

# **LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**Publicada en el Periódico Oficial No. 36, Sección I,  
de fecha 02 de septiembre de 1994, Tomo CI.**

## **CAPITULO PRIMERO Disposiciones Generales**

**ARTICULO 1.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la actividad catastral en el territorio del Estado.

**ARTICULO 2.-** El Catastro Inmobiliario es el inventario de la propiedad raíz en el Estado, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, localización, descripción, deslinde, cartografía y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Baja California; con las características físicas, geométricas, socioeconómicas y jurídicas que los definen y constituyen. Su finalidad es:

**I.** Identificar y deslindar los bienes inmuebles, los derechos de vía y espacios públicos;

**II.** Integrar y mantener actualizada la información relativa a los registros, padrones y documentos referentes a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles y aspectos asociados a ellos;

**III.** Determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles;

**IV.** Integrar la cartografía catastral de los bienes inmuebles en el territorio del Estado;

**V.** Aportar la información técnica en relación a los límites del territorio del Estado, de sus Municipios, de los centros de población y demás localidades;

**ARTICULO 3.-** Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto establecer:

**I.** La integración, organización y funcionamiento del Catastro Inmobiliario del Estado;

**II.** La forma, términos, normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del Catastro Inmobiliario en el Estado, conforme a los cuales las Dependencias de la Administración Pública Municipal deberán de ejercer sus atribuciones en la materia;

**III.** Las obligaciones que en la materia de esta Ley tienen los servidores públicos de los Municipios, así como las de los Notarios, los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado;

**IV.** La promoción e integración del Catastro Inmobiliario y sus registros, para que proporcione el servicio de información y consulta a quienes lo requieran.

**ARTICULO 4.-** Todos los Bienes Inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado de Baja California, deberán estar inscritos en el Catastro y ser objeto de avalúo, sin importar su tipo de tenencia, régimen jurídico, de propiedad, uso o destino.

**ARTICULO 5.-** Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

**I. Padrón Catastral.-** El conjunto de registros en los que se contienen los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado;

**II. Registros Gráficos.-** El conjunto de mapas, planos y fotografías sobre los bienes inmuebles ubicados en el Estado, mismos que deberán estar ligados al Sistema Estatal de Coordenadas;

**III. Archivo Documental.-** El conjunto de documentos sobre los antecedentes de propiedad o posesión de los bienes inmuebles en el Estado;

**IV. Centro de Población.-** Las áreas constituídas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por prevención de riesgos, las de preservación ecológicas; y las que se provean para la fundación de dichos centros, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado;

**V. Zonificación Catastral.-** La demarcación del territorio del Estado en zonas, sectores o colonias, de acuerdo a las características señaladas en esta Ley;

**VI. Zona Catastral.-** Son las áreas en las que se dividen los Municipios y que presentan características homogéneas en cuanto a sus aspectos físicos, económicos, sociales, de uso actual y potencial del suelo, que preferentemente estén delimitadas por rasgos físicos, como carreteras, caminos, brechas, vías y arroyos.

**VII. Sectores Catastrales.-** Son las áreas en las que se divide todo centro de población, que preferentemente están delimitados por vialidades primarias y rasgos físicos. Incluye toda el área urbana, áreas urbanizables, reservas territoriales y áreas de preservación ecológica.

**VIII. Subsectores Catastrales.-** Son las áreas en que se dividen los sectores catastrales con características específicas similares, en atención a la preponderancia del régimen jurídico de la tenencia de los inmuebles, así como la existencia y características de

la infraestructura, equipamiento, usos del suelo, servicios públicos y su calidad, densidad de población, edad, tipo y calidad de las construcciones e índices socio-económicos.

**IX. Valores Unitarios:**

a). **Del Suelo.**- Los determinados para el suelo por unidad de superficie;

b). **De Construcción.**- Los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie o de volumen;

**X. Valor Catastral.**- El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, de acuerdo a los procedimientos a que se refiere esta Ley;

**XI. Valuación Catastral.**- El conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un valor catastral, por primera vez, a un bien inmueble;

**XII. Valor Provisional.**- El asignado a un bien inmueble cuando al sector catastral en que se localice, no se le hayan asignado valores unitarios del suelo o, habiéndosele asignado, hayan cambiado las características esenciales de su entorno urbano y su determinación se realice en base al valor unitario aprobado para algún sector catastral semejante;

**XIII. Actualización del valor catastral.**- El conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar nuevo valor catastral, a un bien inmueble;

**XIV. Cartografía Catastral.**- Es el conjunto de mapas, planos y fotografías que determinan la delimitación y deslinde de los bienes inmuebles en el Estado;

**XV. Sistema de Información Geográfica del Estado.**- Es el conjunto de datos gráficos, alfanuméricos y documentales, relacionados interactivamente con equipo y sistemas computacionales, que permiten la ubicación geográfica de cada bien inmueble, con todos los atributos y documentos que lo constituyen.

**XVI. Sistema Estatal de Coordenadas.**- Es el conjunto de vértices geodésicos debidamente monumentados y referenciados, ligados a la red geodésica nacional, con base en el sistema de proyección convencional denominado UTM.

**XVII. Bienes inmuebles.**- Los señalados expresamente como tales por el Código Civil del Estado;

**ARTICULO 6.-** El Catastro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado se integrará cuando menos con los siguientes registros, padrones y archivos:

**I. Registros Gráficos,** constituido por:

a). Mapa general del Estado;

- b). Mapa general de cada uno de los Municipios con su zonificación catastral.
- c). Plano general de los centros de población y localidades ubicados en cada uno de los Municipios;
- d). Planos con los sectores, subsectores o colonias que conforman un centro de población.
- e). Planos manzaneros con los bienes inmuebles urbanos que los conforman, de cada uno de los centros de población;
- f). Planos con la delimitación de los bienes inmuebles rústicos ubicados en poblados, colonias, comunidades o rancherías de cada Municipio; y,
- g). Los demás registros que procedan conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

**II. Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano, que contendrá:**

- a). Clave catastral del bien inmueble;
- b). Nombre del propietario o poseedor;
- c). Ubicación y nomenclatura oficial;
- d). Uso actual;
- e). Los usos permitidos, condicionados o prohibidos y la compatibilidad de usos permitidos, que afecten al bien inmueble.
- f). Los coeficientes de utilización y ocupación del suelo aplicables al bien inmueble.
- g). Declaratorias de destinos, reservas territoriales y de preservación ecológica que afecten al bien inmueble.
- h). El valor catastral;
- i). Domicilio del propietario o poseedor;
- j). Superficie del terreno y de las construcciones;
- k). Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
- l). Tipo de tenencia y características de la misma;
- m). Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en su caso;
- n). Colindancias;
- o). Servicios públicos e infraestructura;
- p). Los demás datos que procedan conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

**III. Registro Alfanumérico o padrón catastral rústico, constituido por:**

- a). Clave catastral del bien inmueble;
- b). Nombre del propietario o poseedor;
- c). Ubicación y nomenclatura oficial;
- d). Uso actual;
- e). El valor catastral;
- f). Domicilio del propietario o poseedor;
- g). Superficie del terreno y de las construcciones;
- h). Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
- i). Tipo de tenencia y características de la misma;
- j). Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en su caso;

- k).Colindancias;
- l).Vías de comunicación y acceso;
- m).Uso potencial del suelo; y,
- n).Los demás datos que sean necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

**IV.** Archivo documental de la propiedad inmobiliaria, integrado por:

- a).Escrituras o documentos comprobantes de la propiedad o posesión del bien inmueble;
- b).Avisos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, en su caso;
- c).Actas de deslinde catastral;
- d).Manifiestos de altas, bajas y cambios de tasas, valores, de propietario o posesionario y todos aquellos que modifiquen los registros catastrales; y,
- e).Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

**V.** Sistema de Información Geográfica Catastral, integrado por:

- a).Base de datos gráfica de la cartografía catastral digitalizada; y,
- b).Base de datos del padrón catastral alfanumérico;

**ARTICULO 7.-** Para uniformar los trabajos catastrales, de identificación, localización y registro inmobiliario que se realicen por parte de las autoridades municipales, el Gobernador del Estado, a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas emitirá la normatividad técnica y los principios homogéneos de captación, ordenación y generación de datos, de tal manera que se integren al Sistema de Información Geográfica del Estado.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **De las Autoridades**

**ARTICULO 8.-** Son Autoridades en materia de Catastro y Registro Inmobiliario:

**I.** El Gobernador del Estado. y,

**II.** Los Ayuntamientos.

**ARTICULO 9.-** El Consejo Municipal de Catastro Inmobiliario, es el órgano auxiliar de participación social y consulta pública sobre Catastro Inmobiliario. Su integración y sus funciones se regirán por lo dispuesto en esta Ley y en el Reglamento Municipal correspondiente:

**ARTICULO 10.-** Corresponde al Gobernador del Estado:

**I.** Establecer la política, normas y procedimientos generales del Catastro Inmobiliario y evaluar su cumplimiento;

**II.** Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás operaciones catastrales de bienes inmuebles y remitirlos para su aplicación obligatoria a las autoridades Municipales encargadas del Catastro Inmobiliario;

**III.** Ordenar la publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado, de la zonificación y sectorización catastral y de los valores unitarios del suelo y construcción, previa revisión y aprobación de los mismos por parte del Congreso del Estado;

**IV.** Participar en coordinación con los Ayuntamientos y el H. Congreso del Estado en la delimitación de los centros de población, en la determinación de las provisiones para su fundación, de las reservas territoriales y de preservación ecológica, en los términos de las leyes y reglamentos en la materia;

**V.** Suscribir Acuerdos de Coordinación en materia del Catastro Inmobiliario con Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, con otras Entidades Federativas, y con los Municipios del Estado para realizar acciones conjuntas en esta materia;

**VI.** Establecer los mecanismos de coordinación entre los catastros municipales y el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para obtener la identificación precisa y datos reales de los inmuebles inscritos.

**VII.** Suscribir Acuerdos de Colaboración Administrativa con los Municipios para que el Estado se haga cargo de algunas de las funciones y obligaciones relacionadas con el Catastro Inmobiliario dentro de la jurisdicción Municipal;

**VIII.** Apoyar a los Ayuntamientos en la elaboración de los Programas de Información e Investigación Catastral;

**IX.** Proponer los instructivos y manuales administrativos para su aplicación conforme a lo dispuesto en la presente Ley; y,

**X.** Las demás que le determine esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

**ARTICULO 11.-** Las facultades que la presente Ley confiere al Gobernador del Estado serán ejercidas por conducto de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, con excepción de las que correspondan a otras Dependencias del Ejecutivo Estatal, conforme a ésta y otras disposiciones legales aplicables y, de las que expresamente tengan que ser ejercidas por el Ejecutivo del Estado.

**ARTICULO 12.-** Corresponde a los Ayuntamientos:

**I.** Llevar a cabo las operaciones catastrales de identificación, localización, descripción, deslinde, registro, cartografía, valuación, actualización de valores de los bienes inmuebles ubicados dentro de su Municipio, ya sea que los mismos se definan como urbanos o rústicos, en los términos del presente ordenamiento y de las normas, especificaciones técnicas y principios homogéneos que al efecto expida el Gobernador del Estado;

**II.** Elaborar e integrar los Registros, Padrones y Archivos Documentales Catastrales previstos en el artículo 6 de esta Ley;

**III.** Practicar los levantamientos de los diferentes mapas y planos catastrales, así como todo lo relacionado con trabajos técnicos sobre la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública y privada en el ámbito de su competencia;

**IV.** Registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad raíz y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los registros, padrones y archivos documentales catastrales, con el propósito de mantener actualizada la información catastral inmobiliaria;

**V.** Intervenir en la determinación de los límites Municipales, en los términos de las disposiciones legales vigentes.

**VI.** Intervenir en la delimitación de los centros de población, su perímetro urbano, reserva territorial para su crecimiento y área de preservación ecológica, así como provisiones para la fundación de centros de población en coordinación con el Gobierno del Estado y del H. Congreso del mismo, en los términos de las leyes y reglamentos en la materia;

**VII.** Apoyar a los organismos, oficinas o instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, servicios, planificación, desarrollo urbano y otros proyectos, requieran de los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario;

**VIII.** Determinar la localización de cada bien inmueble, mediante su deslinde y mensura, y recabar los elementos físicos, geométricos, jurídicos, económicos, sociales y estadísticos que lo constituyen;

**IX.** Elaborar las propuestas de zonificación y sectorización catastral y de valores unitarios del suelo y de construcción y remitirlas, para su revisión y opinión del Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario;

**X.** Aplicar los valores catastrales unitarios que apruebe el Congreso del Estado;

**XI.** Practicar la valuación catastral de los bienes inmuebles en particular, con base a los valores unitarios y normas técnicas que se emitan, de conformidad a lo dispuesto en la presente Ley;

**XII.** Determinar valores catastrales provisionales a los bienes inmuebles, de acuerdo a los valores asignados a sectores catastrales de características semejantes;

**XIII.** Emitir avalúos catastrales de bienes Inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial, en los casos en que así se le requiera y en todo tipo de contratos o juicios civiles, penales, laborales, administrativos y fiscales;

**XIV.** Participar en cuanto a la identificación, apeo o deslinde de bienes raíces, en los dictámenes periciales que sobre inmuebles deban practicarse y rendirse ante las autoridades competentes;

**XV.** Revisar y autorizar, para efectos catastrales, los avalúos practicados por peritos autorizados, si el bien inmueble se ubica en la jurisdicción del Municipio;

**XVI.** Establecer el control de todos los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que las identifique y ubique claramente;

**XVII.** Auxiliar a las autoridades competentes en la fijación de la nomenclatura de calles y numeración oficial de los bienes inmuebles;

**XVIII.** Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter Federal, Estatal o Municipal, y de las personas físicas o morales, los datos, documentos o informes que sean necesarios para la formación y actualización de los registros, padrones y documentos catastrales;

**XIX.** Auxiliar a las autoridades competentes en la elaboración de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, de Centros de Población y demás Programas relativos al Desarrollo Urbano;

**XX.** Formular y proponer los instructivos y manuales administrativos para su aprobación conforme a lo dispuesto en la presente Ley;

**XXI.** Notificar a los interesados las operaciones catastrales y expedir las constancias relativas a ellas, que se le soliciten;

**XXII.** Imponer las sanciones que procedan en los términos de esta ley;

**XXIII.** Expedir los acuerdos delegatorios de facultades correspondientes; y,

**XXIV.** Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

**ARTICULO 13.-** Las facultades que la presente Ley otorga a los Ayuntamientos, estarán a cargo del Presidente Municipal, salvo las que requieran acuerdo expreso del Cabildo, y las ejercerá por conducto del titular de la Dependencia Municipal responsable del Catastro Inmobiliario, quien tendrá la autoridad necesaria para su funcionamiento.

**ARTICULO 14.-** Los Ayuntamientos podrán celebrar Acuerdos de Colaboración Administrativa con el Estado, para que éste se haga cargo de algunas de las funciones y obligaciones que aquellos tienen en materia del Catastro Inmobiliario.

**ARTICULO 15.-** Los Consejos Municipales del Catastro Inmobiliario se integrarán por convocatoria del Presidente Municipal y funcionarán en consulta permanente con los organismos e instituciones representativas de la comunidad, de acuerdo a los mecanismos de participación social y consulta establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

Dicho Consejo será presidido por el Presidente Municipal o por quien el designe como su representante y fungirá como Secretario Técnico del mismo el titular de la Dependencia del Catastro Municipal; se integrará con tres representantes de vecinos, colonos, propietarios y ejidatarios, que determine el reglamento correspondiente y con un representante de las siguientes dependencias y organizaciones:

- I. Ayuntamiento;
- II. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas;
- III. Cámara de Comercio;
- IV. Cámara de la Industria de la Transformación;
- V. Cámara de la Industria de la Construcción;
- VI. Colegio de Ingenieros Civiles;
- VII. Colegios de Arquitectos
- VIII. Colegio de Contadores Públicos;
- IX. Colegio de Notarios Públicos; y,
- X. Comisión Estatal de Avalúos;

**ARTICULO 16.-** A los Consejos Municipales del Catastro Inmobiliario, dentro de su jurisdicción territorial, les corresponde:

I. Revisar y aprobar las propuestas de zonificación y sectorización catastral, elaborados y remitidos por el titular de la Dependencia del Catastro Municipal y someterlos a través del Ayuntamiento, a la aprobación del Congreso del Estado.

II. Elaborar, revisar y proponer a través del Ayuntamiento, al Congreso del Estado los valores unitarios de suelo y construcción;

**III.** Asesorar a la Dependencia de Catastro Inmobiliario en la instrumentación de los métodos, sistemas y procedimientos inherentes a la aplicación de las normas técnicas y administrativas para la identificación, localización, registro, valuación, cartografía, revaluación y deslinde de bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción;

**IV.** Apoyar y asesorar a la Dependencia del Catastro Inmobiliario en la realización de los trabajos catastrales que le corresponden en los términos de esta Ley.

**V.** Apoyar y asesorar al Presidente Municipal en la resolución sobre el recurso de Queja presentado por el interesado, en aquellos casos en que no haya sido resuelto satisfactoriamente el recurso de Revisión ante la Autoridad Catastral.

**VI.** Las demás que determine esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **De La Zonificacion y de los Valores Unitarios**

**ARTICULO 17.-** La determinación de la zonificación, sectorización y subsectorización catastral y de los valores unitarios de suelo, se hará tomando en consideración alguno de los siguientes factores:

**I.** Grado de urbanización y características de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento;

**II.** Uso actual y potencial del suelo;

**III.** Tipo y calidad de las construcciones; o

**IV.** Indices socio-económicos de los habitantes.

**ARTICULO 18.-** La elaboración, revisión, modificación de la zonificación y sectorización catastral, se hará cada año. La aprobación definitiva de la zonificación y sectorización catastral se sujetará al siguiente procedimiento:

**I.** La Dependencia del Catastro Municipal elaborará, dentro del ámbito de competencia territorial que corresponde, la propuesta de zonificación y sectorización catastral; la cual será remitida al Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario, para que proceda a su revisión y, en su caso, resuelvan sobre su aprobación;

**II.** Una vez revisada y aprobada por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario, será remitida a través del Ayuntamiento, al H. Congreso del Estado, para que resuelva sobre su aprobación definitiva; quien a su vez la enviará al C. Gobernador del Estado, para su publicación el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado y a la Dependencia de Catastro correspondiente para su aplicación.

**ARTICULO 19.-** Los valores unitarios de suelo y construcción que aplique la Dependencia de Catastro serán objeto de revisión, aprobación y aplicación anual, en la misma oportunidad que la Ley de Ingresos Municipales.

**ARTICULO 20.-** Para la elaboración de las propuestas de los valores unitarios de suelo, se deberán tomar en cuenta la ubicación de las diversas zonas, sectores y subsectores catastrales, reservas territoriales y de preservación ecológica de los centros de población, así como las áreas rústicas a las que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los Programas de Desarrollo Urbano Municipal, de Centros de Población y demás Programas de Desarrollo Urbano aplicables.

#### **CAPITULO CUARTO**

##### **De las Operaciones Catastrales**

**ARTICULO 21.-** Las Autoridades Catastrales Municipales a través de la Dependencia que ésta designe, llevarán a cabo todas las operaciones que sean necesarias y que tiendan a la formación, conservación, mejoramiento y desarrollo del Catastro Inmobiliario, con sus registros, padrones y archivos documentales correspondientes.

**ARTICULO 22.-** Las Autoridades Catastrales, intervendrán en la determinación de los límites del Estado y de los Municipios, en los términos de esta ley y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO 23.-** La localización y levantamiento de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como dimensiones, ubicación, uso y la información socioeconómica y estadística que requiera el Catastro Inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos aprobados conforme a esta Ley.

**ARTICULO 24.-** Las operaciones de deslinde catastral deberán practicarse previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes del mismo, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles Federales, Estatales o Municipales, deberán notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

El resultado de estas operaciones catastrales y en su caso las observaciones de los interesados o de quienes los representen legalmente, se hará constar en acta circunstanciada, que firmará el personal representante de la Autoridad Catastral que practique esos trabajos.

En caso de no obtenerse la conformidad de los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles colindantes, se hará constar en el acta y quedarán a salvo los derechos de los interesados para que los ejerciten en la vía y forma que determinen las Leyes.

**ARTICULO 25.-** Los trabajos topográficos catastrales y de deslinde deberán practicarse de acuerdo al Manual que para el efecto se apruebe en los términos de este ordenamiento, incluyendo lo referente a vías y espacios públicos y obras de infraestructura. Dichos trabajos deberán realizarse por la autoridad municipal, quien podrá delegarlos a través de un acuerdo del ayuntamiento, con excepción de aquellos requeridos por autoridad competente.

La Autoridad Catastral revisará y autorizará los trabajos topográficos que elaboren los Peritos inscritos en el padrón, de acuerdo a las normas que para la Autorización y Registro de Peritos deslindadores emita el Ayuntamiento respectivo.

Los peritos inscritos realizarán los trabajos que los particulares les soliciten, conforme a las especificaciones técnicas y normativas aprobadas en los términos de esta Ley.

**ARTICULO 26.-** Los trabajos topográficos y su representación en planos catastrales serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica ligada al Sistema Estatal de Coordenadas. Los distintos levantamientos técnico-catastrales se efectuarán de acuerdo a las normas, especificaciones técnicas, manuales e instructivos que para el efecto se aprueben conforme a lo dispuesto en el presente ordenamiento.

**ARTICULO 27.-** Para fijar el valor catastral de cada bien inmueble, se aplicarán las tablas de valores unitarios, aprobadas conforme al presente ordenamiento, con sus factores de incremento o demérito que corresponda, según sea el caso.

**ARTICULO 28.-** El valor catastral de los bienes inmuebles será el valor técnicamente determinado mediante la aplicación de los valores unitarios aprobados en los términos de esta Ley. Para los efectos fiscales se estará a lo dispuesto en las leyes de la materia.

El valor catastral será modificado cuando se presente alguna de las siguientes causas que den motivo a su actualización:

**I.** Cuando el avalúo del bien inmueble tenga una antigüedad de más de un año;

**II.** Cuando en el bien inmueble se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones a las ya existentes, que afecten notoriamente su valor;

**III.** Cuando el bien inmueble sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor;

**IV.** Cuando teniendo un valor catastral provisional se le fije el valor catastral técnicamente determinado, aunque no haya transcurrido el período a que alude la fracción I de este Artículo;

**V.** Cuando los bienes inmuebles se fusionen, se subdividan, se relotifiquen o sean motivo de fraccionamiento;

**VI.** Cuando parte o la totalidad del bien inmueble sea objeto de traslación de dominio o por cualquier causa que modifique el régimen jurídico de propiedad del bien inmueble;

**VII.** Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de la propiedad raíz tanto en los directamente beneficiados como en su zona de influencia, a juicio de la Autoridad Catastral;

**VIII.** Cuando cambien las características físicas, jurídicas y económicas, de tal modo que se altere el valor del bien inmueble.

**ARTICULO 29.-** Las autoridades competentes para efectuar la valuación o actualización del valor catastral de los bienes inmuebles, podrán delegar estas facultades mediante un acuerdo que establezca las normas para la Autorización y Registro de Peritos Valuadores, conforme al reglamento que para el efecto establezca la Autoridad Municipal.

**ARTICULO 30.-** En los casos en que no se cuente con la información suficiente para determinar el valor técnico catastral aplicable al bien inmueble, la Autoridad Catastral, con base en los elementos de que disponga, determinará un valor catastral provisional al terreno y a las construcciones, asignando el más aproximado posible a otros bienes inmuebles semejantes en sus características.

En los casos en que se incorporen nuevas áreas a la urbanización que signifiquen un cambio en cuanto al valor de los terrenos, la Autoridad Catastral fijará provisionalmente los valores unitarios del suelo, mismos que cada año fiscal someterá al proceso de revisión, aprobación y publicación señalado en la presente Ley.

**ARTICULO 31.-** En las construcciones que por sus características no se adecúen a ninguna de las clasificaciones de los elementos de las mismas, no se aplicarán los valores unitarios aprobados en los términos de esta Ley, la Autoridad Catastral fijará el valor catastral de las mismas provisionalmente, sometiendo, en su oportunidad, la nueva clasificación al proceso de revisión, aprobación y publicación definitiva en los términos de la presente Ley.

**ARTICULO 32.-** Cuando, por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble, como son los de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, la Autoridad Catastral valorará o actualizará su valor del bien inmueble en base a los elementos de que disponga, sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones que resulten procedentes.

**ARTICULO 33.-** En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de condominio vertical, deberá fijarse el valor a cada uno de los departamentos, despachos o cualquier otro tipo de locales, comprometiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes. Tratándose de condominios horizontales de construcciones unitarias, se tomará en cuenta la construcción de ellas, el terreno sobre el que se haya fincado y los bienes comunes. En tales casos, cada unidad se registrará con clave catastral por separado.

**ARTICULO 34.-** La Autoridad Catastral, en los términos del Código Fiscal del Estado, y en forma supletoria del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, deberá notificar a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, en caso de que:

- I. El bien inmueble sea dado de alta por primera vez en el Padrón Catastral;
- II. Se modifique la Clave Catastral asignada inicialmente; o,
- III. El valor del inmueble sea sujeto de actualización en los términos de la fracción VII del Artículo 28 de esta Ley.

Los valores unitarios y la zonificación catastral aprobados anualmente, surtirán efectos a partir de su publicación en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado.

## **CAPITULO QUINTO**

### **De las Obligaciones**

**ARTICULO 35.-** Los propietarios o poseedores legítimos de inmuebles ubicados en el Estado, tienen la obligación de manifestarlos ante la Autoridad Catastral que corresponda, dentro del plazo de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se adquiriera ese carácter.

Esta obligación comprende la de señalar su domicilio en la localidad del Municipio en que esté ubicado el inmueble, así como manifestar, en su caso, el cambio de domicilio.

Igual obligación debe cumplirse, cuando se trate de bienes inmuebles que por su carácter de bienes del dominio público, propiedad de la Federación, del Estado y de los Municipios estén exentos del Impuesto Predial. Esta obligación es extensiva a los ejidos y

comunidades agrarias, en los términos del presente ordenamiento y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO 36.-** Los propietarios, poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al personal de la Autoridad Catastral, previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como permitirle el acceso a dichos inmuebles, y a dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás operaciones catastrales.

**ARTICULO 37.-** Los propietarios, poseedores o sus representantes, están obligados a manifestar a la Autoridad Catastral, cualquier modificación que se haga a los elementos que caractericen al bien inmueble, tales como construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento o cualquiera otra prevista por esta Ley, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha de la modificación.

**ARTICULO 38.-** Los Notarios o Funcionarios que actúen con fe pública en el otorgamiento de contratos o actos que transmitan el dominio de un bien inmueble, no autorizarán ninguna operación si el interesado no les presenta un acta de trabajo topográfico, certificada por la autoridad catastral, relativa al bien inmueble de referencia y con antigüedad máxima de un año,

**ARTICULO 39.-** Las autoridades u organismos que intervengan en la modificación de las características de la propiedad raíz o de un bien inmueble en particular, deberán manifestarlo a la Autoridad Catastral correspondiente, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de que se produzca la modificación.

**ARTICULO 40.-** Las autoridades que intervengan en la autorización de edificaciones, fraccionamientos, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de terrenos, están obligadas a informar todo lo relativo a dichas autorizaciones a las Autoridades Catastrales, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de la autorización correspondiente.

**ARTICULO 41.-** Las manifestaciones a que se refiere el Artículo 35 de la presente Ley se harán en las formas que al respecto autorice la Autoridad Catastral, expresándose todos los datos que caractericen al bien inmueble y anexando los documentos y planos respectivos.

Los planos a que se refiere el párrafo anterior, deberán contener los datos topográficos y dibujarse a las escalas y con las características que la Autoridad Catastral determine.

**ARTICULO 42.-** Si en las manifestaciones no se expresan los datos completos o no se acompañan los documentos o planos respectivos, las Autoridades Catastrales, prevendrán al interesado para que corrija la omisión dentro del término de 15 días hábiles. En su caso, los datos faltantes y los documentos o planos requeridos se recabarán a costa del interesado, sin perjuicio de poder utilizar los medios de apremio que establecen las leyes y reglamentos municipales y supletoriamente el Código Fiscal del Estado.

**ARTICULO 43.-** Cuando en las manifestaciones a que hacen referencia los artículos precedentes, las dimensiones de un bien inmueble sean diferentes a las que aparezcan en el documento de propiedad o posesión, la Autoridad Catastral, ordenará el deslinde catastral del bien inmueble a costa del interesado.

Si las dimensiones manifestadas o las que aparecen en el documento de propiedad o posesión de un bien inmueble, sean diferentes a las dimensiones que resulten de un levantamiento técnico catastral efectuado por métodos topográficos, convencionales o aerofotogramétricos, se ordenará el deslinde catastral, cuyo costo será cubierto por el propietario o posesionario del bien inmueble de que se trate.

**ARTICULO 44.-** Las Autoridades Catastrales proporcionarán a las personas que lo soliciten la información catastral que se encuentre en sus registros, padrones y archivos, y expedirán copias certificada sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles que se señalen por los solicitantes, previo pago de los derechos correspondientes.

**ARTICULO 45.-** El fraccionador dará aviso a las autoridades catastrales del inicio de las obras del fraccionamiento de que se trate, remitiendo los planos respectivos a fin de señalar la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que resulten, así como a las áreas y demás componentes del fraccionamiento, que servirá de base para la identificación de las operaciones que posteriormente se realicen.

Los fraccionadores manifestarán mensualmente a las Autoridades Catastrales, las operaciones de compra-venta, promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquier otro contrato preparatorio o preliminar, que impliquen la transmisión del uso o del dominio de los lotes que formen parte del fraccionamiento.

Los fraccionamientos que se ejecuten sin la autorización correspondiente o cuando el fraccionador lleve a cabo alguna de las operaciones que impliquen la transmisión del dominio de los lotes que formen parte del fraccionamiento, sin haber obtenido la autorización para enajenarlos, la autoridad catastral inscribirá dichos lotes y hará la valuación respectiva, con efecto a partir de la fecha de la primera operación y con cargo al fraccionador.

**ARTICULO 46.-** Las Autoridades Catastrales Municipales, informarán mensualmente a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado

sobre los registros contenidos en los Padrones Catastrales, remitiendo los cambios que se produzcan en los mismos. A fin de mantener actualizado el Sistema de Información Geográfica del Estado, enviarán todos los nuevos documentos que se generen en relación a la propiedad inmobiliaria, así como la información cartográfica que dichas Autoridades elaboren, con el objeto de mantener actualizado el Archivo Cartográfico del Estado.

**ARTICULO 47.-** Las Autoridades Catastrales Municipales proporcionarán en forma mensual, los datos estadísticos relacionados con la propiedad inmobiliaria a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, con el objeto de mantener actualizado el Padrón Estatal de la Propiedad Inmobiliaria, así como las modificaciones que experimenten dichos datos y la información que sea requerida por el Estado, para la consolidación y desarrollo del Sistema de Información Geográfica del Estado.

## **CAPITULO SEXTO**

### **De los Recursos Administrativos**

**ARTICULO 48.-** Contra las resoluciones de la Autoridad Catastral, procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

**I.** Por error o diferencia en los datos relativos a la superficie y linderos del terreno y áreas construidas, tomados como base para el cálculo del avalúo;

**II.** Por aplicación errónea de los valores catastrales unitarios y de los factores de incremento o demérito;

**III.** Por error aritmético en la determinación del valor catastral;

**IV.** Por error o diferencia entre los datos asentados en el Padrón Catastral y las características predominantes de la construcción;

**V.** Cuando el nombre del propietario o poseedor del inmueble sea distinto de aquél que aparece en el Padrón Catastral;

**VI.** Cuando la clave catastral sea distinta a la que debe corresponder al bien inmueble; y,

**VII.** En los demás casos en que haya error o diferencia entre los datos asentados en el Padrón Catastral y las características físicas, geométricas y jurídicas del bien inmueble.

**ARTICULO 49.-** El recurso de Revisión y el de Queja se interpondrá por escrito, adjuntándose una copia, ante la Autoridad Catastral que emitió el acto en el caso del Recurso de Revisión y ante el Presidente Municipal tratándose del Recurso de Queja, dentro del término de quince días hábiles, contados desde el día siguiente de la fecha de notificación de la resolución recurrida,

**ARTICULO 50.-** El recurso de Revisión y el de Queja deberán ser interpuestos ante la Autoridad Catastral correspondiente, por el propietario, poseedor o quien tenga interés jurídico, en el escrito se contendrán los siguientes datos:

- I.** Nombre, domicilio y documentación que acredite la personalidad del promovente;
- II.** Clave catastral del inmueble de que se trate;
- III.** Ubicación, colindancia, superficie y linderos del bien inmueble;
- IV.** Descripción de los errores o diferencias que existan en el Padrón Catastral o de éstas en relación con el acta circunstanciada que pretende corregir; y,
- V.** Los preceptos legales en que se funde su inconformidad respecto de la resolución impugnada.

Al este escrito deberán acompañarse los documentos que la respalden para acreditar tales hechos.

**ARTICULO 51.-** Para los efectos de la presentación y resolución de estos recursos, todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles tienen la obligación de señalar domicilio para recibir notificaciones, en el lugar donde está asentada la Autoridad Catastral; en caso contrario, éstas se llevaran a cabo en los términos que establece el Código Fiscal del Estado, y de manera supletoria, el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.

**ARTICULO 52.-** Corresponde a la Autoridad Catastral resolver el Recurso de Revisión, en un término no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la solicitud y de no obtener respuesta el interesado, interpondrá el Recurso de Queja ante el Presidente Municipal, siendo auxiliado en su resolución por el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario, debiendo resolver en un término no mayor de 30 días hábiles a partir de la fecha de recepción de este último Recurso.

## **CAPITULO SEPTIMO**

### **De las Infracciones y Sanciones**

**ARTICULO 53.-** Son infracciones en materia del Catastro, las siguientes:

- I.** No realizar las manifestaciones para la inscripción de inmuebles en el Padrón Catastral correspondiente;
- II.** Manifestar datos falsos de manera dolosa a la Autoridad Catastral o a sus órganos dependientes respecto del bien inmueble objeto de trabajos catastrales;

**III.** No informar en el tiempo y forma previstos, los actos que deban ser comunicados a la Autoridad Catastral;

**IV.** Actuar en desacato ante la solicitud de información que requiera la Autoridad Catastral, para la realización de trabajos catastrales;

**V.** Oponerse o interferir en la valuación, revaluación o deslinde catastral;

**VI.** Realizar cualquier acción o incurrir en omisión a los preceptos de esta Ley, que sean distintas a las previstas en las fracciones anteriores.

**ARTICULO 54.-** Las infracciones a la presente Ley, serán sancionadas por las Autoridades Catastrales de los Municipios, con multa de:

a). 1 a 10 veces el salario mínimo diario vigente, a los sujetos cuya conducta corresponda a lo previsto por la fracción VI del precepto anterior;

b). 6 a 100 veces el salario mínimo diario vigente a los sujetos cuya conducta corresponda a lo previsto por las fracciones I, III y IV del artículo anterior; y,

c) 101 a 500 veces el salario mínimo diario vigente, a los sujetos cuya conducta corresponda a lo previsto en las fracciones II y V de la norma que antecede.

Las sanciones señaladas en este artículo, serán aplicadas por la Autoridad Catastral competente, tomando en consideración la gravedad de la infracción cometida, en los términos del Código Fiscal del Estado.

En caso de reincidencia la Autoridad Catastral podrá duplicar el monto de la multa señalada en este artículo.

Cuando se trate de predios de interés social en ningún caso la infracción aplicada será superior a 6 veces el salario mínimo general vigente en el Estado.

Cuando se impongan estas sanciones pecuniarias, sólo se dará entrada al Recurso Administrativo de Revocación, si el recurrente acredita haber garantizado el monto de la sanción conforme a lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado y del Código Fiscal del Estado de Baja California.

## **T R A N S I T O R I O S :**

**ARTICULO PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, Organismo del Gobierno del Estado de Baja California.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se abroga la "Ley de Catastro del Estado de Baja California", publicada en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado, el día 10 de febrero de 1981; se deroga el Decreto Numero **132**, publicado en el Periódico Oficial Organo del Gobierno del Estado, de fecha 10 de mayo de 1992, en su parte relativa al Catastro Urbano, y las demás disposiciones legales de igual o menor rango, cuyo contenido contravenga lo dispuesto por el presente ordenamiento.

**ARTICULO TERCERO.-** Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, contarán con un término de noventa días hábiles a partir de la vigencia de esta Ley para inscribirlos en el Padrón Catastral, cuando no lo hayan hecho. De no dar cumplimiento a lo anterior se estará a lo previsto en el Capítulo Séptimo de esta Ley.

Tratándose de la propiedad Ejidal, la información catastral será recabada por la autoridad catastral de las inscripciones que aparezcan en el Registro Agrario Nacional, y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**ARTICULO CUARTO.-** Los Ayuntamientos proveerán dentro de la esfera de su competencia, de las acciones necesarias para la consolidación y desarrollo del Catastro Inmobiliario.

**D A D O** en la Sala de Comisiones de este H. Poder Legislativo en la Ciudad de Mexicali Baja California, a los treinta días del mes junio de mil novecientos noventa y cuatro.

**FRANCISCO JAVIER REYNOSO NUÑO,**  
**DIPUTADO PRESIDENTE.**  
RUBRICA.

**LUIS MERCADO SOLIS,**  
**DIPUTADO SECRETARIO.**  
RUBRICA.

**DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LA FRACCION I DEL ARTICULO 49 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, OBSERVE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.**

**MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.**

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO,**  
**LIC. ERNESTO RUFFO APPEL.**  
RUBRICA.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,**  
**LIC. RODOLFO VALDEZ GUTIERREZ.**  
RUBRICA.