



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

## REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR

### Capitulo Primero DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- El presente Reglamento es para proveer en la esfera administrativa, a la exacta observancia de las disposiciones que señala la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, y tiene por objeto regular la integración, organización, forma, términos y procedimientos a que sujetaran los trabajos Catastrales en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

ARTICULO 2.- Para todos los efectos catastrales se entiende por:

I.-ACTIVIDAD CATASTRAL. Al conjunto de procedimientos y acciones que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico de los inmuebles.

II.-ACTUALIZACION DE VALORES. El estudio periódico de las modificaciones que alteren los valores unitarios que para terrenos y construcciones se fijen de acuerdo con los criterios que se establezcan en esta ley.

III.-AMPLIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. El aumento de la superficie construida registrada en el predio.

IV.-AUTORIDADES CATASTRALES. Quienes tengan a su cargo la aplicación de las disposiciones catastrales.

V.-AYUNTAMIENTO. los gobiernos municipales del Estado de Baja California Sur.

VI.-BALDIO. Predio sin construcción.

VII.-BIENES INMUEBLES O RAICES. Aquellos que no pueden trasladarse físicamente.

VIII.-BIENES DE DOMINIO PRIVADO. Aquellos que pertenecen a la propiedad privada de las personas físicas o jurídicas.

IX.-BIENES OCULTOS. Los predios, sus construcciones, los terrenos de las fincas rústicas y ejidales y las tierras inexactamente clasificadas en perjuicio del fisco.

X.-CATASTRO. Sistema de información de la propiedad inmobiliaria denominado también



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

sistema catastral.

XI.-CÉDULA CATASTRAL. El documento oficial que contiene la información general de un predio.

XII.-CENTRO DE POBLACION. Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

XIII.-CLAVE CATASTRAL. El identificador único para cada predio que permite su localización y establece la referencia de este a los padrones municipales. Se integrará por los elementos que determine el reglamento de esta ley.

XIV.-COEFICIENTE DE DEMÉRITO- Factor o porcentaje que disminuye los valores unitarios del terreno o de la construcción.

XV.-COEFICIENTE DE INCREMENTO. Factor o porcentaje que aumenta los valores unitarios del predio.

XVI.-COLINDANTE. Predio contiguo a otro.

XVII.- COMISION. La Comisión Técnica de Catastro.

XVIII.-CONDOMINIO. Régimen de propiedad de un bien inmueble construido o baldío, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenece a distintos propietarios, los que tendrían derecho privativo o exclusivo de propiedad y además un derecho común de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute.

XIX.-CONSTRUCCION. La obra de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.

XX.-CONSTRUCCION NUEVA. La que se edifica sobre una ya existente o en un terreno o fracción donde no existía previamente alguna.

XXI.-CONSTRUCCION 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



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

o de los demás inmuebles unidos a aquél o a ésta.

XXII.-CONSTRUCCION PROVISIONAL. La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento. En los casos dudosos la Dirección Municipal de Catastro determinará si las construcciones son o no provisionales.

XXIII.-CONSTRUCCION RUINOSA. La que por su estado de conservación o estabilidad represente un riesgo grave para su habitabilidad o cualquier otro destino.

XXIV.-CORREDOR DE VALOR.- es una zona homogénea de valor unitario referido a una vialidad, que por sus características propias tiene un valor más alto que el de las zonas homogéneas de valor colindantes.

XXV.-CROQUIS. De localización.

XXVI.-CONTRIBUYENTE. La persona física o moral que sea propietaria o poseedora del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre el predio tenga un tercero, o de la controversia de los derechos reales del predio.

XXVII.-DERECHOS CATASTRALES. Cantidad en efectivo que se cubre en contrapartida a la recepción de un servicio catastral.

XXVIII.-ESTADO DE CONSERVACIÓN. Condiciones físicas en que se encuentran los elementos constructivos de un inmueble.

XXIX.-EDIFICACIÓN. Superficie total o parcial de un predio, construida o en construcción.

XXX.-FRACCIONAMIENTO. Cualquier terreno urbano o rústico que todo o parte de éste sea objeto de urbanización, dividiéndolo en lotes para cualquiera de los fines señalados en la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, y como elemento esencial será la realización de una o más vías públicas.

XXXI.-FUSION. La unión en un solo predio, de dos o más terrenos colindantes entre sí.

XXXII.-INFORMACIÓN CATASTRAL. La identificación, registro y localización geográfica de los bienes inmuebles; su representación cartográfica; la determinación de normas técnicas, metodologías y criterios a que debe sujetarse la información catastral, y el inventario de la propiedad inmobiliaria en los términos de la presente Ley.

XXXIII.-INFORMACION DIGITAL. Datos, gráficos o alfanuméricos utilizados por la



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

dependencia de catastro que conforman las bases de datos utilizadas en los sistemas de computo catastrales para el uso, explotación o administración de la información catastral.

XXXIV.-JARDIN. La superficie de terreno destinado al cultivo de plantas de ornato.

XXXV.-LEVANTAMIENTO CATASTRAL. Conjunto de operaciones necesarias para la identificación y descripción de las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles para su inscripción en los registros catastrales.

XXXVI.-LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.- Conjunto de operaciones necesarias para medir un terreno y representarlo a escala en un plano o integrarlo al el Sistema de Información Geográfica Catastral y puede incluir aspectos tales como pendientes, curvas de nivel y estructuras.

XXXVII.-LEY. ley de catastro para los municipios del estado de Baja California sur.

XXXVIII.-LOTE. Predio resultante de un fraccionamiento.

XXXIX.-LLENOS. Instalaciones y obras fijas y semifijas para los fines propios de predios rústicos y ejidales, tales como pozos, casas, albergues, canales, cercas, depósitos de agua y demás instalaciones para su explotación.

XL.-MANUAL DE VALUACIÓN.- Es el documento que contiene los criterios y procedimientos valuatorios a los cuales tiene que sujetarse la operación catastral consistente en la determinación del valor catastral y pericial, según sea el caso.

XLI.-MANZANA. La superficie de terreno delimitado por vía pública o barreras físicas inamovibles.

XLII.-MANIFESTACION CATASTRAL. Documento que requisita el propietario o poseedor o su representante legal en el que declara e informa a la Dirección Municipal de Catastro los cambios físicos, administrativos, de dominio, de construcciones y en general sobre todas las particularidades del predio para su correcta catastración.

XLIII.-OPERACIONES CATASTRALES. Las informaciones, mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, actualización de movimientos y demás actos administrativos propios de la función catastral.

XLIV.-PROPIEDAD RAIZ. Son los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

Municipios de la entidad.

XLV.-PADRONES CATASTRALES. El conjunto de registros documentales, geográficos y digitales que contienen los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los Municipios del Estado.

XLVI.-PERIMETRO URBANO. El que fije la Comisión Técnica de Catastro, mismo que podrá ser modificado en cualquier momento, en función de las características sociodemográficas, del uso del suelo, económicas, infraestructura y equipamiento.

XLVII.-PERIMETRO SUBURBANO. El que fije la comisión de las características sociodemográficas, de uso del suelo, económicas, infraestructura y equipamiento.

XLVIII.-PLANTAS DE BENEFICIO O ESTABLECIMIENTOS METALURGICOS. Aquellos bienes en los que se produce, extrae y beneficia cualquier tipo de mineral.

XLIXV.-POSEEDOR. En relación con un inmueble, la persona que ejerce sobre él un poder de hecho y tiene la intención de convertirse en su propietario.

L.-PREDIO OCIOSO. Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite de un centro de población no tenga un uso o aprovechamiento.

LI.-PREDIO:

a).- La porción o porciones de terreno, incluyendo en su caso sus construcciones, cuyos linderos formen un perímetro sin solución de continuidad. Cuando por cualquier causa, construcciones permanentes dividan un predio en forma tal que parte o partes de su área queden desvinculadas de esas construcciones, esa parte o partes se considerarán como predios distintos, y por lo tanto serán empadronados por separados y en igual forma se expedirán los recibos de pago de impuesto.

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

LII.-PREDIO URBANO. Es aquel que se encuentra comprendido dentro de los perímetros fijados como zonas urbanas o dentro de los límites de un Centro de Población. También se considerarán urbanos los que estén ubicados en las zonas rústicas, pero que contengan construcciones o mejoras que no se destinen a fines conexos a la explotación rural de la finca. En este último caso, la delimitación de la superficie de terreno que deba ser considerada como urbana será fijada por la Dirección Municipal de Catastro.

LIII.-PERIMETRO URBANO. El que fije la comisión técnica de catastro mismo que podrá ser



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

modificado.

LIV.-PREDIO RÚSTICO. El que se encuentra ubicado en zonas rústicas o fuera de los límites de las zonas urbanas de un centro de población.

LV.-PREDIO CONSTRUIDO. El que tenga construcciones permanentes.

LVI.-PREDIO NO CONSTRUIDO. El que carezca de construcciones permanentes, o que las tenga provisional o ruidosas.

LVII.-PREDIO EJIDAL. Terreno perteneciente a un núcleo en común, que se dota para su aprovechamiento agrícola, ganadero, industrial o turístico.

LVIII.-PROPIETARIO. Titular del derecho de propiedad de un bien raíz.

LIX.-REGISTROS CATASTRALES.- Los documentos en los que se inscriben los diversos elementos que la caracterizan a los bienes inmuebles.

LX.-REGISTROS DIGITALES. Anotaciones, o captura de información catastral realizada a través de medios digitales o de cómputo.

LXI.-REGISTRO ALFANUMÉRICO. Listado de claves catastrales asignadas por la Dependencia de Catastro a cada predio en una combinación de números y letras.

LXII.-REGLAMENTO. El Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado y municipios de Baja California Sur que expida cada municipio.

LXIII.-RENTA. Precio que se cubre por la transmisión de goce o disfrute de un bien inmueble dentro de un período determinado.

LXIV.-REVALUACION. El conjunto de actividades técnicas realizadas, para asignar nuevos valores catastrales a los bienes inmuebles.

LXV.-REPRESENTACION. Gráfica de una superficie de terreno o predio con o sin construcciones y perímetros, determinado mediante datos técnicos, topográficos, Fotogramétricos, de percepciones remotas o similares, siempre que garanticen la exactitud necesaria para la correcta medición de elementos constructivos y superficiales de terreno y construcción.

LXVI.-SISTEMA CARTOGRÁFICO. Conjunto de cartas topográficas, planos y fotografías del



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

territorio de los municipios y del estado.

**LXVII.-SISTEMAS DE INFORMACION GEOGRAFICA CATASTRAL:** Es el conjunto de sistemas de computo, datos geográficos, alfanuméricos y documentales relacionados entre si que contienen los registros relativos a la identificación plena y datos reales de los inmuebles en el municipio de la identidad.

**LXVIII.-SUBDIVISION.** Es la partición de un predio, cuya superficie no debe fraccionarse mediante vías publicas para formar unidades o manzanas.

**LXIX.-TERRENO.** Espacio de tierra o suelo; predio

**LXX.-TERRENO DE CULTIVO.** El que por sus características y calidad del suelo sea susceptible de destinarse a fines agrícolas de dedicarse a la cría de ganado.

**LXXI.-TERRENO DE AGOSTADERO.** El que no siendo de cultivo, por sus condiciones propias sea susceptible de dedicarse a la cría de ganado.

**LXXII.-TIPO DE CONSTRUCCIÓN.** Clasificación de las construcciones según sus características mediante el establecimiento de rasgos comunes.

**LXXIII.-TITULAR.** Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Estado de Baja California Sur.

**LXXIV.-UBICACIÓN.** La localización del predio en relación con su posición geográfica, nomenclatura de calles y colonias, así como su número oficial.

**USO DEL PREDIO.** Actividad ha la que ha sido dedicado el predio por su propietario o poseedor.

**LXXV.-USOS.** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

**LXXVI.-VALOR REAL.** Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada y por persona autorizada.

**LXXVII.-VALOR CATASTRAL:** El asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, de acuerdo a los procedimientos a que se refiere esta Ley;



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

LXXVIII.-VALOR DE MERCADO.- Es el que determina la ley de la Oferta y la demanda, aplicada a los bienes inmuebles en una determinada circunscripción territorial.

LXXIX.-VALOR UNITARIO. El que aplica la Dirección Municipal de Catastro por unidad de medida para terrenos y construcciones.

LXXX.-VALORES UNITARIOS:

A. De suelo: Los determinados por el suelo por unidad de superficie dentro de cada zona catastral;

B. De construcción: Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie;

LXXXI.-VALUACION. La determinación del valor, catastral según criterio establecido en la presente Ley.

LXXXII.-VIA PÚBLICA. Todo terreno de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes, bandos y reglamentos de la materia, o que de hecho esté ya destinado a ese uso público.

LXXXIII.-ZONA CATASTRAL. Las áreas en que, para fines catastrales se divide el territorio del municipio, pudiendo atender a características históricas, geográficas, socioeconómicas, o una combinación de estas.

LXXXIV.-ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR.- Circunscripción territorial que posee características similares en cuanto a la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, uso del suelo, infraestructura y equipamiento urbano tipo de construcciones predominantes": régimen de tenencia de la tierra, nivel socioeconómico de la población entre otras que determinará la Comisión Técnica de Catastro; y por consiguiente tiene un valor unitario de suelo similar.

LXXXV.-ZONA URBANA. La comprendida dentro del perímetro urbano o dentro los límites de un Centro de Población o la zona que cuente con los servicios públicos básicos.

LXXXVI.-ZONA RUSTICA. La que se encuentra localizada fuera de las zonas Urbanas o de los límites de la población.





# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

ARTICULO 3.- Corresponde al Ayuntamiento y a la Dirección Municipal de Catastro, en el ámbito de su competencia, la interpretación y aplicación de las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 4.- El Presidente Municipal podrá convenir con el Ejecutivo Estatal la coordinación de actividades que en términos de la Ley deban realizarse, a fin de aplicar las normas técnicas y principios homogéneos en la integración de catastro.

### **Capitulo Segundo DE LAS AUTORIDADES**

ARTÍCULO 5.- Son autoridades del Catastro: El Ayuntamiento, El Presidente Municipal, el Tesorero Municipal, el Director General Municipal de Asentamientos Humanos y Obras Publicas, el Director General Municipal de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología, El Director Municipal de Catastro.

### **Capitulo Tercero DE LA COMISION TECNICA DE CATASTRO MUNICIPAL**

ARTÍCULO 6.- La comisión técnica de Catastro, es un organismo colegiado de consulta permanente, auxiliar del Ayuntamiento en materia de valuación y zonificación catastral, que conjuntamente con las autoridades de catastro revisan y confirman las delimitaciones de colonias catastrales y avenidas especiales, determinando los valores unitarios de terrenos y valores unitarios de construcción e industriales, los cuales deberán ser en su caso aprobados por el H. Cabildo a mas tardar durante la segunda semana del mes de septiembre y presentado al H. Congreso del estado a mas tardar de la primera quincena del mes de octubre de cada año, para su aprobación en su caso.

Se entenderán por aprobados los valores catastrales citados, si el congreso no los rechaza a más tardar el día 31 de diciembre del año de su presentación.

En tanto el ayuntamiento no presente al congreso nuevos valores catastrales o los que presente no sean aprobados por este, serán aplicados los valores aprobados por el congreso del estado, en fecha mas reciente.

ARTICULO 7. - Los acuerdos de la Comisión Técnica en todos los casos serán puestos a consideración del Ayuntamiento para su revisión y aprobación.



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

Los acuerdos de la Comisión que requieran ser presentados al Ayuntamiento, serán canalizados a través del Presidente Municipal, quien deberá darles el seguimiento que corresponda.

ARTICULO 8. – La Comisión Técnica se integrará con los siguientes miembros, quienes tendrán derecho a voz y voto:

- I.- El Presidente Municipal
  - II.- Un Representante del Poder Ejecutivo del Estado.
  - III.- Un Representante del Congreso del Estado.
  - IV.- Cuatro representantes del Cabildo.
  - V. El Tesorero Municipal.
  - VI. El Director General Municipal de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
  - VII. El Director General Municipal de Planeación, Desarrollo Urbano y Ecología.
  - VIII. El Director Municipal de Catastro.
  - IX. Un Representante del Instituto Mexicano de Valuación del Estado.
  - X. Un Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción del Estado.
  - XI. Un Representante del Colegio de Ingenieros del Estado, sección Los Cabos.
  - XII. Un Representante del Colegio de Arquitectos del Estado, sección Los Cabos.
  - XIII. Un Representante de los promotores Inmobiliarios o su similar.  
Un Representante de la Asociación de peritos valuadores del Municipio de Los Cabos,
- A.C.

A convocatoria de Presidente Municipal se integrara la Comisión Técnica de Catastro durante la Primera quince del mes de enero de cada año, con excepción del año del cambio de la administración municipal en cuyo caso será a mas tardar el día treinta de mayo.

La estructura orgánica de la comisión técnica del catastro, estará encabezada por el presidente municipal, fungiendo el tesorero municipal como secretario y el director de catastro como vocal y orador.

El Secretario certificará por escrito la acreditación de cada uno de los representantes de los organismos, que se hubiere hecho constar que respondieron por escrito a la convocatoria que se les hubiere formulado, en los términos de la misma y dentro de la fecha que en esta se estipule. Dicho acreditamiento otorgará el carácter de integrante de la Comisión Técnica.



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

En el caso de que respondieran a la convocatoria dos o más personas ostentando la representación de cualquiera de los organismos que se mencionan; aquellas decidirán de común acuerdo quien ocupará el cargo singular de representante de dicho organismo.

De no lograr un acuerdo a este respecto, los integrantes de la Comisión Técnica de Catastro ya acreditados, elegirán por votación a la persona que representará al organismo del que se trate.

Por cada integrante propietario de los organismos en cuestión, se deberá nombrar un suplente, quien ejercerá las funciones del propietario en sus ausencias.

ARTICULO 9. - Los representantes ante la Comisión Técnica de Catastro que no sean funcionarios de entidades públicas, serán relevados de su cargo, en los siguientes casos:

I.- Por renuncia voluntaria

II.- Cuando sean sustituidos por el organismo al que representan

III.- Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas de la comisión.

IV.- Por haber transcurrido tres años a partir de su designación. No obstante lo anterior, el organismo podrá acreditar nuevamente al mismo representante hasta por un periodo mas.

ARTÍCULO 10.- Los cargos de representación ante la Comisión Técnica son de carácter honorífico. Los integrantes del mismo podrán representar individualmente al organismo, siempre y cuando exista acuerdo previo a éste.

ARTÍCULO 11.- Ninguno de los representantes de la Comisión Técnica podrá, en lo particular tomar decisiones, acuerdos o disposiciones que de alguna forma pretendan ser obligatorios o comprometan a la Comisión Técnica.

ARTICULO 12.- Hecho el acreditamiento de integrantes a que se refiere el artículo 8 de este Reglamento, el Presidente los citará para efectos de celebrar la sesión de instalación del mismo, iniciando de esta forma sus funciones, lo que deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento y de las Autoridades correspondientes.

ARTICULO 13.- La Comisión Técnica funcionará en consulta permanente y celebrará, por lo menos una sesión ordinaria cada mes y las de carácter extraordinario que sean necesaria para el eficaz seguimiento de los trabajos catastrales. En la sesión de instalación de la Comisión Técnica, se acordará el lugar en el que se llevarán a cabo las sesiones ordinarias y se aprobará el calendario de las mismas.

Para la celebración de las sesiones extraordinarias, el Secretario, previo acuerdo del Presidente, citará por escrito a los integrantes del mismo, por lo menos con veinticuatro



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

horas de anticipación a la fecha y hora en que deban efectuarse, notificándoles el orden del día a que se sujetarán, la que no deberá comprender asuntos generales.

ARTÍCULO 14.- En las sesiones se tratarán los asuntos en el orden siguiente:

- I.- Lista de asistencia y declaración de quórum por el Secretario de la Comisión Técnica.
- II.- Aprobación del orden del día
- III.- Lectura y aprobación del acta de sesión anterior
- IV.- Discusión de las cuestiones y asuntos comprendidos en el orden del día y
- V.- Ratificación de fecha y hora de la siguiente sesión.

ARTÍCULO 15.- Para que las sesiones de la Comisión Técnica sean válidas, se requiere que se constituya el quórum por lo menos con la mitad más uno de sus integrantes, entre los que deberá estar el Presidente o quien lo represente. Los acuerdos de la Comisión Técnica se tomarán por mayoría de votos de los integrantes presentes en la sesión y en caso de empate, el presidente municipal tendrá el voto de calidad.

Las actas de las sesiones deberán ser suscritas por el Presidente y por el Secretario, así como por los integrantes de la Comisión que quisieran hacerlo. El Secretario podrá emitir copias certificadas de las actas de las sesiones de la Comisión Técnica.

ARTICULO 16.- En caso de que no se constituya el quórum legal dentro de los treinta minutos siguientes a la hora que se hubiere acordado para la celebración de la sesión, ésta se llevará a cabo con los integrantes presentes, quienes constituirán quórum legal, siempre y cuando su número no sea menor de tres y se encuentren presentes el Presidente y el Secretario.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las sesiones en las que se sometan a votación propuestas de zonificación y sectorización catastral o tablas de valores unitarios, para su validez requerirán que se constituya quórum legal con por lo menos la mitad mas uno del total de integrantes de la Comisión Técnica.

ARTÍCULO 17.- El Presidente dirigirá y moderará los debates durante las sesiones procurando la fluidez de las mismas; para ello a toda proposición que se presente relacionada con las facultades que la Ley otorga a la Comisión Técnica, se le dará el siguiente trámite:

- I.- El integrante o uno de ellos si fuesen varios, expondrá los fundamentos y razones de su proposición.



## H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

### SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

II.- A continuación se preguntará a los presentes si procede discutirla, en caso afirmativo, se procederá al debate, precisando los puntos sobre los que deba votar la Comisión Técnica y;

III.- Agotada la discusión, quien presida preguntará si esta suficientemente discutido el asunto y en caso afirmativo, pedirá la votación nominal computando un voto por cada uno de los integrantes, manifestando al final el sentido de los votos que corresponden al Secretario y al propio Presidente.

ARTÍCULO 18.- El Secretario de la Comisión Técnica será el Tesorero Municipal y sus facultades y obligaciones en relación al funcionamiento del organismo serán las siguientes:

- I.- Levantar el acta de cada una de las sesiones;
- II.- Verificar y declarar la existencia de quórum
- III.- Formular y someter a consideración del Comisión las actas de las sesiones
- IV.- Recabar y contabilizar las votaciones
- V.- Auxiliar durante el desarrollo de las sesiones a quien presida
- VI.- Circular con oportunidad entre los miembros de la Comisión, los citatorios, convocatorias, estudios y dictámenes que deban conocer y
- VII.- Las demás que señale la Ley, este Reglamento, le encomiende el Presidente o sean necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo.

En los Casos del Secretario de la comisión técnica lo suplirá el director Municipal de catastro.

ARTÍCULO 19.- Los aspectos no previstos en el presente Reglamento, relativos al funcionamiento de la Comisión Técnica, serán resueltos por la propia Comisión.

ARTICULO 20.- Para elaborar las tablas de valores catastrales, la comisión técnica de catastro realizara las actividades que a continuación se indican:

I.- La Comisión Técnica de Catastro realizara los estudios pertinentes para formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones, tomando como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectárea tratándose de predios rústicos.

II.- Tratándose de predios o fincas urbanas se procederá a su clasificación bajo el criterio de zonas homogéneas de valor;

III.- Se recabaran toda clase de datos poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano a fin de proceder a una bonificación adecuada y a un cálculo preciso del valor unitario por zona. Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como los valores de mercado del suelo y de las construcciones en la entidad, así como las



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo refiriéndose a las zonas catastrales de condiciones homogéneas de infraestructura y equipamiento urbano;

IV.- El valor unitario de los predios urbanos por metro cuadrado de suelo se calculara por calle, zona y región atendiendo a la disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, tomando en cuenta, en forma enunciativa y no limitativa los siguientes elementos:

- a).- Agua potable,
- b).- Vialidades,
- c).- Drenaje,
- d).- Energía eléctrica y alumbrado público,
- e).- Banquetas y guarniciones,
- f).- Equipamiento básico,
- g).- Vigilancia y servicios de limpia,
- h).- Parques públicos y jardines,
- i).- Equipamiento especial,
- j).- Mercados públicos,
- k).- Proximidad a zonas comerciales y de servicios.

V.- El valor unitario por metro cuadrado de construcción se calculara en función de las características de las construcciones tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y la mano de obra aplicada en ellos;

VI.- Tratándose de predios o fincas rusticas, la formulación de las tablas valores se realizaran atendiendo a su clase y categoría, determinándose el valor unitario por hectárea.

En su clasificación se consideran no solo los aspectos relativos al destino del predio por uso agrícola, pecuario o forestal, si no todos los elementos estructurales que intervienen en la determinación de su valor como son: disponibilidad de infraestructura de riego; proximidad a caminos, carreteras, puertos, cercanía a centros de distribución, acopio y abasto; orografía y accidentes topográficos, tipos de suelo entre otros.

## **Capitulo Cuarto DE LA ZONIFICACION**

ARTICULO 21.- Para efectos valuatorios del suelo, los predios urbanos ubicados dentro del Municipio de Los Cabos, se agruparan en zonas de homogéneas, considerando la existencia, disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, ubicación, tipo y calidad de las construcciones, uso actual del suelo o el definido



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

por el programa de desarrollo, índice socioeconómicos de sus habitantes, densidad de población y preponderancia del régimen jurídicos de la tenencia de la tierra.

ARTICULO 22.- Para la determinación y clasificación de cada sector o subsector catastral, se tomará en cuenta la definición de las mismas, indicadas en Ley de Catastro.

ARTÍCULO 23.- La medición y clasificación a que se refiere el artículo anterior, se realizará de acuerdo a la importancia que el contar con los componentes siguientes represente para la comunidad, mediante la asignación técnica de los valores que les correspondan:

I.- Componentes relativos a la infraestructura, equipamiento y servicios públicos:

Electrificación, agua potable, banquetas, pavimento, guarniciones, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, vigilancia, parques y jardines, recolección de basura.

II.- Componentes relativos al régimen de tenencia preponderante en el sector:

Privada, posesión irregular, ejidal o comunal conforme a la legislación agraria, dominio público, propiedad en condominio.

III.- Componentes relativos a los tipos de construcción y uso predominante en el sector:

Habitación popular, de interés social, media o residencial; comercial de primer orden, comercial de segundo orden, comercial de tercer orden, industrial.

IV.- Factores a considerar en la ubicación del predio: localización dentro de la mancha urbana, vías de acceso, vialidades importantes, infraestructura comercial, zonas y áreas colindantes.

ARTICULO 24.- Corresponde a la Dirección Municipal de Catastro elaborar la propuesta de Tablas de Valores Unitarios y someterla a consideración de la Comisión Técnica, para que una vez revisada y aprobada por el Ayuntamiento, se remita al Congreso del Estado para su aprobación definitiva.

## **Capitulo Quinto DE LOS VALORES UNITARIOS**

ARTÍCULO 25.- Los valores unitarios del suelo, son los determinados por unidades de superficie en cada sector o subsector catastral; y los valores unitarios de construcción son los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

El valor del suelo o terreno se determinará multiplicándole valor unitario aprobado de acuerdo al sector en que se encuentre, con los factores de incremento o demérito que correspondan al predio, por el total de su superficie.

El valor de la construcción se determinará multiplicando el valor que corresponda a cada construcción existente en el predio, de acuerdo a su clasificación y tipificación, con los factores de incremento o demérito que le sean aplicables, por sus respectivas superficies.

ARTÍCULO 26.- La Dirección Municipal de Catastro elaborará la propuesta de valores unitarios tomando en cuenta los factores que se enuncian en el artículo 21 del presente reglamento.

En los casos en que se incorporen nuevas áreas a la urbanización o la información sea insuficiente para determinar el valor aplicable al bien inmueble de que se trate, la Dirección Municipal de Catastro, con base en los elementos de que disponga, asignará un valor provisional igual al que corresponda a otros bienes inmuebles semejantes en sus características.

El valor catastral de un predio podrá ser modificado por factores de ajuste en casos generales o particulares, para considerar factores de incremento o demérito, por las siguientes condiciones:

- I.- Si se trata de un predio interior
- II.- Por su profundidad
- III.- Por sus colindancias
- IV.- Por tener discrepancias entre el resto de la zona en que se encuentra ubicado con respecto a los factores considerados el artículo 21 del presente Reglamento
- V.- Por irregularidad geométrica y
- VI.- Por sus características topográficas.

## **Capitulo Sexto DE LAS OPERACIONES CATASTRALES**

ARTÍCULO 27.- La Dirección Municipal de Catastro intervendrá en la identificación, monumentación o amojonamiento de los límites Municipales. Apoyara al Ayuntamiento en la delimitación de los centros de población, del perímetro urbano, de las áreas de preservación ecológica y de crecimiento urbano, así como de las áreas de





# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

aprovechamiento para la fundación de nuevos centros de población, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y demás disposiciones legales.

ARTICULO 28.- La Dirección Municipal de Catastro será la encargada de ejecutar todas las operaciones catastrales a que se refiere el artículo 9 de la Ley y de integrar y conservar la información relativa a los registros, padrones, documentos y archivos referentes a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio municipal.

ARTICULO 29.- En los registros, padrones y archivos catastrales se registrarán:

- I.- La inscripción de un inmueble por primera vez.
- II.- La lotificación o relotificación resultante de un fraccionamiento.
- III.- La constitución o liquidación del régimen de propiedad en condominio de inmuebles con especificación precisa sobre la situación, dimensiones y linderos de las áreas que lo integran;
- IV.- La subdivisión o fusión de inmuebles.
- V.- La construcción, reconstrucción, ampliación o demolición de construcción.
- VI.- Las modificaciones a la superficie de terreno o de construcción, originadas por cualquier causa.
- VII.- El cambio de propietario o poseedor.
- VIII.- Los contratos de arrendamiento y el uso actual del inmueble y
- IX.- La cuenta y clave catastral de cada predio, local o departamento

ARTICULO 30.- Para la identificación y ubicación de cada bien inmueble dentro del territorio municipal se le asignará una clave catastral que se integrará con los dígitos distribuidos en la siguiente forma:

### **Casas Habitación, Terrenos en Zona Urbana.**

La clave de los Predios Urbanos se integraran por doce dígitos, los primeros tres dígitos que corresponden a la zona, donde se ubica el bien inmueble; continuando con los siguientes tres dígitos que corresponden a la subzona; siguiendo con los tres dígitos que corresponden a la manzana catastral y los últimos tres dígitos corresponden al lote.

En los casos de los condominios las claves se integraran por dieciocho dígitos, los primeros tres dígitos que corresponden a la zona, donde se ubica el bien inmueble; continuando con los siguientes tres dígitos que corresponden a la subzona; siguiendo con los tres dígitos que corresponden a la manzana catastral; tres dígitos que corresponden al polígono



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

envolvente; los siguientes tres dígitos marcan el numero de edificio; y los últimos tres marcan el numero de casa o departamento.

La clave de los predios rústicos se integra por nueve dígitos, los tres primeros dígitos marcando la zona; continuando con los siguientes tres dígitos que determina la subzona o región y concluyendo con cuatro dígitos que marcara el domicilio de la parcela o predio.

ARTÍCULO 31.- Las operaciones de deslinde catastral, rectificación o aclaración de linderos de predios se desarrollarán conforme a las siguientes reglas:

I.- se notificara legalmente en los términos del artículo 11 de la Ley de Catastro para los municipios del Estado de Baja California sur, así como en los términos del presente reglamento, a los propietarios o poseedores del predio de que se trate y a los colindantes del mismo.

II.- La operación de que se trate se realizara en el lugar señalado en la orden emitida por la Dirección Municipal de Catastro.

III.- Al inicio de los trabajos catastrales, los técnicos comisionados que intervengan, se identificarán ante la persona con quien se entienda la diligencia, la cual deberá permitir el acceso al predio objeto de la misma, para que se esté en posibilidad de certificar y determinar las características del inmueble, sus dimensiones, medidas y colindancias. La ausencia de los interesados notificados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

IV.- De toda operación se levantará acta que firmará el personal representante de la autoridad catastral, que se comisionó a efectuar el trabajo, en la que se hará constar en forma circunstanciada los hechos y la descripción catastral, dimensiones, orientación, colindancias, linderos y demás datos que se requieran conforme a los manuales técnicos en la materia. Las descripciones y hechos consignados en las actas, hacen prueba de su existencia para efectos de delimitación del predio.

V.- Los propietarios, poseedores, vecinos colindantes e interesados, podrán formular las observaciones que estimen convenientes, para insertarlas al final del acta, y se solicitará su firma para constancia, en caso de no obtener su conformidad con lo asentado o si se negaran a firmarla, dicha circunstancia se asentará en la misma acta, sin que esto afecte la validez y valor probatorio de la misma, quedando a salvo los derechos de los interesados para que los ejerciten en la vía y forma que determinan las leyes de la materia.



## H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

ARTÍCULO 32.- Las notificaciones que deriven de la aplicación de la Ley o de este Reglamento, surtirán sus efectos al día hábil siguiente a aquel en que fueren realizadas por el personal designado por la Dirección Municipal de Catastro, en alguna de las formas siguientes:

I.- Personalmente o por correo certificado con acuse de recibo

II.- Por edictos publicados por lo menos dos veces en un periodo de quince días en uno de los diarios de mayor circulación en el centro de población que corresponda, solamente cuando se trate de terreno sin construcción, o existiendo ésta se encontrare desocupada o cerrada y se ignore el nombre o domicilio de la persona a quien deba notificarse.

III.- Por instructivo, para lo cual se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al publico en general, la fecha y hora en que habrá de realizarse las operaciones de deslinde o levantamiento catastral. El anuncio deberá contener la identificación y domicilio de la Dirección Municipal de Catastro y en su caso, del solicitante o promovente interesado.

ARTÍCULO 33.- Los trabajos topográficos y operaciones de deslinde o levantamiento, la rectificación o aclaración de linderos, deberán practicarse por la Dirección Municipal de Catastro.

Los trabajos y operaciones requeridos por las autoridades judiciales o administrativas, sin solicitud de ninguno de los interesados, serán desempeñados por la Dirección Municipal de Catastro o por el perito que en su caso de designe, teniendo la autoridad catastral la obligación de supervisar, comprobar, autorizar y certificar el dictamen que resulte.

ARTÍCULO 34.-Las operaciones catastrales en la que intervengan peritos autorizados se presentarán a la Dirección Municipal de Catastro para su verificación, autorización y certificación, previo el pago de derechos que corresponda y bajo las siguientes bases:

I.- Todo levantamiento topográfico, deslinde, rectificación o aclaración de linderos de predios que pretenda realizarse dentro del territorio del municipio de Los Cabos, Baja California Sur, será manifestado a la Dirección Municipal de Catastro, para que ésta proceda a indicar los puntos de referencia o vértices geodésicos a que deberán ligarse, o en su caso y a falta de estos, deberá ligarse a ejes, cordones o por los menos a dos puntos físicos de fácil identificación e inamovibles.



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

II.- Cuando el predio o área objeto de operaciones catastrales colinde o pueda ser afectado por la existencia de propiedad publica de zona federal marítimo terrestre, por arroyos, ríos, esteros, lagunas, presas, canales, drenes, acueductos, carreteras, autopistas o derechos vías líneas de transmisión de energía eléctrica, estaciones y subestaciones eléctricas, ductos o plantas de almacenamiento de petróleo o sus derivados, vías de ferrocarril, monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, aeropuertos e inmuebles destinados por la Federación, el Estado o el Municipio a un servicio público, y se presente a la Dirección Municipal de Catastro para su revisión y certificación, deberá acompañarse de la certificación, conformidad o visto bueno de la dependencia o entidad Federal, Estatal o Municipal que corresponda, en la que manifieste su acuerdo con la ubicación de mojoneras y delimitación del predio colindante o, en su defecto, del acta circunstanciada a que se refiere el artículo 31 de este Reglamento, en donde conste la asistencia y firma de las personas representantes de las dependencias o entidades involucradas durante la realización de los trabajos topográficos de que se trate, manifestando su conformidad o las observaciones que juzguen pertinentes.

III.- La Dirección Municipal de Catastro no podrá autorizar ni certificar, los planos o deslindes de predios y áreas que alguna autoridad competente informe a la Dirección Municipal de Catastro, que se encuentran en litigio. Sólo extenderá la certificación correspondiente sobre predios en litigio cuando exista orden expresa de la autoridad judicial o administrativa, o resolución definitiva en donde se determine a quien asiste el derecho de posesión o propiedad del predio en cuestión.

IV.- La Dirección Municipal de Catastro mantendrá en custodia los planos, documentos y productos cartográficos exhibidos por los particulares con el propósito de obtener la autorización y certificación solicitada, pero si a partir de la fecha de recepción, transcurren mas de tres meses sin que el solicitante pague los derechos correspondiente o comparezca a recoger la certificación y documentación exhibida, la Dirección Municipal de Catastro podrá desecharlos sin responsabilidad a su cargo.

ARTÍCULO 35.- Los planos o productos cartográficos resultantes de los deslindes o levantamientos se presentarán en original y copia para su autorización y certificación, mediante solicitud o formato firmado por el propietario, poseedor o representante legal, debiendo contener los datos y características establecidas por la Dirección Municipal de Catastro.

### **Capitulo Séptimo DE LAS MANIFESTACIONES**



## H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

ARTICULO 36.- Los propietarios o poseedores de predios urbanos o rústicos, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha de que se adquiriera ese carácter, así como los representante legales de los ejidatarios o comuneros, tienen la obligación de presentar por cada predio, una manifestación catastral conteniendo los datos necesarios para identificarlos.

Esta obligación es extensiva a los propietarios de bienes inmuebles que por disposición de la Ley se encuentran exentos del pago del Impuesto Predial y a las personas que pretendan fraccionar, fusionar, relotificar un predio o constituirlo bajo el régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 37.- Los notarios, jueces y en general cualquier otro funcionario que tenga fe pública y que intervenga en el otorgamiento de contratos cuyo objeto sea modificar o transmitir el dominio directo de un bien inmueble, tiene la obligación de manifestarlo por escrito a la Dirección Municipal de Catastro dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de celebración del contrato o convenio respectivo. Igual obligación corresponde a los particulares cuyas operaciones consten en documentos privados.

Esta obligación es extensiva a todas las autoridades, dependencias o instituciones que por ley tengan la atribución de autorizar actos que modifiquen la situación física, jurídica o los elementos que caracterizan a los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio municipal.

ARTÍCULO 38.- Las manifestaciones y avisos que deban presentarse en los términos del Capítulo Quinto de la Ley, se realizarán en las formas de declaración que para tal efecto apruebe la Dirección Municipal de Catastro anexando los planos, datos y documentos que se especifiquen en las mismas.

Estas manifestaciones surtirán efectos a partir de la fecha en que fueren autorizadas por la Dirección Municipal de Catastro.

ARTÍCULO 39.- Tratándose de predios urbanos la manifestación se realizará por el propietario o poseedor anexando los planos a que se refiere el artículo 35 de este Reglamento, consignando en el formato de declaración los datos siguientes:

- I.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor
- II.- Valor de adquisición y estimativo
- III.- Ubicación y colindancia del predio
- IV.- Nomenclatura de calles, colonia o barrio en que esté ubicado y número (s) que le corresponda
- V.- Superficie total



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

- VI.- Superficie de construcción, número de pisos y superficie que ocupa cada uno
- VII.- Superficie de patios, huertas, jardines, corrales u otras áreas interiores.
- VIII.- Dimensión del frente a la vía pública y extensión del fondo, especificando en su caso, si se encuentra en esquina.
- IX.- Clase de construcción naturaleza de materiales empleados en paredes, pisos y techos
- X.- Uso actual, especificando si es habitación del propietario o se destina a renta
- XI.- Fecha y número de inscripción en el registro publico de la propiedad y del comercio del antecedente de la propiedad.
- XII.- Descripción de las modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones y mejoras de cualquier clase realizada sobre los elementos que caracterizan al inmueble y a su construcción.
- XIII.- Fusiones, subdivisiones, fraccionamiento del predio o cambio en el régimen y tipo de propiedad.

ARTICULO 40.- Tratándose de predios rústicos, agrícolas o ganaderos, además de los planos a que se refiere el artículo 35 de este Reglamento, las manifestaciones se realizarán consignando los datos siguientes:

- I.- Nombre y domicilio del propietario
- II.- Nombre y localización precisa dentro del Municipio
- III.- Delegación o centro de población a que corresponda
- IV.- Valor de adquisición
- V.- Colindancias y vías de comunicación
- VI.- Denominación de poblaciones más próxima e indicación de distancia exacta o aproximada
- VII.- Extensión superficial total y de cada una de las clases de tierra que tenga precisando si son agrícola, de riego o temporal, cerril, agostadero, lomas, planos, arenoso, frutales o de hortalizas.
- VIII.- Fecha y número de la inscripción del titulo respectivo en el Registro Público de la Propiedad y del comercio del antecedente de la propiedad.

ARTÍCULO 41.- Tratándose de propiedad ejidal, los representantes legales de ejidatarios o comuneros, deberán realizar su manifestación mediante la presentación de la resolución presidencial que amparen la posesión, dotación o ampliación de tierras, de los planos que acompañan a la Resolución Presidencial de Dotación de Tierras, las Cédulas de información general o planos emitidos por el Registro Agrario Nacional o, en su caso, los planos a que se refiere el artículo 35 de este Reglamento, consignando los datos siguientes:

- I.- Nombre del Ejido
- II.- Superficie total del ejido y de cada una de las parcelas
- III.- Superficie total cultivada



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. Nº 216-IX-2006 ACTA Nº 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN Nº 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

- IV.-Calidad de los terrenos especificados si son de riego, temporal o agostadero  
V.- Fecha de posesión y planos de tierras de uso común o de explotación colectiva, de tierras destinadas al asentamiento humano, parceladas y de solares urbanos.  
VI.- Los datos a los que se refieren las fracciones VI, VII, VIII, del artículo anterior.

### **Capítulo Octavo DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

ARTICULO 42.- Las personas físicas o morales que obtengan autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un predio o bien inmueble o para constituirlo bajo el régimen de propiedad en condominio, deberán presentar ante la Dirección Municipal de Catastro la manifestación o aviso a que se refiere el capítulo de este Reglamento acompañando los planos, memorias descriptivas y demás documentos relativos a cada lote, departamento o predio resultante, a fin de señalar la clave catastral que a cada uno corresponda.

En los planos digitales con coordenadas UTM e impreso o memorias descriptivas deberán especificarse las áreas de uso común y las reservadas para alojamiento de servicios y equipamiento urbano y el área de donación que habrá de ser transmitida mediante escritura pública a favor del H. Ayuntamiento de Los Cabos.

ARTÍCULO 43.- Dentro del plazo de cuarenta y cinco días naturales siguientes a la recepción de la documentación a que se refiere el artículo anterior, la dependencia deberá asignar la clave catastral a cada local, departamento o predio que resulte y entregará al fraccionador una relación y copia del plano referido con la clave correspondiente.

El propietario del fraccionamiento o condominio deberá comunicar por escrito a la dependencia cualquier modificación que se autorice a los planos de lotificación aprobados con anterioridad, en un término de quince días hábiles siguientes a la fecha de modificación, debiendo acompañar un ejemplar de los planos en que aparezcan señaladas las alteraciones autorizadas a fin de actualizar el registro y padrón catastral.

ARTICULO 44.- En los casos de condominios, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones o fusiones de bienes inmuebles que se realicen, total o parcialmente, sin la licencia o autorización respectiva, la Dirección Municipal de Catastro podrá proceder a efectuar las operaciones catastrales correspondientes con carácter provisional, sin perjuicio de aplicar las sanciones que prevén las Leyes y sin que esto implique la regularización de esta situación.

ARTÍCULO 45.- Los desarrolladores tanto de condominios, como de fraccionamientos tendrán la obligación de manifestar mensualmente a la Dirección Municipal de Catastro, las





# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

operaciones de compraventa, promesa de venta, venta con reserva de dominio o cualquier otro contrato preliminar o preparatorio a la transmisión del uso o dominio de los lotes, locales o departamentos que resulten. De celebrarse los contratos, transmitirse la posesión o uso del inmueble, sin haberse realizado dicha manifestación, la Dirección Municipal de Catastro procederá a registrar a nombre del poseedor sin que ello implique la regularización de esta situación, aplicando las sanciones que establece la Ley.

## **Capitulo Noveno DEL ACCESO A LA INFORMACION MANTENIDA EN LOS REGISTROS CATASTRALES**

ARTÍCULO 46.- La totalidad de la información mantenida en los registros catastrales estará disponible para las autoridades solicitantes fiscales, civiles o penales, mediante solicitud por escrito debidamente fundada y motivada.

ARTICULO 47.- La información contenida en la cartografía digital, será única y exclusivamente expedida por la Dirección Municipal de Catastro y ninguna otra dependencia del H. Ayuntamiento estará facultada para tal efecto.

## **Capitulo Décimo DE LOS RECURSOS**

ARTICULO 48.- Contra las resoluciones o acuerdos de la Dirección Municipal de Catastro, procede el recurso de revocación que deberá ser interpuesto por escrito ante las propias oficinas o por conducto de sus Delegaciones o Recaudaciones de Rentas Municipales, dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la fecha de notificación, ofreciéndose las pruebas pertinentes.

ARTÍCULO 49.- El recurso de revocación procede cuando se presente cualquiera de las circunstancias siguientes:

- I.- Por error en las medidas tomadas como base para el cálculo del avalúo.
- II. Por error aritmético en la determinación del valor catastral.
- III. Por errores en la apreciación de las características del predio, su clasificación o la aplicación de los valores unitarios que deben corresponderle.
- IV. Por error o por no haberse tomado en cuenta en la valuación de los predios la aplicación de las tablas de Coeficientes de Demérito o Incremento.
- V.- Por error en la aplicación de la base y tasas impositivas.
- VI.- Por inconformidad en cuanto a las contestaciones emitidas por la Dirección Municipal de Catastro.





# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

ARTICULO 50.- La Dirección Municipal de Catastro, en vista de las razones expuestas y del resultado de las pruebas rendidas, dictará resolución que confirme, modifique o revoque el acuerdo, dentro de los treinta días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que reciba la inconformidad, excepto cuando se trate de rectificación de superficie u otros casos que requieran citación y concurrencia a inspección ocular, en cuyos casos el plazo máximo para resolver será de noventa días hábiles.

ARTICULO 51.- El procedimiento del recurso de revocación, una vez intentado, se continuará a petición de la parte interesada, y si se dejare de promover por falta de pruebas dentro de los treinta días hábiles después de interpuesto se tendrá al promovente como desistido del mismo.

ARTÍCULO 52.- Las resoluciones que dicte la Dirección Municipal de Catastro, podrán ser impugnadas mediante el Recurso Administrativo de Revisión previsto en la Ley Orgánica Municipal Reglamentaria del Título Octavo de la Constitución Política Local.

Las resoluciones o acuerdos que emita el Ayuntamiento en relación a los Recursos de Revisión que sean presentados, no necesitarán para su validez de la aprobación del Congreso del Estado, ni de ninguna otra Autoridad.

ARTÍCULO 53.- Las infracciones al presente reglamento, serán sancionadas de conformidad con lo previsto por el mismo sin perjuicio de aplicar cualquiera otra responsabilidad a que haya lugar.

### **Capitulo Décimo Primero SANCIONES**

Las sanciones que se aplicarán por violación a las disposiciones contenidas en el presente reglamento, se estará a lo que dispone la Ley de Hacienda para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

ARTÍCULO 54.- Se sancionará con multa a quien incumpla con las obligaciones impuestas por los artículos 36 y 37 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 55.- Se sancionara con multa a quien incumpla con las obligaciones impuestas por los artículos 42, 44 y 45 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 56.- Se impondrá multa a quien o quienes:



# H. XI AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, B.C.S.

## SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL



APROBADO EN EL PLENO DE CABILDO:  
CERTIF. N° 216-IX-2006 ACTA N° 33 ORD.  
FECHA: 24 OCTUBRE 2006

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL DEL GOB. DEL EDO DE B.C.S.  
BOLETIN N° 53 FECHA: 27 DICIEMBRE 2006

- a).- Sin Autorización del la Dirección Municipal de Catastro utilice, publique, distribuya o transfiera total o parcial la información, los trabajos, productos o el sistema integral de información del mismo.
- b).- Cause daño económico al Catastro Municipal.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de sanciones judiciales que ameriten.

ARTICULO 57.- Los funcionarios o empleados dependientes de la Dirección Municipal de Catastro, encargados de las diferentes operaciones catastrales que por negligencia o dolo alteren o falseen cualquiera de los datos que caracterizan a un predio para su identificación y avalúo o que ejerzan directa o indirectamente cualquier influencia con el fin de favorecer o perjudicar a propietarios o poseedores de predios, o posibiliten deliberadamente la evasión fiscal y la infracción de este Reglamento por los sujetos obligados a cumplirlos, serán sancionados de acuerdo a lo estipulado en el Título Noveno de la Constitución Política del Estado.

Los datos, informes, planos y documentos relacionados con los predios que se recaben por las Autoridades Municipales, los que los causantes presenten, sólo producirán efectos fiscales, estadísticos, económicos, técnicos y sociales; incurriéndose en responsabilidad, utilizarlos si con ello se obtiene un beneficio en provecho personal de los funcionarios o empleados dependientes de la Dirección Municipal de Catastro.

ARTÍCULO 58.- Los funcionarios y empleados de la Dirección Municipal de Catastro que autoricen cualquier servicio catastral sin cerciorarse del pago previo de los derechos correspondientes, serán solidariamente responsables de dichos pagos.

### TRANSITORIO:

UNICO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.