



# MANUAL DE OPERACIÓN

CATASTRO MUNICIPAL  
SANTA MARÍA DEL ORO, JAL.  
2018-2021



## AUTORIZACION

Con fundamento en la Ley Orgánica Municipal Del Estado Libre Y Soberano De Jalisco, se expide el presente **Manual de Operación**, del Honorable Ayuntamiento de Santa María del Oro, Jalisco. 02 de Octubre de 2018, para que sirva su fundamento jurídico para la Administración 2018-2021, el cual contiene información referente a su estructura orgánica y procesos administrativos así como el alcance de cada una de las Áreas que conforman el presente Ayuntamiento, con la finalidad de contar con un instrumento de consulta e inducción para el personal que integra este órgano de gobierno.

RESPONSABLE DE LA ELABORACION DEL MANUAL



LIC. ALISTREICY OCHOA CHÁVEZ

DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

APROBÓ



C. GUADALUPE SANDOVAL FARIÁS

PRESIDENTE MUNICIPAL DE SANTA MARÍA DEL ORO, JALISCO



## ÍNDICE

Políticas de Departamento.....	4
Objetivo.....	5
Organigrama del Departamento de catastro.....	6
Descripción General de los Puestos.....	7
Atribuciones legales al departamento de catastro.....	9
Facultades legales al departamento de catastro.....	10
Obligaciones legales al departamento de catastro.....	12
Descripción General de la Dirección.....	16



## **POLITICA DEL DEPARTAMENTO**

Es la dependencia encargada de realizar funciones tutelar, consultiva y de apoyo; recopilando e integrando el inventario de propiedad registrando la identificación, inscripción y valuación de inmuebles del territorio municipal de manera eficiente, confiable y transparente, obteniendo las características físicas, cualitativas y cuantitativas de los predios para tener control, manejo y suministro de la información de la función catastral.



## **OBJETIVO**

Se tiene un Catastro acorde a los requerimientos del Municipio alcanzando información geográfica actualizada para mejorar los niveles de calidad para tener atención personalizada, eficiente, eficaz y transparente, creando un órgano de información que genere retroalimentación y mejores propuestas que determinen valores, tarifas, derechos y cuotas relacionadas con la propiedad inmobiliaria, procesos de registro, conservación y control territorial favoreciendo a la regularización y control de uso de suelo, así como proponer e iniciar la difusión y comprensión ciudadana con procesos participativos, con concientización y consulta.



## ORGANIGRAMA DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO





## **DESCRIPCION GENERAL DE LOS PUESTOS**

### **"PUESTO DEL DIRECTOR"**

Se encargara de:

- 1.- Ejecutar acuerdos y dar información de los mismos.
- 2.- Dirigir de conformidad con las disposiciones y lineamientos existentes los programas operativos anuales.
- 3.- Aprobar las adecuaciones a los derechos por los servicios catastrales y las cuotas y tarifas aplicables al impuesto predial, para su autorización por el Cabildo.
- 4.- Integrar y coordinar armónicamente las acciones de las dependencias municipales relacionadas con la propiedad inmobiliaria, así como las de organismos, asociaciones y otras instancias de la sociedad civil.
- 5.- Promover el desarrollo de métodos, sistemas, formatos, instructivos y manuales de procedimientos técnicos y de evaluación para el control y registro de la información inmobiliaria.
- 6.- Coordinar y formular el programa para realizar los estudios de planos y valores unitarios por región catastral de terrenos, tablas de construcción de zonas urbanas y valores por hectárea.
- 7.- Formular oficios de envío para el congreso, de la propuesta autorizadas por Cabildo sobre cuotas, tarifas, planos y tablas de valores de mercado.
- 8.- Proponer los mecanismos legales para la recuperación del rezago en el cobro del impuesto predial.
- 9.- Proponer y opinar respecto de los trabajos de fotogrametría, medición directa, digitalización y cualesquiera otros aspectos que sean necesarios.



- 10.- Buscar autoridad competente para levantamientos de planos catastrales y determinar límites de predios
- 11.- Mantener al día los registros y control de modificaciones de predios
- 12.- Recabar los elementos jurídicos, económicos, sociales y estadísticos necesarios.
- 13.- Evaluar los predios en base a valores unitarios respectivos a la ley
- 14.- Expedir certificados según sean solicitados
- 15.- Calcular por concepto el impuesto predial integrando el padrón de contribuyentes para actualizarlo.
- 16.- Auxiliar a organismos de obras públicas, planificación y otros proyectos que requieran de la información de catastro.
- 17.- Auxiliar de las autoridades para la fijación de la nomenclatura de calles y numeración de predios
- 18.- Recabar de las autoridades, dependencias o instituciones, así como de personas físicas y morales, sus datos, documentos e informes necesarios para actualización de catastro
- 19.- Auxiliar a las autoridades en asuntos que competan con Catastro.



## ATRIBUCIONES LEGALES AL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

### “LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO”

#### CAPÍTULO II

##### De la Autoridad Catastral

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

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



## FACULTADES LEGALES AL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

### “LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO”

#### CAPÍTULO II

##### De la Autoridad Catastral

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

- I. La clasificación catastral, el deslinde y la mensura de los predios y edificaciones;
- II. El registro catastral de la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rústicos dentro de los territorios municipales, así como el control de datos de acuerdo a su competencia;
- III. La asignación del valor catastral, provisional y fiscal de cada uno de los predios con base en las disposiciones legales vigentes;
- IV. Facilitar la integración de la información relativa a los usos, destinos y reservas del suelo, para que sea susceptible de ser utilizada por el Sistema de Información Territorial.
- V. Registrar, controlar y mantener actualizada la información catastral de la propiedad inmobiliaria comprendida en la jurisdicción territorial de los municipios del Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos e históricos, así como para apoyar la formulación y adecuación de planes o programas municipales de desarrollo urbano y planes de ordenamiento y regulación de zonas conurbadas;
- VI. Delimitar la zonificación catastral conforme a los planes de desarrollo urbano;



VII. Proponer al Consejo Técnico Catastral (sic) del Estado las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales, previendo que éstas sean compatibles con las que emita el Sistema de Información Territorial, a efecto de que exista uniformidad en la normatividad que se emita;

VIII. Proponer al Consejo Técnico de Catastro Municipal, tomando en cuenta la prevención de la fracción anterior, los sistemas de valuación masiva donde se integren: terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción; coeficientes de deméritos e incrementos; precisiones y rangos, así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente, sirva de base para valorar la propiedad inmobiliaria; y

IX. El cumplimiento de las demás actividades que le señalen otras leyes y reglamentos.



## OBLIGACIONES LEGALES AL DEPARTAMENTO DE CATASTRO

### “LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO”

#### CAPÍTULO II

##### De la Autoridad Catastral

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

I. Integrar los registros catastrales de los predios y construcciones localizadas en el territorio municipal;

II. Practicar los levantamientos de los planos catastrales;

III. Determinar en forma precisa la localización de cada predio y su clasificación, mediante su deslinde y mensura, así como recabar los elementos físicos, económicos y estadísticos que en su caso se requieran;

IV. Determinar la clave catastral atendiendo a las normas técnicas;

V. Participar en el establecimiento de los mecanismos de coordinación entre el Sistema de Información Territorial y el Registro Público de la Propiedad, para obtener la identificación plena y datos reales de los inmuebles inscritos;

VI. Recibir de los obligados que señala esta Ley, la información que la misma les impone y registrar oportunamente los cambios que se operen en los inmuebles, con el propósito de mantener actualizada la información de los registros catastrales y el control de los datos históricos de sus modificaciones;

VII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal o municipal, así como de las personas físicas o jurídicas, la información necesaria para la formación y conservación del catastro;



- VIII. Registrar los bienes inmuebles para efectos catastrales;
- IX. Elaborar las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito o incremento y remitirlos para su conocimiento, información y análisis al Consejo Técnico de Catastro Municipal,
- X. Elaborar las propuestas de reglamentos e instructivos necesarios para realizar las actividades correspondientes a sus atribuciones y remitirlas para su conocimiento e información al Consejo Técnico de Catastro Municipal, buscando su homologación con las que para tal efecto emita el Consejo Técnico Catastral del Estado y, finalmente, turnarlas al ayuntamiento o al Gobernador del Estado según corresponda, para su aprobación;
- XI. Determinar y aplicar los valores catastrales provisionales de los bienes inmuebles, cuando no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinar su valor catastral;
- XII. Aplicar los valores catastrales y unitarios de terrenos y construcciones;
- XIII. Practicar la valuación de los predios en particular, conforme al procedimiento establecido en el presente Ordenamiento.
- XIV. Elaborar avalúos catastrales de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial o para efectos de la valuación provisional;
- XV. Revisar y aprobar dictámenes de valor, esto último a petición de parte, para los efectos de transmisiones patrimoniales de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio, conforme a las disposiciones aplicables;
- XVI. Proporcionar al Sistema de Información Territorial, la información que sea requerida de las diferentes autoridades municipales, así como la generada por su propia actividad;



XVII. Auxiliar a las autoridades competentes en la elaboración de los planes y programas de desarrollo municipal;

XVIII. Auxiliar a las dependencias y organismos públicos cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, programación o elaboración y realización de proyectos específicos del desarrollo estatal, regional y municipal, requieran de los datos contenidos en el catastro;

XIX. Notificar a los interesados las operaciones catastrales efectuadas;

XX. Proporcionar a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus archivos, conforme a los medios con que cuente y observando los procedimientos que se establezcan;

XXI. Expedir certificaciones sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos que formen parte del catastro, así como certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a las personas o documentos que se señalen por los solicitantes;

XXII. Expedir, a solicitud expresa, copias certificadas de los documentos que obren en el archivo del catastro, las que bajo ningún concepto significarán el reconocimiento o aceptación de un derecho. Estos documentos son exclusivamente para fines fiscales, urbanísticos y estadísticos; XXIII. Informar al servidor público encargado de la Hacienda Municipal cuando proceda efectuar el cobro de los derechos por los servicios catastrales prestados, de conformidad a lo que se establezca en su propia Ley de Ingresos;

XXIV. Acreditar a los peritos valuadores conforme a las disposiciones de esta Ley y sus

reglamentos;

XXV. Notificar a la Dirección de Catastro del Estado de las posibles infracciones en que incurran los peritos valuadores, remitiendo las pruebas correspondientes a fin de que se inicie el procedimiento administrativo y se apliquen las sanciones correspondientes;



XXVI. Emitir los criterios administrativos para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales;

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

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

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

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



## **DESCRIPCION GENERAL DE LA DIRECCION**

### **CATASTRO**

Es el inventario y la valuación, precisa y detallada de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en el municipio de Santa María del Oro, Jalisco. Tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen, además de ser utilizados para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.

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

La Dirección de Catastro se ocupa de tener al día la información referente a los predios que están en el municipio, registrar todos los movimientos de compraventa, el cobro de impuesto predial, de transmisiones de dominio, realizar mediciones en propiedades en conflicto, expedir certificados de inscripción de no inscripción, certificados catastrales con historia, certificado de no adeudo, entre otros.