

CATASTRO MUNICIPAL



VILLA HIDALGO, JAL.

DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL MANUAL DE ORGANIZACIÓN

OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL
HORARIO DE ATENCION AL PÚBLICO

8:30 am – 3:30 pm

Cobro de impuesto predial: de 8: 30 am – 2:30 pm

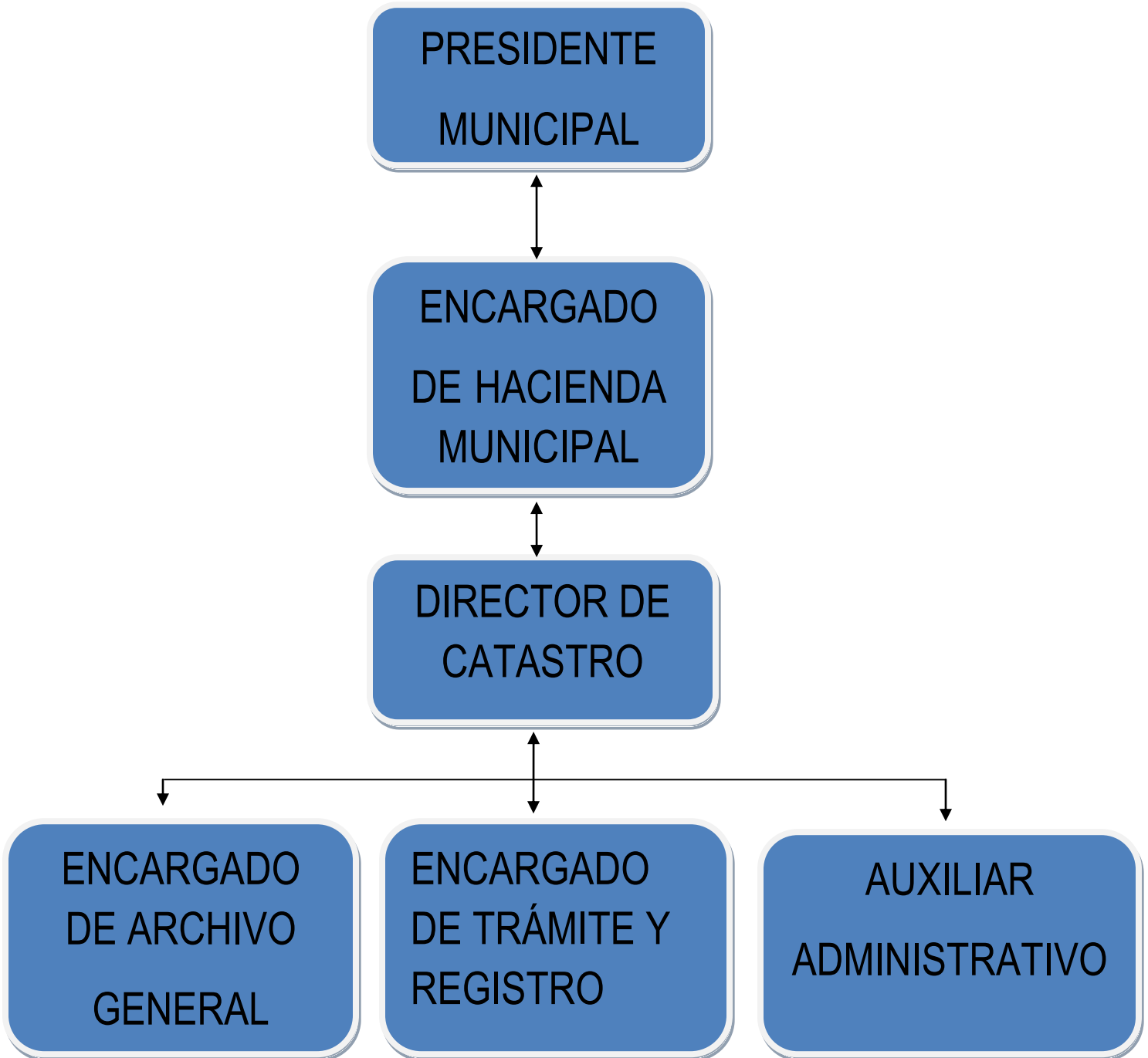
DEMÁS SERVICIOS CATASTRALES: DE 8:30 AM – 3:30 PM

DOMICILIO: SILVESTRE BARAJAS No. 49

pagina web: www.villahidalgo.gob.mx

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO:
catastro@villahidalgo.gob.mx

ORGANIGRAMA DEL CATASTRO MUNICIPAL



Qué es el Catastro Municipal

El catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como especialmente.

La administración pública del catastro, tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica-económica para fines tanto legales como impositivos.

Importancia del Catastro Municipal

Para el municipio, el catastro permite censar y conocer los bienes inmuebles asentados en su territorio, registrar los datos exactos relativos a sus características, determinar su valor y conocer la situación jurídica de los mismos respecto a sus propietarios, todo ello encaminado principalmente a la captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos a la propiedad inmobiliaria, como son el predial y el de traslación de dominio, entre otros, pero ello sólo los puede realizar si cuenta con un Catastro Municipal.

La elaboración de catastro comprende dos aspectos:

- El inventario de los inmuebles ubicados en el municipio y de sus propietarios, realizado a través de un estudio que implica su localización y registro.
- La determinación del valor de los inmuebles, con el fin de obtener el valor catastral que es la base para el cobro del impuesto predial.

Catastro Urbano

El catastro urbano tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles de uso múltiple.

El catastro urbano es más complejo debido a que el uso de los predios y construcciones es más diverso, lo que permite que la propiedad inmobiliaria se destine a fines industriales, comerciales y sociales.

Catastro Rustico

El catastro rustico se orienta a la captación y sistematización de información sobre los predios rurales de los municipios, con dos propósitos:

- Detectar los usos productivos del suelo rural
- Ubicar a los propietarios de los predios rurales

En el catastro rural, lo importante es destacar la utilidad productiva del suelo en materia agropecuaria, razón por la cual las construcciones, aunque tomadas en cuenta, no tienen el mismo interés que los predios. Este tipo de catastro proporciona una serie de catálogos municipales de los predios rurales. En caso de que sean necesarias acciones de regularización, se hacen las revisiones y

dictámenes correspondientes por las autoridades competentes, con base en los expedientes prediales proporcionados por el catastro rural.

UTILIDAD DEL CATASTRO MUNICIPAL

El catastro municipal como función de la administración pública municipal, se encarga de ejecutar los siguientes trabajos:

- Localización y levantamiento de predios
- Elaboración e integración de la cartografía catastral
- Aplicación de tablas de valores unitarios, formuladas por el Gobierno Estatal y los Municipios
- Valuación catastral
- Deslinde catastral
- Notificación

Objetivos

El catastro municipal tiene los siguientes objetivos:

- Determinar y gestionar el cobro del impuesto predial
- Mantener actualizado los datos y registros catastrales
- Establecer y apoyar los acuerdos de coordinación en la materia con el gobierno del Estado.
- Apoyar las acciones de planeación municipal y de desarrollo de la comunidad.

Funciones

Dentro de las funciones principales del catastro municipal están las siguientes:

- Administración del impuesto predial
- Actualización de registros catastrales

Administración del Impuesto Predial

Una función importante de catastro es administrar los recursos provenientes del impuesto predial, que tiene como etapa decisiva la valuación catastral. Comúnmente en municipios rurales, la valuación de los bienes es efectuada por las autoridades estatales, donde se señala el valor del terreno y de las construcciones, de acuerdo a la zona en que se encuentra ubicado cada bien inmueble y a sus usos. Debe tenerse presente que en las zonas rurales el valor catastral depende de su potencial productivo, o sea de la capacidad de producción y de la cercanía que el bien inmueble tenga con respecto a los centros de consumo.

La administración del impuesto predial no se limita al cobro de las contribuciones respectivas, sino que comprende el registro de las propiedades así como de los propietarios, datos que son anotados en un documento llamado ficha catastral. Esta ficha es la clave de entrada al sistema de procedimiento de datos que forman los registros catastrales, mediante el cual se genera el avalúo catastral y se notifica al propietario el valor catastral y el impuesto predial asignados a su propiedad, documento que servirá como comprobante de que el predio está inscrito en el catastro. Este documento es modificado por cualquier cambio que sufran los datos catastrales.

Es importante hacer notar que los registros catastrales, tales como la ficha y la clave catastral, deben estar apegados a los lineamientos y normas técnicas que las autoridades catastrales estipulen, con el objeto de que toda la información generada tenga uniformidad y sea captada e interpretada con un mismo criterio.

Actualización de Registros Catastrales

Los predios siempre se encuentran en cambio constante. Se transfieren los derechos de propiedad o se modifican las características físicas, por lo que es necesario registrar todos estos cambios.

La actualización de los registros catastrales se apoya en las disposiciones legales y en las normas administrativas que sean establecidas por las autoridades catastrales estatales.

Por ley los propietarios tienen obligación de manifestar los cambios que sufra su propiedad, como traslación de dominio, nuevas construcciones, ampliaciones, demoliciones y destino del predio. Con la nueva información se actualizan los planos de manzana o de zona, se produce un nuevo avalúo y se cobra un nuevo impuesto. Cabe señalar en este punto la función que tienen los notarios públicos en los procesos de legalización y traslación de dominio de los bienes inmuebles, en virtud de que ésta autoridad federativa, para efecto de su trabajo requiere de constancias, certificaciones así como otros documentos que son expedidos por las autoridades municipales.

GLOSARIO

Actualización de valores unitarios. El procedimiento puesto en práctica por la autoridad de catastro para determinar los valores unitarios de terrenos y construcciones que se permitan formular los proyectos que serán propuestos a la H. Legislatura del Estado.

Clave catastral. La que identifica al predio en el catastro.

Conservación del catastro. Mantener al día la información de los registros catastrales.

Construcción. Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.

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 ella.

Construcción provisional. La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento. En los casos dudosos, la autoridad de catastro determinará si las construcciones son o no, provisionales.

Construcción ruinoso. La que por su estado de conservación o estabilidad representa un riesgo grave para su habilidad.

Formación del catastro. Integrar la información de los registros catastrales.

Fraccionamiento. La división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas.

Jardín. La superficie de terreno destinada al cultivo de plantas de ornato o áreas verdes.

Manzana. La superficie de terreno delimitada por vía pública.

Perímetro suburbano. El límite de la zona suburbana, delimitado por la autoridad de catastro del Estado.

Perímetro urbano. El límite de la zona urbana, determinado por la autoridad de catastro del gobierno del estado.

Predio

a) El terreno, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro.

b) El lote en que se divide un terreno con motivo de un fraccionamiento.

c) La fracción de un condominio legalmente construido.

Predio baldío. El urbano que no tenga construcciones permanente.

Predio construido. El que tenga construcciones permanente.

Predio rústico. El que está localizado en la zona rústica o rural.

Predio suburbano. El que está localizado en la zona suburbana.

Predio urbano. El que está localizado dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones.

Propiedad raíz. Los bienes inmuebles localizados en el territorio del estado o municipios.

Región. El área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas.

Registro catastrales. Los documentos gráficos o escritos que constituyen el catastro y que identifican las características de los bienes inmuebles.

Revaluación. La revisión y determinación de los valores catastrales que le correspondan a cada predio, por alguna de las causas que se establezcan en la ley, sin variar los valores unitarios.

Ubicación. La localización del predio, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial.

Vía pública. La superficie de terreno para uso común, destinada al tránsito, aun aquella que se encuentre invadida.

Valor catastral. El que determina la autoridad de catastro para terrenos y construcciones, conforme lo establecido en la ley y que sirve de base para la valuación definitiva de los predios.

Valuación. La determinación del valor catastral de los predios conforme al procedimiento establecido por la ley.

Zona. Extensión de terreno que forma una división administrativa.

Zona rústica. La que no está localizada dentro de las zonas urbanas o suburbanas.

Zona urbana. La que constituye una unidad física, que cuenta con los servicios públicos indispensables y que se localiza dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones, con potencialidad de convertirse en zona urbana.