de los predios ubicados dentro del territorio del municipio que permite su identificación catastral; pudiendo investigar y solicitar información a personas físicas y morales, oficiales o privadas para tal fin, además para ello podrá ordenar y practicar visitas domiciliarias;

II.- Planear, organizar, dirigir, controlar, ejercer las funciones y prestar los servicios catastrales en el municipio de Cerritos, S.L.P.

III.- Presentar programas anuales al titular del área de su adscripción, para su aprobación;

IV.- Establecer políticas de operación y cumplimiento de objetivos y metas;

V.- Coordinar las actividades de la dirección;

VI.- Generar la estadística necesaria para la toma de decisiones, para la planeación y la recaudación;

VII.- Proporcionar el apoyo que requiere el ayuntamiento y la administración municipal,

VIII.- Coordinar la correcta aplicación y operación de la ley, reglamento y manuales en material catastral;

IX.- Representar gráficamente la propiedad raíz, mediante la elaboración de mapas o planos cartográficos del municipio de Cerritos, S.L.P., de los centros de la población, planos por manzana y planos por zonas rurales del territorio del municipio;

X.- Integrar los bienes inmuebles que se encuentran ubicados dentro del territorio del municipio de Cerritos con el fin de mantener actualizado el sistema de gestión catastral;

XI.- Integrar la cartografía urbana y rural del municipio de Cerritos, S.L.P., y mantenerla permanentemente actualizada;

XII.- Integrar, localizar, medir, describir, y registrar los bienes inmuebles, describir sus principales características y asignación de la clave catastral; ordenar la verificación física con el fin de captar variaciones y actualizar base de datos; lo que podrá hacerse además con la información que presenta las personas con interés legal, fedatarios y autoridades competentes.

XIII.- Formular y publicar, en el tablón de anuncios del municipio, página electrónica y en cualquier otro medio de comunicación, las propuestas de planos, zonificación catastral y de valores unitarios y de construcción, así como proponer las tablas generales de los valores de terrenos y de construcciones en zonas homogéneas y bandas de valores en zonas urbanas y tratándose de predios rurales por hectáreas, atendiendo a su clase, uso y categoría; lo anterior a fin de recabar de los propietarios o poseedores, las observaciones, las que deben considerarse al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores al ayuntamiento;

XIV.- Presentar al Consejo Técnico Catastral Municipal para su autorización, propuesta de planos y tablas de valores que sirvan de base para el cobro de contribuciones, hecho lo anterior se presentara para su revisión y aprobación al H. ayuntamiento y este a su vez lo enviara al congreso del estado para su aprobación y su publicación en el periódico oficial del estado. Cuando el ayuntamiento lo solicite se podrá solicitar la opinión del Consejo Técnico Catastral Municipal;

XV.- Expandir y ejecutar por sí mismo o por terceros, los manuales de procedimiento a que se sujetaran los trabajos catastrales; practicar avalúo técnico, solicitando de los particulares los datos necesarios para la ejecución de los trabajos catastrales, así como autorizar los avalúos practicados, emitir y ordenar la modificación de las resoluciones del valor catastral conforme a la ley, y expedir certificaciones de los datos y de los planos existentes en los registros del padrón catastral del sistema de gestión catastral;

XVI.- Resolver las instancias de reconsideración que presenten los propietarios o poseedores de predios, con elación a la fijación del valor catastral;

XVII.- Calcular el importe del impuesto predial a liquidar por cada predio y formular por este concepto los presupuestos de recaudación del municipio, para que sea turnado, para su aprobación y publicación en el periódico municipal del estado para los efectos legales que corresponda;

XVIII.- Formular el avalúo de los predios previa orden de visita en los términos de ley;

XIX.- Proponer e instrumentar los mecanismos de coordinación con las autoridades municipales para el intercambio de información catastral y realización de acciones conjuntas en la materia;

XX.- Elaborar sistemas de comercialización de productos de información digital, cartográficos y documental, derivados del sistema municipal de información inmobiliaria;

XXI.- En los términos pactados, otorgar al catastro del estado de San Luis Potosí la información que se genere en la base de datos del sistema de gestión catastral municipal para la actualización del catastro del estado en general y forme parte de la base de datos del sistema estatal de información inmobiliaria;

XXII.- Gestionar oportunamente ante la unidad de recursos humanos las necesidades de recursos humanos y materiales necesarios para el desempeño de sus funciones;

XXIII.- Verificar que los servidores públicos reúnan las características y requisitos cualitativos del puesto que se demandan para la eficiente prestación de los servicios catastrales, así como el cumplimiento de las diversas obligaciones legales a que están sujetos como tales;

XXIV.- Coordinar la expedición de las credenciales de identificación de los empleados al servicio de catastro municipal y demás constancias que acrediten la situación laboral de los trabajadores;

XXV.- Supervisar y realizar actividades de control interno en el ámbito general de los departamentos administrativos del catastro municipal;

XXVI.- Coordinar la función de los departamentos de servicios catastrales, de atención a contribuyentes de servicios informáticos, de departamento de cartografía, departamento de actualización, ventanilla única de traslado de dominio y oficinas externas de servicios catastrales;

XXVII.- Revisar los informes que los encargados de las áreas técnicas y de análisis administrativo le presenten sobre la validación a modificaciones al padrón catastral;

XXVIII.- Programar los periodos vacacionales del personal e integrar el reporte de cada departamento;

XXIX.- Coordinar y conjuntar de las demás unidades administrativas, el informe trimestral de avance en los programas y presupuestos del catastro municipal y someterlo a la dirección de programación y presupuesto municipal;

XXX.- Controlar los resguardos e inventarios de los bienes muebles e inmuebles asignados a los departamentos administrativos, tales como: mobiliario, equipo de oficina, equipo de informática, vehículos, y otros.

ARTICULO 14°- Las labores de auxilio de las autoridades catastrales municipales para dependencias y entidades diversas de la administración municipal del ayuntamiento de Cerritos, S.L.P., se sujetaran a las tareas de planeación, desarrollo territorial y demás actividades debidamente planeadas acorde al objeto y funciones públicas, y en aquellos casos que se requiera de servicios catastrales como medios probatorios o instrumentos de trabajo, se presentaran una vez cubiertos los derechos que legalmente correspondan.

ARTICULO 15°. - Durante las ausencias temporales del director de catastro del despacho y resolución de los asuntos pendientes, así como la prestación de los servicios inherentes estarán a cargo del subdirector o de quien este servidor público designe, siempre que se exista oficio de por medio.

CAPITULO V CONSEJO TECNICO CATASTRAL

ARTICULO 16°.- El consejo técnico catastral municipal es un órgano de apoyo consultivo para las autoridades catastrales municipales en materia catastral; constituye un órgano de supervisión, coordinación, y seguimiento a los acuerdos propios de su función.

ARTICULO 17°. - El consejo técnico catastral municipal del municipio de Cerritos, S.L.P., se integrará por; el presidente municipal quien fungirá como presidente honorario; el secretario general del ayuntamiento, quien fungirá como secretario técnico; el director de catastro que fungirá como coordinador del consejo; el director obras públicas, el síndico municipal, y el director de comunicación social, de la comisión de comunicación.

ARTICULO 18°- El consejo sesionara cuando menos dos veces al año ordinariamente y extraordinariamente, cuando fuese necesario y los acuerdos se tomaran por consenso mayoritario.

ARTICULO 19°- El presidente honorario del consejo catastral municipal, tendrá voto de calidad.

ARTICULO 20°- Cada vez que sesione el consejo catastral municipal, deberá constituirse en cuerpo colegiado con la totalidad de los integrantes.

ARTICULO 21°- Los integrantes del consejo catastral municipal tendrán la facultad de designar a un suplente para cubrir sus ausencias en las sesiones, sin que esto sea de carácter permanente.

ARTICULO 22°- El presidente ejecutivo o secretario técnico del consejo catastral municipal, podrá convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias, las cuales se harán por escrito señalando en la misma, lugar, fecha y hora respectiva, así como el orden del día a que se sujetara la sesión.

ARTICULO 23°- El secretario técnico de consejo catastral municipal, deberá levantar un acta por cada sesión, la cual será actualizada por todos los miembros asistentes, con su firma, debiéndose dar lectura en la siguiente sesión.

ARTICULO 24°- El consejo catastral municipal tiene como objetivos principales, coadyuvar a la creación de un órgano de información inmobiliaria; integrar y coordinar armónicamente las acciones de las dependencias relacionadas con la propiedad inmobiliaria, a fin de coadyuvar en el ordenamiento y regularización de los asentamientos humanos de acuerdo con los planes y normas vigentes de desarrollo urbano, equilibrio natural y ambiental; opinar cuando el ayuntamiento lo solicite, sobre las cuotas y tarifas aplicables al impuesto predial, derechos por servicios catastrales y las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones, así como lograr la participación activa de las dependencias municipales en los procesos de regularización y control del uso del suelo.

ARTICULO 25°- Las atribuciones del consejo catastral municipal son las señaladas a continuación:

I.- Es el organismo permanente de investigación científica y tecnológica que tenga por objeto opinar sobre la creación o reestructuración de los métodos, sistemas y procedimientos para el control de la información inmobiliaria.

II.- Opinar, cuando el ayuntamiento lo solicite, en relación con la propuesta de planos y valores unitarios por zona homogénea y bandas de valor de terrenos, tablas de construcción en zonas urbanas y por hectárea en zonas rurales.

III.- Opinar, sobre las adecuaciones a los derechos por los servicios que reciba el ayuntamiento en materia catastral, así como los montos de las cuotas o de cualesquiera otros ingresos que deba recibir el propio ayuntamiento por las actividades relacionadas con la propiedad inmobiliaria, así mismo, a los mecanismos o procedimientos necesarios para su cobro y percepción.

- IV.- Opinar, cuando el ayuntamiento lo solicite, sobre las cuotas y tarifas aplicables al impuesto predial.
- V.- Opinar sobre los trabajos de fotogrametría o de medición directa que son necesarios para las funciones catastrales.
- VI.- Auxiliar a los organismos, oficinas o instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación y otros proyectos requieran de la información inmobiliaria.
- VII.- Establecer los mecanismos de coordinación entre las dependencias relacionadas con la propiedad inmobiliaria.
- VIII.- Coadyuvar en ordenamiento y regularización de los asentamientos humanos de acuerdo con los planes y normas vigentes a desarrollo urbano, equilibrio natural y ambiental.
- IX.- Auxiliar en el deslinde y descripción de los límites municipales, en concordancia con otro municipio.
- X.- Auxiliar a la dependencia responsable en la fijación de la nomenclatura de calles y numeración oficial de los predios.
- XI.- Analizar y proponer la solución a los asuntos turnados al consejo catastral municipal, formulando observaciones y propuestas que a su criterio estime procedentes.
- XII.- Las demás que le confieren las leyes y reglamentos correspondientes.

TITULO III POLITICA O LINEAMIENTOS GENERALES DE CATASTRO Y SISTEMA CATASTRAL

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 26°- Las políticas o lineamientos generales constituyen los principios que permiten orientar las actividades catastrales a objetivos y fines específicos.

Es la comunicación permanente con la comunidad la que permite dar a conocer la utilidad de las acciones que desarrolla el catastro municipal, las funciones y servicios que presta y su necesidad para el gobierno municipal.

Otro principio bajo el que guía su desempeño el catastro municipal es la coordinación con otras entidades y dependencias municipales, estatales y federales, ello con la finalidad de eficientar la función y servicios catastrales.

Un lineamiento importante es proporcionar los medios idóneos y contribuir a que la hacienda municipal sea más eficiente en los procesos de captación de recursos provenientes de los sujetos obligados en las diversas contribuciones y de las operaciones y modificaciones que presenten en los predios.

ARTICULO 27°- La actividad catastral en el municipio de Cerritos, S.L.P., constituye un factor principal de orden, y obedece a fines múltiples, constituyendo así el sistema municipal de información catastral que permite obtener información plena y datos reales constantemente actualizados de los inmuebles inscritos del padrón poblacional.

ARTÍCULO 28°- La integración y operación del sistema municipal de información catastral estará a cargo de la dirección de catastro.

CAPITULO II SISTEMA CATASTRAL

ARTICULO 29°- El sistema municipal catastral se integrara de los siguientes registros:

- a) Registro geográfico;
- b) Registro alfanumérico o padrón catastral urbano;
- c) Registro numérico alfanumérico o padrón catastral rustico, y
- d) Archivo documental de los bienes inmuebles.

ARTICULO 30°- El registro geográfico contendrá la información geográfica, geodésica, topografía, aerofotografía, fotogrametría, cartografía digitalizada, aerofotogrametría, de zonificación y regionalización, atento al programa municipal de desarrollo urbano.

ARTICULO 31°- Los registros alfanuméricos urbanos y rurales contienen clave catastral, datos de físicos y técnicos del terreno urbano y rural, como la ubicación, colindancias, superficie, uso y valor catastral; y de la construcción, la superficie, tipo, estado de conservación, uso, destino y valor catastral; también contiene datos del propietario o poseedor, régimen jurídico y tendencia de la tierra; nivel socioeconómicos, equipamiento e infraestructura.

ARTICULO 32°- El archivo documental de los bienes inmuebles contiene los expedientes con los antecedentes de prioridad o posición del inmueble, datos de asiento catastral e información propia de cada bien inmueble, nombre del propietario o poseedor, y domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones y recibir documentos. Además contiene la cronología catastral de los predios, así como croquis o plano de ubicación.

ARTICULO 33°- El sistema municipal catastral, podrá captar toda la información sobre la propiedad o posesión inmobiliaria en el municipio de Cerritos y la que se necesaria para el desarrollo del gobierno municipal.

TITULO IV FUNCIONES Y SERVICIOS CATASTRALES

CAPITULO I OPERACIONES CATASTRALES Y REGISTRO CATASTRALES

ARTICULO 34°- Las funciones catastrales comprenden las exigencias legales que permiten la integración y formación del catastro municipal, para su operación y funcionamiento. Operación catastral, es la función que consiste en describir y medir predios, darlos de alta en asientos catastrales y valuarlos. Catastro municipal se conforma con los registros y asientos catastrales, los que deben actualizarse en forma constante e iniciativa de parte o en forma oficiosa por las autoridades catastrales municipales, asentando las altas, traslaciones, modificaciones correspondientes, generando levantamientos y actualizando planos necesarios, individuales, así mismo debe proponer tablas generales de valores de suelo. Catastro municipal debe determinar en forma precisa, la localización de cada inmueble en el municipio y su situación actualizada.

También entre las funciones catastrales está la de integrar y autorizar registros y padrones que sean necesarios para los fines del catastro municipal dependencia que debe además investigar sistemas y procesos para la evaluación e implementar actualización o modernización de los diversos registros y asientos catastrales, procurando mantener uniformes los datos y registros catastrales, sin perjuicio de que en cada caso se atienda a las exigencias del gobierno municipal.

Catastro municipal debe determinar en forma precisa, la localización de cada predio en el territorio municipal, por cualquier medio, debiendo deslindarlo para efectos catastrales, describirlo, clasificarlo, inscribirlo y controlarlo sea urbano o rustico.

Formular y mantener actualizados los planos catastrales, practicar la valuación individual cuando proceda, registrar las variaciones en los predios.

La inscripción de un predio en el padrón catastral o la obtención de la clave catastral, no genera efecto o derecho de propiedad o posesión, a favor de la persona a cuyo nombre aparece en el registro público de la propiedad.

CAPITULO II ALTAS Y MODIFICACIONES DE ASIENTOS CATASTRALES

ARTICULO 35°- Para proceder a la alta, translación o modificación de los datos de un bien inmueble ante la dirección de catastro municipal, se usaran las formas oficiales para que tal efecto autorice el catastro municipal, procurando homogenizar los datos principales de las mismas conforme al convenio que al efecto se suscriba con el catastro del estado dichas formas se deberán publicar en periódico oficial del estado.

A la solicitud de catastro municipal, deberá anexarse los siguientes documentos:

- I.- Copia del título o documento que ampare la propiedad o posesión del bien inmueble;
- II.- Un croquis de localización del bien inmueble dentro de la manzana si es urbano; o copia del plano con referencias del poblado, carreteras, caminos o vías férreas más próximas, si es rustico con sus respectivas medidas y colindancias;
- III. Comprobante en donde se acredite que no existe adeudo por concepto de impuestos, derechos, contribuciones especiales y aprovechamientos, los cuales estén plenamente identificando el predio en el que se originó, en la fecha en que se autoricen las escrituras, actos o contratos. Será obligación de la Tesorería Municipal la consolidación de la información de adeudos en un solo documento o un solo certificado;

ARTÍCULO 36°.- El propietario o poseedor del predio está obligado a presentar la solicitud del aviso o manifestación de terminación de obra, pero en caso de no presentarlo en los términos de la misma o de este reglamento interior, la dirección de catastro municipal deberá suplirlo, mediante la investigación directa, y opinión de la dirección de obras públicas.

ARTICULO 37°- Cualquier modificación a las características de un bien inmueble o a su régimen legal, deberá ser comunicado por el propietario o poseedor del mismo, en un término no mayor de quince días hábiles a la dirección de catastro municipal. En la solicitud de registro, aviso o manifestación deberá hacerse mención de los motivos que dieron origen a dichas modificaciones tales como;

- I.- Rectificación de las dimensiones del predio;
- II.- Subdivisión o fusión del predio;
- III.- Fraccionamiento del predio;
- IV.- Modificación de las construcciones existentes;
- V.- Demolición de construcciones;
- VI.- Terminación de nuevas construcciones;
- VII.- Traslación de dominio;
- VIII.- Expropiación total o parcial;
- IX.- Resoluciones derivadas de actos judiciales, y
- X.- Aquellas que por cualquier otra causa, modifiquen las características físicas, jurídicas o económicas del bien y alteren su valor.

ARTICULO 38°- En los casos de tramitación ante la dirección de catastro municipal, de manifestaciones por modificación de las construcciones existentes; por demolición de construcciones; por nuevas construcciones; por traslaciones de dominio, expropiaciones totales o parciales; de las derivadas de actos judiciales o cualquier otra causa prevista con anterioridad en este reglamento, se acompañara a la manifestación correspondiente, los documentos necesarios que demuestren o expresen las modificaciones físicas o jurídicas efectuadas, el plano con todos los datos necesarios para la descripción gráfica y los planos de las construcciones, en su caso.

La dirección de catastro municipal al recibir la manifestación o aviso, ordenara la verificación de los datos manifestados y la actualización correspondiente, exigiendo al interesado en su defecto, que las aclaren, comprueben o verifiquen la dirección de catastro municipal, llevara a cabo los trabajos de medición y rectificación de linderos en un término de veinte días.

La tesorería municipal y dirección de catastro, deben verificar, calificar y autorizar, todos y cada uno de los documentos relativos a catastro municipal, determinando la procedencia o los documentos procedentes, ordenando se practiquen los asientos catastrales correctamente bajo su responsabilidad y supervisión.

ARTICULO 39°- El fraccionador presentara para su registro en la dirección de catastro municipal, el convenio autorización, acompañado al mismo, copia de la publicación en el periódico oficial del estado, escritura pública que contenga declaración unilateral de voluntad de dividir, en manzanas y lotes, y los planos respectivos especificando las medidas y colindancias de los inmuebles resultantes.

Recibida por el catastro municipal, la copia de los planos de las autorizaciones de fraccionamientos, se señalará la clave a cada uno de los lotes de terreno que constituyan el fraccionamiento, misma que servirá de base para la identificación en el plano de las operaciones que posteriormente se realicen.

Con la copia de los planos de las autorizaciones de fraccionamientos, se debe anexar constancia de la celebración del Convenio Autorización y su publicación en el periódico oficial del estado, para la inscripción en el registro público de la propiedad y el comercio.

Dichos requisitos, contenidos en el presente artículo, serán puestos a consideración y determinación del cabildo.

ARTICULO 40°- El fraccionador dará aviso a la dirección de obras públicas, y a la dirección de catastro municipal, de la terminación de las obras del fraccionamiento de que se trate, dentro de los quince días siguientes. Recibido el aviso de referencia, o en aquellos casos en que el fraccionador fuere autorizado por dirección obras públicas para celebrar operaciones de compraventa; promesa de venta, ventas con reservas de dominio o cualquier otro contacto preparatorio o preliminar, antes de la terminación de las obras de urbanización, el catastro municipal deberá:

- I.- Empadronar los lotes de fraccionamiento, los cuales se consideran como nuevos predios, con las características de la urbanización con que efectivamente cuenten.
- II.- Valuar cada uno de los lotes del fraccionamiento.

ARTICULO 41°- En los casos de fraccionamientos irregulares o ilegales, que se ejecuten total o parcialmente, sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo algunas de las operaciones a que se refiere el artículo anterior, sin haber obtenido la autorización para enajenar los lotes del fraccionamiento, el catastro municipal para empadronar dichos lotes y hacer la valuación respectiva, las formulara con efectos a partir de la fecha de la prime operación, siempre y cuando se regularice el

fraccionamiento o se ajuste al marco legal de la operación realizada, conforme a la ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

CAPITULO III PLANOS, TABLAS GENERALES, DE VALORES Y VALUACION

ARTICULO 42°- La localización de predios y el levantamiento de planos comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características, tales como la topografía, ubicación, uso y los datos jurídicos, socioeconómicos y estadísticos que requiere el catastro municipal.

Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos, como resultado de los trabajos descritos en el párrafo anterior, se elaboraran los planos catastrales que se requieran, por los procedimientos técnicos que presten mayor garantía de exactitud para un conocimiento objetivo de las áreas y características del terreno y la construcción.

La localización de predios y el levantamiento de planos constituye de las funciones principales para la integración, conservación y mantener actualizado a catastro municipal.

ARTICULO 43°- Todos los predios del municipio de Cerritos, S.L.P., deberán ser objeto de avalúo.

El valor catastral, se aprueba por el congreso del estado y se publica en periódico oficial con los planos y tablas generales de valores unitarios del suelo y construcción

ARTICULO 44°- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de la región catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la superficie del terreno y dibujo en planta de las construcciones, la numeración de cada predio, y el uso o destino de los mismos; estos planos deberán ser dibujados en formato digital con los medios más adecuados para el respaldo o archivo de la información.

ARTICULO 45°- La valuación catastral de los predios de la entidad se efectuara de conformidad con lo dispuesto en la ley y reglamentos.

ARTICULO 46°- El proyecto de los planos y tablas generales de valores unitarios será formulado por la dirección de catastro municipal por zona, región y subregión, tomando en cuenta los servicios públicos, tales como; alumbrado, agua potable y alcantarillado, electrificación, pavimentos u otros, y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos, o cualquier otro que influyan en el valor de los predios; obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta clasificación y valuación, el cual podrá ser provisional o definitivo.

El valor catastral será provisional: cuando se le aplique a un predio que no estaba regularizado, en caso de subdivisión, fusión, cuando no se disponga de elementos, técnicos y no se pueda determinar en valor catastral y se le aplique administrativamente, en base a la ley.

ARTICULO 47°- El titular del catastro municipal, una vez revisado y concentrado el análisis de los trabajos que constituyen el proyecto de tablas de valores unitarios lo remitirá al tesorero

municipal, lo someterá a la consideración y aprobación del ayuntamiento quien podrá en su caso, solicitar la opinión del congreso catastral municipal, y se remitirá al congreso, oportunamente, para que como propuesta o iniciativa, autorice planos y tablas de valores unitarios de los bienes inmuebles, los que se publicaran en el periódico oficial del estado, disponiendo las fechas en que surtirán efectos dichos valores.

ARTICULO 48°- Los planos y tablas generales de valores unitarios, por metro cuadrado para terreno de construcción, serán la base para la valuación de los predios urbanos. Para los predios rurales, se atenderán su clasificación y calidad por hectárea, obteniendo los valores unitarios aplicables a cada predio.

ARTICULO 49°- Los valores unitarios para las construcciones en la valuación catastral se fijaran por metro cuadrado de superficie construida, se establecerán las clasificaciones que sean necesarias, por tipo, calidad y estado de conservación de las construcciones que agrupen en lo posible el mayor número de características de las mismas.

ARTICULO 50°- La aplicación de los valores unitarios en la valuación catastral de los terrenos en particular, deberán quedar contenida en periódico oficial correspondiente al año de la aplicación de los valores catastrales.

ARTICULO 51°- En tanto no existan los planos y tablas generales de los valores unitarios debidamente aprobados y publicados para una zona, región o subregión urbana o rural, que permitan la aplicación o fijación del valor catastral de un predio, el catastro municipal podrá determina un valor provisional del mismo, en los términos del artículo 19, de la ley, de la que se entiende otorgadas sus facultades al catastro municipal de Cerritos, S.L.P.

ARTICULO 52°- Los valores unitarios que proponga catastro municipal, deberán ser análogos a los valores de mercado, al momento de elaborarse el estudio correspondiente. Estos valores podrán ser objeto de revisión anualmente.

ARTICULO 53°- El valor catastral de los predios podrá actualizarse en los siguientes casos:

- a) Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de más de un año.
- b) Cuando en el predio se hagan más construcciones, reconstrucciones, o ampliaciones de las construcciones ya existentes.
- c) Cuando la totalidad comparte del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique su régimen jurídico.
- d) Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor.
- e) Cuando teniendo un valor catastral provisional se le formule avalúo determinado técnicamente tendiente a la fijación de su valor catastral definido.
- f) Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de los predios.
- g) A solicitud del poseedor o del propietario del predio cumpliendo los requisitos que en reglas de carácter general establezca la dirección de catastro municipal.

ARTICULO 54°- La valuación catastral, ya sea provisional o definitiva, se hará separadamente para el terreno y las construcciones. La suma de los valores resultantes será el valor catastral del predio.

ARTICULO 55°- Tratándose de predios no registrados y aquellos casos en que no se puede determinar el valor catastral aplicable al predio, el catastro municipal.

Con base en los elementos de que disponga, como pueden ser los valores de las últimas operaciones en el sector o zona, determinara un valor provisional, asignando un valor al terreno a las construcciones si las hubiere, lo más aproximado al que sería su valor catastral.

ARTICULO 56°- En el caso de un predio no registrado por causa imputable al propietario o poseedor, el valor provisional surtirá efectos desde la fecha que debió haber efectuado el registro sin exceder de cinco años, si la manifestación se formulara en forma voluntaria, y no motivada por gestión o acto de autoridad, no obstante que el valor provisional surta efectos desde que debió haberse efectuado el registro, ello solo percutirá para efectos catastrales.

ARTICULO 57°- Mientras se practica la valuación correspondiente a cada porción del predio subdividido, se tendrá provisionalmente como valor catastral para cada una de esas porciones, la parte proporcional del predio, incluyendo terreno y construcción; basándose para ello en la manifestación, a la que deberá anexarse los datos que requiera la autoridad catastral, a fin de determinar los bienes y mejoras de cada fracción.

ARTICULO 58°- En caso de fusión de dos o más predios en uno solo, el valor catastral provisional será la suma de los valores de los predios fusionados, salvo que con la fusión aumente o disminuya significativamente el valor del mercado del inmueble fusionado.

ARTICULO 59°- El valor catastral será definitivo cuando se efectuó el avalúo de los predios por la dirección de catastro en los términos de este reglamento; entonces el valor de mercado inmueble dejara de ser provisional.

ARTICULO 60°- El catastro municipal hará valuación catastral de la totalidad de los predios en los casos de traslación de dominio o de terminación de nuevas construcciones, únicamente se valuarán las ampliaciones, sumándose este valor al de las construcciones ya existentes. En ambos casos, se aplicaran los valores aprobados en la fecha de traslación de dominio, de terminación de las obras, o de su ocupación sin estar terminadas.

ARTICULO 61°- Las valuaciones catastrales se harán conforme a las disposiciones de la ley, de este reglamento, existiendo la posibilidad de que el contribuyente se auto determine en el valor de su propiedad o posesión conforme y a los instructivos que el catastro municipal pida al efecto, sin perjuicio que en este último caso la dirección de catastro califique la información proporcionada.

ARTICULO 62°- A petición de parte, cuando existan valores provisionales o cuando proceda, el catastro municipal ordenara las valuaciones catastrales, las que se practicaran por analistas valuadores, que se identificaran con credencial oficial.

Los analistas valuadores, deberán presentarse en horas y días hábiles en el predio que deba ser objeto de la valuación, mostrando para ello la orden de visita, el oficio de comisión y la identificación correspondiente, la visita se practicara y desahogara con las reglas de los cateos a que se refiere el artículo 16 constitucional federal, si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la visita para la valuación, se levantara acta correspondiente a dos testigos propuestos por el visitado o en su defecto por el comisionado, en la que se hará constar las circunstancias de la oposición; y tal acta se hará del conocimiento personal del visitado

y se le solicita que justifique su negatividad en 24 horas ante la dirección de catastro, y en caso de no lo haga, el área referida, constituirá el apoyo, para que en forma administrativa con base en los elementos de que se disponga y sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones correspondientes, se formulara el avalúo que se notificara al visitado.

ARTICULO 63°- Para la mejor valorización de los predios en particular, el catastro municipal tendrá además las siguientes facultades:

- I.- Revisar y confrontar preferentemente las últimas manifestaciones o avisos en las zonas geográficas, presentados por los propietarios o poseedores de predios con los datos que obren en su poder.
- II.- Solicitar los informes que estime necesarios de las oficinas públicas, federales, estatales y municipales.
- III.- Calificar las manifestaciones o avisos y exigir a los interesados que las modifiquen, aclaren comprueben o ratifiquen cuando sea necesario.

ARTICULO 64°- La valuación catastral de cada predio comprenderá:

- I.- La clasificación del terreno
- II.- La clasificación de las construcciones.
- III.- Aplicación de los planos y tablas de valores aprobados por zona, región o subregión
- IV.- Aplicación en su caso, de los coeficientes de demerito o incremento según corresponda cada predio.
- V.- Valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o sistematizados según determine el catastro municipal.

ARTICULO 65°- Todos los bienes inmuebles del municipio de Cerritos, S.L.P., deberán ser valuados por catastro municipal, sujeto a las disposiciones legales y reglamentarias, el valor catastral de los mismos que se utilizara de manera multifinanciaría en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales y todas aquellas que estime la autoridad catastral municipal.

ARTICULO 66°- La valuación catastral tanto de predios urbanos como rurales, se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y será practicada por analistas de la dirección de catastro municipal, conforme a los alineamientos establecidos en la ley y en este reglamento.

ARTICULO 67°- Los analistas formularan los avalúos catastrales aportando todos los datos exigidos en las formas oficiales aprobadas por el catastro municipal.

ARTICULO 68°- Para obtener el valor catastral total de los predios, se formularán separadamente los avalúos del terreno y de las construcciones, con base en los planos y valores unitarios aprobados. La suma de los valores del terreno y de las construcciones constituirá el valor catastral del predio.

CAPITULO IV SERVICIOS CATASTRALES

ARTICULO 69°- Una de las funciones catastrales consiste en prestar los servicios catastrales municipales, estos son los que prestan por las autoridades catastrales en el municipio de Cerritos, S.L.P. o por el catastro del estado o el estado en virtud del convenio que en cada caso se suscriba.

Los servicios catastrales que presta catastro municipal enunciativamente, más no limitativa, son los siguientes:

- a) Expedir copias simples de antecedentes catastrales y documentos de archivo;
- b) Certificar copias de expedientes y documentos de archivo;
- c) Expedir certificados de valor catastral simples;
- d) Buscar información solicitada por contribuyente con certificado catastral de propiedad;
- e) Expedir cartografía de planos catastrales de la población;
- f) Certificar cartografía catastral.
- g) Expedir cartografías catastrales simples;
- h) Asignar clave catastral;
- i) Asignar clave catastral a lotes de terrenos de fraccionamientos;
- j) Certificar el valor catastral en las manifestaciones de traslación de dominio;
- k) Certificar operaciones de traslado de dominio de bienes inmuebles no grabadas con el impuesto;
- l) Expedir certificado de no inscripción de bienes inmuebles;
- m) Certificar y verificar manifestación de obra a solicitud del interesado en zona urbana;
- n) Certificar y verificar manifestación de obra a solicitud del interesado fuera de zona urbana;
- o) Certificación del Resto de la propiedad;
- p) Expedir certificados de no propiedad y otros;
- q) Expedir certificados de valor catastral con medidas y colindancias;
- r) Expedir cartografía rural simple;
- s) Expedir planos de predios rurales a escala convencional;
- t) Expedir cartas geográficas para desarrollo, para uso, particular, urbanas, turísticas, y de uso de suelo;

- u) Expedir cartografía especial manzana predio construcción sombreada;
- v) Expedir mapa base de casco urbano con; manzanas, colonias, altimetría, escala 1:20000;
- w) Expedir mapa base de casco urbano con; manzanas, colonias;
- x) Expedir mapa de municipio;
- y) Expedir cartografía y padrón solicitados por empresas por propiedad (siempre que el uso sea individual);
- z) Por trámite urgente de manifestación de traslado de dominio, mediciones, avalúos y ubicaciones;
- aa) Los demás que establezca la ley u otras leyes, el reglamento, el ayuntamiento, y aquellas acciones que se convengan.
- bb) Deslindes urbanos y/o rústicos
- cc) Ubicaciones
- dd) Mediciones para subdivisión

ARTICULO 70°- El catastro municipal prestara los servicios que se le soliciten, siempre y cuando se acredite el interés legal para solicitar información, previo pago de las cuotas correspondientes.

El pago de derechos es para uso exclusivo del solicitante, no se podrá, utilizar, publicar, distribuir o transferir total o parcialmente la información, los trabajos, productos o el sistema integral de información del mismo.

Por los servicios que se presentan en materia de catastro municipal, se pagaran previamente los derechos, conforme a la cuota o tarifa que se fijen en la ley de ingresos y presupuestos de ingreso del municipio de Cerritos, S.L.P.

Cuando se trate de Ubicaciones para el trámite de Diligencias de Información testimonial ad- perpetuam, en cualquier comunidad del municipio, se tendrá que notificar a la máxima autoridad ya sea el juez auxiliar o comisariado ejidal, esto para su conocimiento.

ARTICULO 71°- Las autoridades catastrales municipales además de los servicios estipulados en el presente reglamento pueden proporcionar los demás servicios que le sean solicitados, atendiendo a los registros propio que obren en sus archivos por lo que podrá cobrar los productos que se autoricen.

TITULO IV OBLIGACIONES EN MATERIA DE CATASTRO

CAPITULO I DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES Y AUTORIDADES

ARTICULO 72°- Todo propietario o poseedor, o sus representantes legales, cualquiera que sea el tipo de tendencia, régimen jurídico, uso, aprovechamiento, fin o destino, de bienes inmuebles ubicados en el municipio de Cerritos, S.L.P., tienen la obligación de manifestarlos en los plazos establecidos en este reglamento y en las formas oficiales que para el caso apruebe el catastro municipal; así mismo, están obligados a manifestar modificaciones o construcciones, fusiones, subdivisiones, en 30 días naturales a la realización de la variación original.

ARTICULO 73°- Los propietarios, inquilinos, o cualquier otra persona que se ocupe, o posea bajo cualquier título predio, están obligados a proporcionar al personal de catastro debidamente comisionado y con orden de visita para tal efecto, los datos o informes que les soliciten, así como permitirle el acceso interior de los mismos, y dar toda clase de facilidades para la localización de predios, levantamiento de los planos y demás operaciones catastrales, levantando acta circunstanciada en cada caso.

ARTICULO 74°- Los propietarios, poseedores o sus representantes, están obligados a manifestar al catastro municipal cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión, subdivisión de predios o cualquier otra contemplada por este reglamento, dentro de un plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha en que se hubiere realizado la modificación.

ARTICULO 75°- Todas las autoridades, dependencias o instituciones que intervengan o den autorización en aspectos que por cualquier motivo modifiquen las características de la propiedad raíz o de un predio en particular, están obligadas a manifestarlo al catastro municipal, dentro de un plazo de 30 días naturales, contados a partir de la fecha en la que intervinieron o autorizaron la modificación de elementos que caractericen el predio.

ARTICULO 76°- Toda persona física, moral pública o privada que lleve a cabo la elaboración de productos fotogramétricos en el territorio del municipio de Cerritos, S.L.P., está obligado a proporcionar al catastro municipal una copia de los mismos; requiriéndola catastro municipal, en forma personal para su entrega, para que un plazo de 15 días a su conclusión proporcione el producto y en su defecto se multara y en caso de persistir en la negativa, se le apercibirá y se decretara el arresto en su oportunidad.

ARTICULO 77°- Los corredores, notarios públicos, jueces o cualquiera otros funcionarios que tengan fe pública, que intervengan en el otorgamiento de contratos que trasmitan o modifiquen el dominio directo de un bien inmueble, tienen la obligación de manifestar por escrito al catastro municipal, en las formas oficiales respectivas, el tipo de operaciones que con su intervención, se realicen sobre los predios, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha de los contratos, disposiciones, o convenios que intervengan o previamente a la autorización de la escritura correspondiente, si esta es anterior.

De conformidad con lo dispuesto por el código civil para el estado de San Luis Potosí, tratándose de particulares cuyas operaciones consten en documentos privados, los avisos a que se refiere el párrafo anterior, deberán presentarse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de operación respectiva.

ARTICULO 78°- Las autoridades que intervengan en la autorización de fraccionamientos, están obligados a informar al catastro municipal, todo lo relativo a los mismos, remitiendo una copia de los planos y del convenio autorización debidamente publicado en el periódico oficial del estado.

ARTICULO 79°- Los fraccionadores tienen la obligación de manifestar al catastro municipal, todas las operaciones que impliquen modificación del dominio de lotes que formen parte del fraccionamiento, remitiendo copias de los contratos que den origen a tal modificación, y la correspondiente autorización de la dirección de obras públicas, conforme a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

ARTICULO 80°- Las manifestaciones y avisos que deben ser presentados en los términos de este reglamento, deberán hacerse en las formas que apruebe el catastro municipal y acompañar los documentos o planos que se exigen en las mismas. No se eximen de la obligación anterior, a los propietarios o poseedores de predios, que por disposición del reglamento respectivo, estén exentos del pago de contribuciones a la propiedad inmobiliaria.

ARTICULO 81°- Cuando en las manifestaciones o avisos no se expresen los datos o no se acompañen los documentos o planos también requeridos, el catastro municipal dará un plazo de 15 días para que se corrija la omisión, que se contara a partir de la fecha en que los interesados reciban el requerimiento.

Si transcurrido dicho plazo y no se expresan los datos o se presentan los documentos o planos a que refiere el párrafo anterior, el catastro municipal tendrá por no presentadas las manifestaciones o avisos, sin perjuicio que imponer al infractor las sanciones que procedan.

Para los casos de que en la manifestación no hubiera problema con el antecedente catastral, se procederá a dar vista interesados y se hará saber al solicitante, el estado que guarda, teniendo por no presentada, para el caso de que no aclare; señalando la procedencia para establecer los asientos catastrales de propiedades y posesiones cuando se aclare el origen.

TITULO V COORDINACION CATASTRAL MUNICIPAL

CAPITULO I MATERIA DE COORDINACION

ARTICULO 82°- Sin perjuicio de las atribuciones legalmente conferidas al catastro del estado y municipio, tesorería municipal y la dirección de catastro municipal propondrá e instrumentaran mecanismos de coordinación con instituciones públicas federales, estatales y municipales para el intercambio y retro alimentación de la información catastral, así como para la realización de actividades conjuntas en la materia, además de homologar la información que fuera necesaria.

ARTICULO 83°- El ayuntamiento será el único facultado para determinar la conveniencia de suscribir los convenios de coordinación que se propongan, autorizando en su caso al presidente municipal para que los suscriba a su nombre.

El ayuntamiento podrá convenir con el catastro del estado del estado los términos para proporcionar e intercambiar información y la forma en que aquella institución pueda enajenar la información generada por el municipio, sin que cause perjuicio a la hacienda municipal.

Será materia de convenio el intercambio de información entre el estado y el municipio, sobre cambios, proporcionar documentos y planos para ubicar inmuebles, y actualizar el sistema catastral.

Será materia de convenio que catastro del estado asuma funciones y cobre derechos por los servicios catastrales municipales.

En el convenio se contemplara lo relativo a la formulación de instructivos, formatos; intercambio de información, prestación de servicios, recaudación, establecer y mantener uniforme el sistema de información catastral y las demás acciones coordinadas.

CAPITULO II ARCHIVO CATASTRAL

ARTICULO 84°- La dirección de catastro municipal, está obligada a integrar y mantener actualizado el archivo catastral municipal, para lo cual realizara las investigaciones y estudios necesarios y deberá registrar en forma continua las modificaciones que sufran los predios en el territorio del municipio de Cerritos, S.L.P., así como los cambios en la infraestructura y equipamiento urbano, que cambien las características de dichos predios.

ARTICULO 85°- Para la conservación del archivo del catastro municipal, se utilizaran técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los inmuebles y construcciones, de manera particular será responsable de procesar las altas y las modificaciones a los registros y asientos catastrales, así como de su validación y de que toda la información así generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricos de los sistemas de información del catastro municipal.

ARTICULO 86°- Para una correcta formación y conservación del archivo catastral municipal, se captará el mayor número de datos o informaciones que permitan conocer el verdadero estado de los bienes inmuebles, tales como origen y antecedentes del predio; los distintos usos o destinos del mismo, así como cualquier otra circunstancia que influya en la configuración de la propiedad inmueble del municipio de Cerritos, S.L.P.

ARTICULO 86°- La dirección de catastro municipal establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivo a efecto de que este guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

ARTICULO 87°- Las autoridades federales, estatales, o municipales y las dependencias o instituciones públicas o privadas, que intervengan, administren, construyan o realicen cualquier otra operación que afecte o sea susceptible de afectar los bienes inmuebles de la entidad, tendrán la obligación de proporcionar los informes y datos del caso o manifestar las operaciones que realicen a la dirección de catastro municipal, dentro de un plazo que no excederá de quince días, a partir de la fecha en que se hubiesen efectuado dichas operaciones o que se le hubiese solicitado información.

CAPITULO III RECURSO DE LA RECONSIDERACION

ARTICULO 88°- La reconsideración deberá plantearse por escrito en un término de 15 días al que tenga conocimiento de valor catastral, ante la autoridad catastral y por persona legítima, anexando la documentación o información que constituya los medios probatorios para la inconformidad en cada caso. El catastro municipal, con el auxilio de la dirección jurídica resolverá un término de 30 días, acerca de las instancias de reconsideración que presenten los propietarios o poseedores de predios, en relación con la fijación de valor catastral definitivo, siempre y cuando se argumente, en relación de avalúo, algunas de las razones siguientes;

- I.- Error en las medidas tomadas como base
- II.- Inexacta aplicación de tablas de valores
- III.- Asignación de una extensión de mayor construcción de tipo diverso de lo que efectivamente tenga el predio.

ARTICULO 89°- Contra las resoluciones dictadas por las autoridades catastrales municipales, en los términos del párrafo anterior y respecto de aquellas contra las cuales no existía instancia de reconsideración, procederá la acción ante la tribunal de lo contencioso administrativo del estado.

ARTICULO 90°- La dirección de catastro trabajara coordinadamente con la dirección de obras públicas o equivalente, cuando la necesidad del servicio lo requiera enviando notificación o requerimiento. Teniendo un lapso de respuesta máximo de 72 horas para el trámite.

ARTICULO 91°- Se sancionara de acuerdo a la ley, a quien incumpla con las obligaciones impuestas por el artículo 71, 72, 73, 74, 75, 78, y 80 del presente reglamento.

De igual forma, se sancionara de acuerdo a la ley a quien incumpla con las obligaciones impuestas por los artículos 61 segundo párrafo, 76 y 79 del presente reglamento.

Se impondrá de uno hasta cincuenta salarios mínimos vigentes a quien;

- a) Sin autorización del catastro municipal, utilice, publique, distribuya o transfiera total o parcialmente la información, los trabajos, productos o el sistema integral de información del mismo.
- b) Omite la fuente en la utilización de los productos generados por el catastro municipal; y
- c) Cause daño económico al catastro municipal.

Se impondrá de cien hasta trescientos salarios mínimos vigentes a quien proporcione productos fotogramétricos del municipio de Cerritos, S.L.P., sin la debida autorización y sin el pago del derecho correspondiente.

El procedimiento para imponer las sanciones antes referidas, consisten en girar orden de visita y cumplimentarlas como lo dispone la carta magna para los cateos, se levantara acta circunstanciada en presencia del visitado y dos testigos, o de quien se encuentre para el caso de que no espere, y de encontrarse irregularidades se le hace saber al visitado con el contenido del Acta de inspección y se le requiere para en 24 horas, exprese lo que a su derecho convenga, exhiba pruebas y de hacerlo o no en las siguientes 24 horas se resuelva, atendiendo en la medida de lo posible a la ley de gobierno y administración municipal.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Las disociaciones contenidas en el presente entraran en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial.

Dado en el recinto del Palacio Municipal y en sesión del H. Cabildo a los 27 días del mes de octubre del 2020.

Se aprueba por unanimidad EL REGLAMENTO INTERNO DE CATASTRO MUNICIPAL DE CERRITOS, SAN LUIS POTOSI, SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.

LIC. MARIA LETICIA VAZQUEZ HERNANDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. ANAIS MARTINEZ OVALLE.
SÍNDICO MUNICIPAL

R E G I D O R E S

C. JOSE ARMANDO ALMAZAN MEDELLIN
PRIMER REGIDOR

C. JULIO PEREZ MARTINEZ
SEGUNDO REGIDOR

C. PEDRO GARCIA ESCALANTE
TERCER REGIDOR

C. PORFIRIO TURRUBIARTES MUÑOZ.
CUARTO REGIDOR

C. ANGEL TORRES FLORES
QUINTO REGIDOR.

C. PROFRA. PERLA DEL ROCIO FAJARDO ALEJOS
SEXTO REGIDOR

LIC. PEDRO ANTONIO CASTILLO MEDINA
SECRETARIO GENERAL