



Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Eugenio Elorduy Walther
Gobernador Constitucional del Estado
Juan Meneses Jiménez
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por
la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho
de publicarse en este periódico.

TOMO CIX

Mexicali, B. C., 27 de septiembre de 2002

No. 42

Indice

SECCION II

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO por el cual se emiten las **NORMAS
TECNICAS DE VALUACION CATASTRAL,
DESLINDES, LEVANTAMIENTOS, CARTOGRAFIA
Y REGISTRO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE
B.C.**, así como el documento en mención.

EUGENIO ELORDUY WALTHER GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 49 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; 3, 5 y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California señala como atribución de los Catastros Municipales la elaboración de propuestas de zonificación y sectorización catastral dentro del ámbito de competencia territorial que le corresponde.

SEGUNDO.- Que la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, establece la existencia de los Consejos Municipales de Catastro Inmobiliario, los cuales tienen dentro de sus funciones revisar y aprobar las propuestas de zonificación y sectorización catastral, elaborados por la Dependencia del Catastro Municipal, así como elaborar, revisar y proponer al Congreso del Estado los valores unitarios del suelo y construcción.

TERCERO.- Que para la elaboración de las propuestas de los valores unitarios del 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 de Baja California y los Programas de Desarrollo Urbano Municipal, de Centros de Población y demás Programas de Desarrollo Urbano aplicables.

CUARTO.- Que para establecer en forma justa y equitativa la capacidad de pago de impuestos prediales de un propietario se considera admisible usar el valor del inmueble como indicador, admitiendo además como principio general que la acción municipal (realización de obras y prestación servicios públicos) incide en los valores de los bienes inmuebles. De lo anterior se infiere que el reparto del costo de la Ciudad es equitativo cuando se realiza en función del valor de los bienes inmuebles.

QUINTO.- Que el Catastro debe suministrar un valor base relacionado directamente con los valores de mercado.

SEXTO.- Que es imprescindible que el valor catastral sea revisado periódicamente, dado a que las variables de mercado, básicamente dentro de los escenarios urbanos no se desarrollan uniforme y simultáneamente en todas las zonas.

SÉPTIMO.- Que en base al Artículo Quinto Transitorio del Decreto del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, de fecha 28 de octubre de 1999, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de diciembre del mismo año, los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria deberán ser equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad.

OCTAVO.- Que la cartografía catastral constituye un insumo básico para el desenvolvimiento de las actividades que se lleven a cabo en el proceso de planeación, control y regulación del desarrollo de las comunidades, y asimismo, apoya la definición de las orientaciones y políticas de los programas estatales y municipales de corto, mediano y largo plazo.

NOVENO.- Que para este propósito, en la integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Información Geográfica, se hace necesario uniformar los procedimientos para realizar levantamientos y deslindes topográficos en el territorio del Estado, así como incrementar y mantener con orden la red de apoyo estatal y municipal.

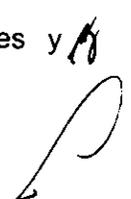
DÉCIMO.- Que al dar uniformidad y compatibilidad a los levantamientos y deslindes topográficos, que se realizan en los distintos Municipios que integran el Estado, se obtiene por otra parte, información geográfica confiable, actualizada y oportuna que sea de utilidad general y que apoye la toma de decisiones en los distintos niveles de gobierno.

DÉCIMO PRIMERO.- Que para uniformar los procedimientos para elaborar los trabajos de identificación, localización, registro y deslinde que se realicen por parte de las autoridades municipales, el Gobernador del Estado, a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas será la entidad encargada de emitir la normatividad técnica y los principios homogéneos de generación de datos, de tal manera que se integren al Sistema de Información Geográfica del Estado.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que para este propósito en la integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Información Geográfica, se hace necesario uniformar los procedimientos para elaboración de cartografía en el territorio del Estado y por consiguiente he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Se emiten las Normas Técnicas de Valuación Catastral, Deslindes y Levantamientos, Cartografía y Registro Inmobiliario en el Estado de Baja California.



TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Publíquense las Normas Técnicas que Regulan la Valuación Catastral, Deslindes y Levantamientos, Cartografía y Registro Inmobiliario en el Estado de Baja California, en el Periódico Oficial del Estado, dentro de los veinte días siguientes a su aprobación.

TERCERO.- Comuníquese y remítase para su aplicación obligatoria copia de las Normas Técnicas que Regulan la Valuación Catastral, Deslindes y Levantamientos, Cartografía y Registro Inmobiliario en el Estado de Baja California, a los Municipios de Mexicali, Tijuana, Ensenada, Tecate y Playas de Rosarito.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y el artículo 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los 26 días del mes de agosto del año 2002.

EUGENIO ELORDY WALTHER
GOBERNADOR DEL ESTADO

BERNARDO BORBÓN VILCHES
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

ARTURO ESPINOZA JARAMILLO
SECRETARIO DE ASENTAMIENTOS
HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS

NORMAS TÉCNICAS PARA VALUACIÓN CATASTRAL

I. ASPECTOS GENERALES.

I.1.- El presente Marco de Especificaciones para Valuación Catastral tiene el propósito de servir como referencia normativa para la elaboración de las tablas de valores catastrales y la zonificación catastral dentro del Territorio del Estado y darles un carácter uniforme.

I.2.- Para los efectos del establecimiento de estos procedimientos y normas técnicas, se consideran las siguientes definiciones:

ANÁLISIS DE VIDA/EDAD.- Es el método para estimar la depreciación acumulada, aplicándole al costo de un bien la relación de la edad efectiva del bien entre su vida útil económica.

AVALÚO INMOBILIARIO.- Es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien inmueble a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Es, asimismo el propio resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada.

AVALÚO BASE.- Es el que resulta de valuar un bien de manera inicial, es decir aplicando todos los enfoques como si se hiciera el avalúo por primera vez.

AVALÚO FORMAL.- Es el proceso de estimar el valor de un bien, ejecutando totalmente de acuerdo con las normas aplicables al caso, sin invocar ninguna disposición de desviación.

AVALÚO FRACCIONAL.- Consiste en la valuación de un elemento que forma parte de toda una propiedad, por ejemplo en un edificio, valuar solo el terreno o valuar solamente las construcciones.

BIEN.- Se entiende como tal, cualquier derecho original de propiedad. Se constituye cuando una persona invierte trabajo y /o tiempo para obtener una cosa que puede usar y de la que obtiene un provecho, de la cual puede disponer libremente.

BIEN INMUEBLE.- Se define como bien inmueble a los derechos, participaciones y beneficios sobre una parte de la tierra con sus mejoras permanentes, así como a los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

BIEN MUEBLE.- Se define como bien mueble a los derechos sobre un objeto utilitario o artístico, no anexado permanentemente a la tierra. El término bien mueble se refiere entonces, a todo lo que no es inmueble, o sea, maquinaria, equipo, mobiliario, joyas, obras de arte y vehículos. Las principales características de un bien mueble son su movilidad y su tangibilidad. Comprende los objetos en sí mismos, además de los elementos intangibles atribuidos a los deberes y derechos de propiedad sobre ellos.

BIEN RAÍZ.- Lo constituyen el terreno físico y todos aquellos elementos que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas permanentemente al terreno.

BIENES COMPARABLES.- Son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando y se obtiene de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

COMERCIALIZACION.- Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

COMPRA.- Representa la adquisición de mercancías y servicios mediante un pago de dinero.

CONDICIONES LIMITANTES.- Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador o las leyes locales le imponen a una valuación.

CONTRAPRESTACION.- Pago por el uso o usufructo de un bien.

COSTO.- Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema productivo.

En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien.

El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción y comercialización de un bien. El costo es un concepto relativo a la producción y no es aplicable al proceso de intercambio. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE REPLAZO.- Es la cantidad necesaria, expresada en términos monetarios, para sustituir un bien por otro nuevo que proporcione un servicio similar, considerando las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

COSTO NETO DE REPOSICION.- Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación.

Equivalen al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

DEMANDA.- Es el conjunto de bienes y servicios que los consumidores están dispuestos a adquirir en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado.

DEPRECIACION.- Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica) y/o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

DEPRECIACION FÍSICA.- Pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

DEPRECIACION OBSERVADA.- Es la depreciación acumulada, determinada no por las provisiones anuales basadas en la expectativa de vida en servicio, sino mediante la inspección física o avalúo de su estado de operación, y expresada ordinariamente como porcentaje del costo original o del costo de reemplazo.

DETERIORO FÍSICO.- Es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas, como son el desgaste o exposición a los elementos.

EDAD CRONOLÓGICA.- Es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

EDAD EFECTIVA.- Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.

FACTOR DE DEMÉRITO.- Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE COMERCIALIZACION.- Representa el porcentaje que ha de aplicarse a los valores de oferta para determinar su precio final, eliminando el porcentaje por negociación y la comisión del corredor de bienes raíces encargado de la operación.

FACTOR DE HOMOLOGACION.- Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

FACTOR DE OBSOLESCENCIA.- Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).

FACTORES EXTERNOS.- Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación de las tasas de interés bancarias; existencia

de créditos hipotecarios, a nivel local el atractivo de un vecindario; y el buen mantenimiento de los bienes inmuebles.

HOMOLOGACION.- Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

LEY.- Es la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

MANZANA.- Es la superficie de terreno dentro de las colonias, fraccionamientos o zonas urbanas, limitadas por vía pública y otro u otros predios.

MEJORAS A LOS TERRENOS.- Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio".

MERCADO.- Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.- Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compra venta recientes, operaciones de renta o alquiler y que mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICION.- Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir, que un comprador bien informado no pagará más por un bien, que la cantidad de dinero necesaria para construirlo o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia.

El estimado del Valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.

OBSOLESCENCIA.- Es la contribución a la pérdida de valor que tiene un bien o propiedad, por motivos intrínsecos (tecnológicos o funcionales) o extremos (económicos) distintos al uso y deterioro físico.

OBSOLESCENCIA CURABLE.- Es aquella cuyo costo por corregirla es menor que el beneficio económico que recibe el bien por la curación.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA.- Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

OBSOLESCENCIA INCURABLE.- Es aquella cuyo costo por corregirla es mayor que el beneficio económico que recibe el bien. Generalmente no conviene curarla.

OBSOLESCENCIA TÉCNICO-FUNCIONAL.- Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente.

Es también la pérdida en el valor de un bien que se debe a los cambios en la moda, preferencias o normas.

La obsolescencia funcional incluye los costos de capital excedentes y los costos operativos excedentes. Esta puede ser curable o incurable.

OFERTA.- Es el conjunto de bienes y servicios que los vendedores están dispuestos a vender en el mercado, en un tiempo determinado y a un precio dado.

PRECIO.- Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.

PRECIO DE MERCADO.- Es el precio actual según factura, o cotizado al término de un ejercicio contable, menos los ajustes acostumbrados, incluyendo el descuento por pronto pago.

PRECIO DE OFERTA.- Es aquel precio que el propietario de un bien lo ofrece formalmente en venta en el mercado.

PRECIO MÍNIMO DE VENTA.- Es el precio más bajo al que un vendedor está dispuesto a ofrecer un bien o servicio.

PRECIO TOPE.- Es el precio máximo al cual puede ser vendido un producto o servicio.

PREDIO.- A la porción de terreno, con o sin construcción, limitada por un perímetro cerrado, comprendida dentro del Municipio, que constituya una sola propiedad, copropiedad, posesión o usufructo.

PREDIO RURAL.- Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana, que por su naturaleza es susceptible de actividades agropecuarias, o en general, de cualquier otra actividad económica primaria.

PREDIO RÚSTICO.- Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana que se encuentre en breña y que por sus características actuales no es susceptible de realizar actividad económica primaria alguna.

PREDIO SUBURBANO.- es aquel que se encuentra dentro del límite de la mancha urbana que no ha recibido acción de urbanización, pero que es factible de contar con ello, dentro de esta categoría se consideran las reservas territoriales (áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda) que señala el Plan de Desarrollo Urbano del Estado y los programas de Desarrollo Urbano Municipales, así como los que estando ubicados en zonas rústicas o rurales contengan construcciones o instalaciones que no se dediquen a fines agrícolas, ganaderos, mineros o forestales. En este caso, cada municipio establecerá, si lo considera necesario, alguna clasificación dentro de este tipo de predios en base a sus propias características.

PREDIO URBANO.- Los existentes dentro del límite de la mancha urbana, zonas de transición y de las manchas urbanas de los poblados, colonias y fraccionamientos, que cuenten con acción o acciones de urbanización, con excepción de los predios dedicados permanentemente a fines agrícolas.

PREDIO NO EDIFICADO O BALDÍO.- Al que encuadre en cualquiera de los siguientes supuestos:

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

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

No se consideran predios no edificados o baldíos, los que sean utilizados con fines habitacionales, educativos, comerciales, industriales, de prestación de servicios, cuyas áreas constituyan jardines ornamentales o se aprovechen en la realización de actividades deportivas, siempre y cuando cuenten con la infraestructura, equipamiento e instalaciones necesarias para dicho objeto.

PREDIO EDIFICADO.- Todos aquellos predios urbanos que no estén especificados en la fracción anterior.

PREDIO HABITACIONAL.- Todos aquellos dedicados exclusivamente para habitación.

PREDIO INDUSTRIAL.- Los que se encuentren comprendidos dentro de una zona declarada expresamente como zona industrial en los programas de desarrollo urbano de centro de población, así como los ocupados exclusivamente para la realización de actividades industriales fuera de la zona indicada.

PREDIO COMERCIAL.- Todos aquellos que se dediquen total o parcialmente a giros comerciales, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales.

PREDIO PÚBLICO.- Aquellos que son propiedad o posesión de la Federación, Estado o Municipio que con base en la ley aplicable, sean considerados de dominio público.

PREDIO EDUCATIVO.- Los que estén dedicados exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos.

PREDIO SOCIAL.- Todos aquellos de propiedad o posesión particular que se dediquen de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia.

PREDIOS DE AGRUPACIONES PROFESIONALES.- Los que sean propiedad o posesión de organizaciones sindicales, ejidales, sociedades o asociaciones profesionales o patronales.

PREDIOS REGULARES.- Son los cuadriláteros con un solo frente, cuyos ángulos no difieren en más de quince grados del ángulo recto; los triángulos con dos o tres frentes; los cuadriláteros en esquina y pentágonos con dos frentes y pancoupé, siempre y cuando sus linderos interiores no difieran en más de quince grados de las perpendiculares trazadas a los alineamientos.

Pueden considerarse como regulares los polígonos con un solo frente, que sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares, así como las fracciones de predios con frente o frentes a la calle que reúnan las condiciones de los predios regulares.

No se consideran como irregulares las superficies en entrantes o salientes (ancones), cuya dimensión máxima, medida sobre la perpendicular al lindero respectivo, no exceda de un metro. Las inflexiones de linderos hasta de quince grados no serán consideradas como irregulares; pero sí lo será la sucesión acumulativa de inflexiones que configure una irregularidad incuestionable.

PREDIOS IRREGULARES.- Son los que, teniendo un solo frente, sean cuadriláteros cuyos ángulos difieran en más de quince grados del ángulo recto; los triángulos con un lado a la calle y los polígonos de más de cuatro lados que no sean divisibles totalmente en cuadriláteros iguales. También se consideran predios irregulares los que teniendo dos o más frentes no cumplan con los requisitos para ser considerados como predios regulares.

UNIDAD DE SUPERFICIE.- Es la expresión en metros cuadrados o hectáreas y submúltiplos de los mismos, que se refiere a las medidas de superficie y extensión de un predio.

UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN.- Es la expresión en metros cuadrados y submúltiplos del mismo, que ocupa la construcción aprovechable que se aloja en un predio.

TABLA DE VALORES UNITARIOS.-

a) Tabla de valores de terreno.- Son los considerados para el suelo por unidad de superficie, que se determinen de conformidad con lo previsto en la Ley, para cada sector, colonia o subsector homogéneo.

b) Tabla de valores de construcción.- Son los considerados para los distintos tipos de edificación por unidad de construcción de acuerdo a su clasificación, que se determinen de conformidad con lo previsto en la Ley.

TABLA DE DEMÉRITOS.- Son las listas que determinan los conceptos y factores a deducir del valor aplicable al suelo o construcción, por las condiciones de demérito que los afecten.

TABLA DE INCREMENTOS.- Son las listas que determinan los conceptos y factores de incremento del valor aplicable al suelo o construcción, por las condiciones de mérito que los beneficien.

UNIDAD TIPO.-

a) Lote Tipo.- Al predio que se determine por la Dependencia como preponderante en una zona catastral, calle o tramo de calle en función de su superficie y características geométricas.

b) Construcción Tipo.- Son las diferentes clasificaciones de construcción que se determinen por la Dependencia, en función de los materiales, sistema constructivo, instalaciones y acabados utilizados en la edificación.

VALOR.- Es un concepto económico que se refiere a la relación monetaria entre bienes y servicios disponibles para comprar y aquellos que los compran y venden. Se entiende como el grado de utilidad de un bien o servicio, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su precio. El valor no es un hecho sino un estimado del precio más probable que se pagará por un bien o servicio en un momento dado, de acuerdo con la definición particular de valor aplicable en cada caso.

VALOR BASE.- Es la cantidad expresada en términos monetarios, en la que sale un bien a la venta en un proceso de licitación o subasta pública, y representa el valor comercial o el valor de realización, en su caso, netos de todos los gastos y adeudos pendientes de cubrirse por la posesión y propiedad del bien en tanto no se vende.

VALOR CATASTRAL.- Es el valor técnicamente determinado para cada bien inmueble, mediante la aplicación de las tablas de valores aprobadas, con sus factores de demérito o incremento que correspondan; o en caso de ser mayor, el que manifieste el propietario o poseedor en los términos de la Ley.

VALOR DE MERCADO.- Es el precio más probable en que podría adquirirse o venderse un bien en el mercado. Dicho mercado debe ser, preferentemente sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR EN USO.- Es el valor que tiene una propiedad específica para un uso específico y para un usuario específico, y por lo tanto, no está necesariamente relacionado con su valor de venta en el mercado.

Este tipo de valor se enfoca en el valor con el que contribuye un bien específico, sin considerar el mayor y mejor uso del bien o la cantidad monetaria que pudiera obtenerse cuando se venda.

Equivale al valor presente de los flujos de efectivo futuros que se espera del uso continuo de un activo al final de su vida útil.

VALOR FISCAL.- Es el valor que se le asigna a los bienes muebles e inmuebles con fines fiscales.

VALOR JUSTO DE MERCADO.- Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es decir, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber; valor físico o neto de reposición (enfoque de costos) valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) y el valor por ventas comparables (enfoque de mercado).

VALUACION.- Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

VALUAR.- Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.

VENTA .- Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

VÍA PÚBLICA.- Todo espacio de uso común que se encuentre destinado o que de hecho se utilice, al libre tránsito de personas, bienes o servicios, a alojar redes de infraestructura urbana, a dar acceso, iluminación, ventilación y asoleamiento a los predios que lo delimitan. Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

VIDA ÚTIL FÍSICA.- Período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

ZONIFICACION CATASTRAL.- La demarcación del territorio del Estado en zonas, sectores, subsectores o colonias, de acuerdo a las características señaladas en la Ley.

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.

II. DEL ESTUDIO DE MERCADO.

II.1.- Para actualizar los valores catastrales, la oficina encargada de Catastro deberá aplicar el Método Comparativo de Mercado, para ello es necesario recurrir a las diversas fuentes de información disponibles, como son: periódicos, revistas, Bolsas Inmobiliarias, Agencias de Bienes Raíces, etc, además de realizar una investigación de campo.

II.2.- El personal encargado de llevar a cabo esta tarea deberá poseer título profesional a nivel de licenciatura como Ingeniero Civil, Ingeniero Topógrafo, Arquitecto o cualquier otra licenciatura afín a la valuación, y/o contar con especialidad o práctica de la misma.

II.3.- Los trabajos relativos a la actualización de valores catastrales pueden ser delegados a peritos valuadores externos, los cuales deberán estar inscritos en el Padrón de Valuadores del municipio correspondiente y cumplir con los requerimientos establecidos por la autoridad municipal que corresponda, en el Reglamento que para tal efecto se elabore.

II.4.- El estudio de mercado, deberá contemplar la totalidad del parque inmobiliario que se encuentra en el mercado y procurar que al menos se logre una muestra del 5% del total de predios por colonia

II.5.- En el caso de predios con construcción, se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- a) Superficie de construcción.
- b) Edad de la construcción o edad de las mejoras.
- c) Calidad y tipo de construcción.

II.6.- Se deberá realizar una estratificación de las muestras de campo, depuradas en función de los criterios de homogeneidad en los tipos de inmuebles.

II.7.- Cuando se cuente con la información relativa a la oferta de bienes inmuebles, el factor de comercialización que ha de aplicarse a los bienes en oferta es el que resulte de restar el porcentaje de descuento de la negociación y el porcentaje de comisión cobrada por el corredor de bienes raíces, lo que nos dará como resultado el valor de mercado a considerar para este caso.

II.8.- Si se trata de la información de una compra-venta ya realizada, se considerará el costo real de la transacción menos la comisión de corredor de bienes raíces.

II.9.- Para la investigación de mercado se tomarán en cuenta todas las ofertas existentes en el mercado y las operaciones de compra-venta detectadas.

II.10.- Se llevará un control de la información recabada a través de un archivo que cuente cuando menos con la siguiente información:

II.10.1.- Para predios urbanos:

- 1) Fecha.

- 2) Características de la colonia o fraccionamiento donde se ubica el bien inmueble, tales como
 - a) Nombre de la colonia y Clave Catastral.
 - b) Edad de la colonia.
 - c) Características topográficas.
 - d) Ubicación relativa.
 - e) Lote tipo.
 - f) Accesos viales.
 - g) Densidad de población.
 - h) Nivel socio-económico.
 - i) Uso de suelo predominante.
 - j) Equipamiento urbano.
 - k) Infraestructura.
 - l) Calidad de los servicios existentes.

- 3) Características físicas del terreno.
 - a) Superficie del predio.
 - b) Régimen de tenencia de la tierra.
 - c) Ubicación física respecto de la manzana.
 - d) Uso del suelo.
 - e) Medidas del predio.
 - f) Topografía del predio.
 - g) Tipo de vialidad con la que colinda su acceso.
 - h) Servicios con los que cuenta el predio y características de los mismos.
 - i) Irregularidad del predio.

- 4) Características de la construcción.
 - a) Superficie construida.
 - b) Edad de la construcción.
 - c) Material predominante.
 - d) Calidad de la construcción.
 - e) Acabados.
 - f) Instalaciones especiales.

- 5) Importe de la oferta o bien el importe de la operación de compra-venta.

II.10.2.- Para predios rústicos y rurales:

- 1) Fecha.

- 2) Características de los predios.
 - a) Ubicación.
 - b) Superficie.
 - c) Medidas y colindancias.
 - d) Uso del suelo.
 - e) Productividad.
 - f) Vías de comunicación.
 - g) Régimen de propiedad.
 - h) Calidad y potencialidad del suelo.
 - i) Acceso al agua o forma de riego.

II.11.- La información recabada cada año podrá actualizarse para el siguiente, aplicando el factor de inflación promedio del mercado inmobiliario al costo.

III. DEL MÉTODO RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES.

III.1.- En base a su uso genérico, las construcciones se clasifican en:

- a) Habitacional.
- b) Comercial.
- c) Industrial.
- d) Equipamiento.
- e) Recreativa.

III.2.- Para estimar el valor de las construcciones se establecen las siguientes categorías de construcción:

- a) Lujo.
- b) Superior.
- c) Media.
- d) Económica.
- e) Corriente.
- f) Precaria.

III.3.- Para efectos valuatorios se establece la vida útil para cada categoría de construcción como sigue:

- a) Corriente: 30 años
- b) Económica: 40 años
- c) Media: 50 años
- d) De lujo: 70 años
- e) Superior: 80 años ó Más.

III.4.- De acuerdo a su estado de conservación se clasifican en:

- a) Excelente.
- b) Bueno.
- c) Regular.
- d) Malo.
- e) Ruinoso.

III.5.- Para efecto de determinar el valor de la construcción, se elaborará una tabla con los costos de reemplazo para cada categoría por metro cuadrado.

III.6.- Para calcular la depreciación de un bien inmueble, se utilizará el método de Ross-Heidecke, el cuál considera un comportamiento en una función curva que combina recta y parábola, además de considerar el grado de conservación.

III.7.- Los coeficientes de Heidecke a considerar son los siguientes:

Estado de Conservación	Descripción	Coefficiente (c)
1	Nuevo	0.00 %
1.5	Entre nuevo y regular	0.32 %
2	Regular	2.52 %
2.5	Entre regular y requerimiento de reparaciones sencillas	8.09 %
3	Requerimiento de reparaciones sencillas	18.10 %
3.5	Entre requerimiento de reparaciones sencillas y requerimiento de reparaciones importantes	33.20 %
4	Requerimiento de reparaciones importantes	52.60 %
4.5	Entre reparaciones importantes y sin valor	75.20 %
5	Sin valor	100.00 %

III.8.- Una vez calculado el costo de reemplazo de la construcción, se determina la depreciación mediante la siguiente fórmula:

$$D = [1/2 (x/n + x^2/n^2) + [1 - (1/2 (x/n + x^2/n^2))] C] V_{nd}$$

Donde:

D	=	Depreciación total
V_{nd}	=	Valor nuevo depreciable
x	=	Edad
n	=	Duración total o vida probable total
C	=	Coefficiente de Heidecke

IV. DE LA HOMOLOGACION DE ZONAS.

IV.1.- Para efecto de esta norma se tomarán como características de homologación sólo las siguientes:

- a) Ubicación relativa.
- b) Servicios disponibles y calidad de los mismos.
- c) Infraestructura.
- d) Equipamiento urbano.
- e) Accesos viales.
- f) Características topográficas.
- g) Edad de la colonia.
- h) Densidad de población.
- i) Nivel socio-económico.
- j) Uso de suelo predominante.

IV.2.- Se le otorgará un valor de ponderación a cada una de las características establecidas en el apartado anterior, lo cual servirá para establecer el factor de homologación para cada zona.

IV.3.- En aquellas colonias que no existiera movimiento inmobiliario que permita determinar su valor de mercado, se le considerará el valor establecido en alguna colonia homogénea.

IV.4.- Tomando en cuenta su honestidad, ética profesional, responsabilidad, profesionalismo, experiencia, reconocimiento, etc., se elegirán a cuando menos tres peritos valuadores independientes a los que se les solicitará su juicio respecto a los valores comerciales por colonia, el cual se integrará a las muestras recabadas para su promedio.

IV.5.- El valor para una zona homogénea será el resultado de obtener el promedio de las muestras encontradas en total, considerando todas las fuentes de recopilación de información (campo, publicaciones, bolsa inmobiliaria, etc.) eliminando aquellos valores muy altos o muy bajos.

V. DE LA VALUACION DE LAS PRINCIPALES VIALIDADES.

V.1.- Por su importancia, algunas de las principales vialidades de las zonas urbanas será necesario valuarlas en forma particular por tramos o frentes de manzana.

V.2.- Las principales características de estas vialidades a considerar para su homologación son:

- a) Principal uso de suelo.- Comercial, Industrial o Habitacional.
- b) Categoría.- Primer orden, segundo orden y tercer orden.
- c) Características topográficas.
- d) Ubicación relativa.- Cercanía a zonas de interés.
- e) Sección de la vialidad.- Número de carriles de circulación vehicular.
- f) Flujo Vehicular.- Se ponderará la intensidad, distinguiendo además los porcentajes de vehículos ligeros y pesados.
- g) Tipo y calidad de la superficie de rodamiento.
- h) Factores socioeconómicos:
 - Índice socioeconómico.
 - Prestigio.
- i) Existencia de camellones y ancho de los mismos.
- j) Areas ajardinadas dentro de camellones o banquetas.
- k) Ancho y características de banquetas.
- l) Mobiliario urbano.
- m) Señalización y nomenclatura.

V.3.- Con la finalidad de obtener el factor de homologación para estas zonas, se le dará un valor de ponderación a cada uno de estos aspectos.

V.4.- Estas zonas se estudiarán bajo el mismo sistema ya establecido:

- a) Investigación directa de muestras del mercado de campo.
- b) Investigación de bolsa inmobiliaria.
- c) Investigación de inmuebles en venta registrados en periódicos y revistas.

V.5.- Si se presenta el caso de contar con muy pocas muestras válidas para sustentar el estudio de mercado, será necesario considerar la opinión de peritos valuadores externos plenamente reconocidos.

VI. DE LOS INCREMENTOS Y DEMÉRITOS.

VI.1.- De acuerdo a lo establecido en la Ley en el Capítulo Cuarto "De las Operaciones Catastrales" en su Artículo 27, "El valor catastral de los bienes inmuebles será el valor técnicamente determinado mediante la aplicación de los valores unitarios, con sus factores de incremento o demérito".

VI.2.- Los factores de incremento o demérito, según sea el caso, serán los siguientes, sin embargo tienen limitaciones y se requiere de un buen criterio para su uso :

VI.2.1.- Factor de área:

$$F.A. = (0.25 \times \text{área del lote tipo}) / (\text{área del lote valuado}) + 0.75$$

Esta fórmula puede emplearse cuando el área del lote valuado es mayor o menor que el área del lote tipo. Para este último caso, se considera válida hasta un factor máximo de 4.

VI.2.2.- Factor de irregularidad:

$$F.I. = \text{Raíz Cuadrada} (\text{área regular}) / (\text{área de todo el lote})$$

Por área regular se entiende el rectángulo de mayor área que se pueda inscribir dentro del lote irregular.

VI.2.3.- Profundidad:

Si el predio excede del fondo del lote tipo, éste se dividirá en rectas paralelas al frente y a distancias iguales al fondo del lote tipo. El factor de fondo será de 1.00 para la primera fracción, de 0.70 para la segunda, de 0.70 x 0.70 para la tercera fracción y así sucesivamente hasta cubrir la máxima profundidad del terreno en estudio.

VI.2.4.- Factor de frente:

$$F.F = f / 7$$

En esta fórmula, f es el frente del lote valuado y se utiliza solo si es menor a 7 metros.

VI.2.5.- Factor de pendiente:

Con pendiente ascendente:

$$F.S. = 1 - s / 2 \text{ para } s \leq 1$$

Con pendiente descendente:

$$F.S. = 1 - 2s / 3 \text{ para } s \leq 1$$

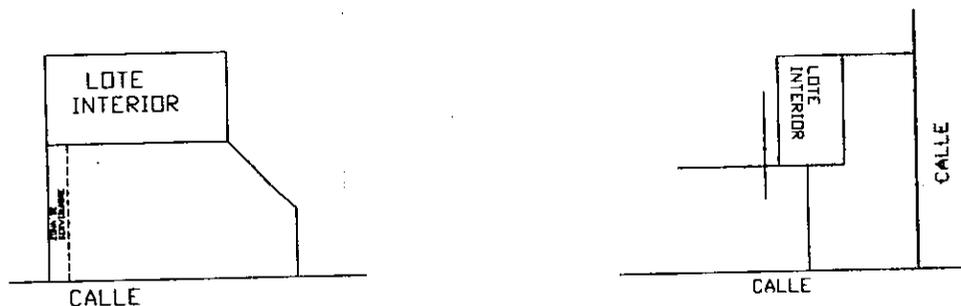
$$F.S. = 0.333 \text{ para } s > 1$$

En estas fórmulas, "s" es la pendiente del terreno expresada en forma decimal.

VI.2.6.- Factor de ubicación:

Ubicación	Zona Residencial	Zona Comercial
Intermedio	1.00	1.00
Esquina	1.15	1.20
Dos frentes	1.10	1.15
Tres o mas frentes	1.15	1.20
Cabecero	1.25	1.35
Manzanero (Cuatro o mas frentes)	1.25	1.35
Manzanero de 3 frentes	1.25	1.35
Interior	0.70	0.75

PREDIOS INTERIORES.- Predios rodeados por otros predios.



VI.3.- De no presentarse características físicas particulares distintas a las de la colonia, el valor del predio será el resultado de multiplicar el valor unitario por metro cuadrado por la superficie del terreno.

VI.4.- En caso de presentarse características físicas particulares del terreno, el resultado anterior se afectará multiplicándolo por el factor resultante (FR) cuyo cálculo se obtiene al multiplicar entre sí cada uno de los factores que intervengan de acuerdo a las características que presente.

NORMAS TECNICAS PARA DESLINDES Y LEVANTAMIENTOS

I. ASPECTOS GENERALES.

I.1. El presente Marco de Especificaciones para Deslindes y Levantamientos Topográficos tiene el propósito de servir como referencia normativa para la elaboración de trabajos de deslindes y levantamientos topográficos que se efectúen dentro del Territorio del Estado y darles un carácter uniforme.

I.2. Para los efectos del establecimiento de estos procedimientos y normas técnicas, se consideran las siguientes definiciones:

ACTA CIRCUNSTANCIADA.- Documento elaborado por el Perito Deslindador en el predio a deslindar o levantar, donde se describen los linderos del mismo y en el que intervienen los propietarios o posesionarios de los predios colindantes manifestando su conformidad con los mismos o en su caso lo contrario.

AFECTACIÓN.- Cuando la definición de un derecho de vía cae total o parcialmente dentro de la superficie legal de un predio.

AJUSTE.- Es la determinación y aplicación de correcciones a los elementos observados derivados de los errores propios de las mediciones.

CARTOGRAFÍA.- Es el conjunto de procedimientos que permite reunir, analizar, generalizar, sintetizar datos de la superficie terrestre, para representarla a una escala reducida en una carta o mapa.

CIERRE ANGULAR.- Es la suma teórica de los ángulos interiores o exteriores que definen a un polígono.

CIERRE LINEAL.- Es la igualdad teórica del comparativo que resulta entre las sumas positivas y negativas de las proyecciones verticales y horizontales calculadas de los lados de un polígono.

CLAVE CATASTRAL.- Conjunto único de caracteres que se asignan a un predio para su identificación.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS.- Sistema de referencia para la correcta ubicación de los elementos en la superficie terrestre, sus unidades de medida son angulares, debido a la forma esférica de la tierra o sea grados, minutos y segundos. Las coordenadas geográficas son Latitud, Longitud y Altitud.

COORDENADAS RECTANGULARES O UTM.- Es un sistema de ejes rectangulares denominado cuadrícula UTM, que se utiliza como base para proyectar las coordenadas geográficas en la realización de los mapas.

CROQUIS.- Apunte o esquema de un plano de ubicación de predios, o de sus construcciones, que permite conocer su localización o características por referencias, es aproximado y sin escala precisa.

DESLINDE.- Es el procedimiento topográfico que consiste en la acción de medir y señalar físicamente en el terreno los límites jurídicos y/o antecedentes de propiedad de un predio, partiendo de un origen establecido en los mismos o en base de planos autorizados y referencias debidamente establecidas, como son: ejes, cordones, monumentos, etc, indicándose los aspectos físicos y representarlos en un plano.

DOCUMENTO LEGAL.- Se considera documento legal para las propiedades y posesiones y que deben tomarse como apoyo para los trabajos a desarrollar, los siguientes:

- a) Escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- b) Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- c) Sentencia emitida por autoridad judicial.
- d) Contrato de compra venta de predio dentro de fraccionamiento autorizado.
- e) Contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- f) Plano del Fraccionamiento aprobado.
- g) Resolución Presidencial.
- h) Plano parcelario debidamente autorizado por la autoridad correspondiente.
- i) Plano de relotificaciones, fusiones, subdivisiones y deslindes debidamente certificados por la autoridad correspondiente.
- j) Acuerdo de autorización de fraccionamiento, debidamente publicado en el Periódico Oficial e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

ELEMENTO FÍSICO.- Todas aquellas estructuras materializadas, inamovibles, perdurables y de fácil identificación.

ERROR DE CIERRE ANGULAR.- La diferencia de la suma teórica de los ángulos interiores o exteriores para un polígono con respecto a la suma angular producto de la medición en campo.

ERROR DE CIERRE LINEAL.- Es la diferencia en unidades métricas entre el cierre lineal teórico y el obtenido por medio de la medición en campo.

GPS.- Como siglas, significa en inglés "Global Positioning System", o Sistema de Posicionamiento Global. Este es un sistema de medición basado en las observaciones de señales de radio emitidas por un conjunto de satélites y captadas por una antena en el punto a posicionar sobre la superficie de la tierra.

INVASIÓN.- Cuando una superficie correspondiente al predio deslindado es utilizada por uno o varios colindantes, o bien cuando el predio deslindado utiliza superficie de uno o varios colindantes, determinada por rasgos físicos

LATITUD.- Distancia medida en grados de meridiano desde el Ecuador a un punto cualquiera de la superficie terrestre.

LEVANTAMIENTO.- Es el procedimiento topográfico mediante el cual se miden, localizan y fijan los linderos físicos de un predio, establecidos estos por carecer de los elementos necesarios para deslindar, de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los predios colindantes.

LIGA.- Es el procedimiento topográfico mediante el cual se ubica al predio levantado o deslindado con respecto a vértices geodésicos, puntos de control o elementos físicos fijos existentes en la zona

LINEA.- Está definida por la unión de dos puntos.

LONGITUD.- Es la distancia angular de un punto de la superficie terrestre al Este u Oeste del meridiano de Greenwich.

MONUMENTACION DE VÉRTICES.- Es la acción de materializar los vértices de un predio conforme a las especificaciones de la presente norma.

OCUPACIÓN.- Cuando existe una superficie de terreno entre dos predios cuyos límites están legalmente definidos y uno de los propietarios de estos la tiene en posesión física.

PERITO.- Persona entendida en alguna ciencia o arte que puede ilustrar en relación a los diferentes aspectos de una realidad concreta, para cuyo exámen se requieren conocimientos especiales en mayor grado que los que entran en el caudal de una cultura general media.

PERITO DESLINDADOR.- Ingeniero Topógrafo, Civil, Geólogo, Minero o profesionalista que acredite poseer, ante la autoridad municipal correspondiente, mediante una evaluación, los conocimientos y experiencia profesionales en topografía, geodesia y legislación requeridos para la elaboración de deslindes y levantamientos catastrales.

PREDIO.- Porción de terreno con o sin construcción, limitada por un perímetro cerrado comprendida dentro del Estado, que constituya una sola propiedad, copropiedad, posesión concesión o usufructo.

PREDIO RURAL.- Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana, que por su naturaleza es susceptible de actividades agropecuarias, o en general, de cualquier otra actividad económica primaria.

PREDIO RÚSTICO.- Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana y por cuya conformación física no es susceptible de realizar actividad económica primaria alguna.

PREDIO SUBURBANO.- es aquel que se encuentra dentro del límite de la mancha urbana que no ha recibido acción de urbanización, pero que es factible de contar con ello. Dentro de esta categoría se consideran las reservas territoriales (áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda) que señala el Plan de Desarrollo Urbano del Estado y los programas de Desarrollo Urbano Municipales, así como los que estando ubicados en zonas

rústicas o rurales contengan construcciones o instalaciones que no se dediquen a fines agrícolas, ganaderos, mineros o forestales.

En este caso, cada municipio establecerá, si lo considera necesario, alguna clasificación dentro de este tipo de predios en base a sus propias características.

PREDIO URBANO.- los existentes dentro del límite de la mancha urbana, zonas de transición y de las manchas urbanas de los poblados, colonias y fraccionamientos, que cuenten con acción o acciones de urbanización, con excepción de los predios dedicados permanentemente a fines agrícolas.

PUNTO.- Señal, lugar.

PUNTO DE APOYO TERRESTRE.- Es un posicionamiento terrestre basado en un sistema satelital (GPS) que con al menos tres vértices nos servirá para darle un control acimutal y lineal, a un modelo fotogramétrico y que cumple ciertas características de monumentación, ubicación, levantamiento, proceso y precisión.

PUNTO DE CONTROL.- Vértice de una Red que dispone de uno o varios parámetros fijos para limitar la propagación de errores, producto de mediciones.

PUNTO DE PRECISION.- Es un posicionamiento terrestre basado en un sistema satelital (GPS) que con al menos dos de éstos puntos nos servirá para radicar nuestros puntos de interés. Estos puntos deberán cumplir con las siguientes características:

- La longitud mínima entre los vértices deberá ser de 100 metros.
- Los puntos deberán ser visibles entre si y no requieren ser monumentados, pero al menos deberán garantizar su permanencia y estabilidad, por lo se utilizará una varilla conugada de 3/8 de diámetro y 30 cm de largo.
- Para el levantamiento y proceso de estos puntos, se apejarán los trabajos a los procedimientos establecidos en el Manual actualizado de Geodesia para el Levantamiento y proceso de vértices perimetales emitido por INEGI.
- La precisión puntual deberá ser mínimo de 1:20,000.

PUNTO GPS, PUNTO GPS DE CONTROL O PUNTO GEODÉSICO.- Es un posicionamiento terrestre basado en un sistema satelital (GPS) que nos servirá para darle con al menos dos puntos de éstos, un control acimutal y lineal a los trabajos realizados en los levantamientos.

Estos puntos deberán cumplir las siguientes características:

- Deberán de formarse una línea de control con al menos dos puntos de éstos.
- Deberán estar monumentados según especificaciones establecidas en la presente norma técnica.
- La longitud mínima entre puntos deberá ser de al menos 500 metros.
- Que esté integrado por lo menos a un vértice de la Red Geodésica Nacional.
- Tener una precisión mínima de 1:50,000.

RADIACION.- Procedimiento para localizar puntos en el terreno, mediante el conocimiento de su dirección y distancia desde una línea base conocida.

RED GEODÉSICA ESTATAL.- Conjunto de puntos situados sobre el terreno, dentro del ámbito del territorio del Estado, establecidos físicamente mediante monumentos permanentes referenciados, sobre los cuales se han hecho medidas directas y de apoyo de parámetros físicos, que permiten su interconexión y la determinación de su posición geográfica, ligados a la red geodésica nacional con base en el Sistema de proyección convencional denominado UTM y se apegará a las especificaciones establecidas en las Normas Técnicas para Levantamientos Geodésicos de INEGI, con una exactitud de Orden C Primero Clase Única.

RED GEODÉSICA MUNICIPAL.- Conjunto de puntos sobre el terreno, dentro del ámbito del territorio del Municipio, establecidos físicamente mediante monumentos permanentes, sobre los cuales se han hecho medidas directas y de apoyo de parámetros físicos, que permiten su interconexión y la determinación de su posición geográfica, ligados a la red geodésica Estatal con base en el Sistema de proyección convencional denominado UTM y se apegará a las especificaciones establecidas en las Normas Técnicas para Levantamientos Geodésicos de INEGI, con una exactitud de Orden C Segundo Clase I.

RED TOPOGRÁFICA.- Conjunto de líneas y puntos establecidos topográficamente.

SOBREPOSICIÓN.- Cuando una misma fracción de terreno entre dos colindantes es amparada por dos o más documentos de propiedad.

TOLERANCIA.- Error o inexactitud que se permite en las mediciones en campo con respecto a las medidas teóricas.

TRIANGULACION.- Constituye el método para el desarrollo de los levantamientos geodésicos horizontales mediante un procedimiento que determina la longitud de los lados de un sistema de triángulos interconectados, con base en la medida de algunos lados y de todos los ángulos.

TRIATERACION.- Método de levantamiento geodésico o topográfico horizontal mediante el cual se miden directamente los lados de una triangulación y de ahí se derivan los valores angulares, excepto que para efectos de control de dirección se requiere la medida de algunos ángulos.

UTM.- Proyección "Universal Transversa de Mercator"

VÉRTICE.- Lugar en que convergen dos o más líneas.

VÉRTICE GEODÉSICO.- Marca de la red geodésica horizontal nacional que proporciona datos de latitud y longitud de puntos en el territorio nacional con precisión de primer orden.

II. DE LOS DESLINDES Y LEVANTAMIENTOS.

II.1. Conceptos Generales.

II.1.1. Recopilación de Información. Esta deberá ser proporcionada por la oficina encargada del Catastro Municipal y recabada por el perito deslindador con anterioridad a la ejecución del trabajo y para la cual se necesitará, de acuerdo al caso, primordialmente:

- 1) Plano de la zona para su localización.
- 2) Descripción del predio a medir.
- 3) Plano de la manzana con datos de lotificación actualizados.
- 4) Plano de ejes o referencia de la manzana.
- 5) Consulta a expedientes del predio o predios con el fin de conocer antecedentes y situación legal del mismo, así como de sus colindantes.
- 6) Solicitar a la Dependencia correspondiente la información relativa a los puntos de apoyo oficiales para ligar los trabajos a realizar.
- 7) Solicitar a la Dependencia correspondiente la información relativa a los derechos de vía de los medios de comunicación, drenes, canales o zonas federales colindantes con el predio.
- 8) Deberá notificar a los colindantes y suscribirse a lo estipulado en el Capítulo IV, Artículo 24 de la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.
- 9) Plano definitivo de dotación ejidal.
- 10) Plano definitivo de expropiación.
- 11) Plano parcelario certificado por el RAN.
- 12) Plano de Zonas Federales Marítimo Terrestre.
- 13) Cédula de información de puntos de control geodésico.
- 14) Información de puntos de control topográfico.

II.1.2. Equipo. El perito deslindador deberá contar con el Equipo de Trabajo necesario convencional hasta hoy utilizado, y en su caso, dependiendo de la precisión y tolerancias indicadas en la presente norma, será necesaria la utilización de equipo electrónico de medición para la realización de los deslindes y levantamientos;

II.1.3. Revisión del Equipo. Será función de la Oficina encargada del Catastro municipal correspondiente la verificación y revisión de este equipo, y deberán asegurarse que se cumpla lo establecido en el Artículo 10 de la Ley Federal Sobre Metrología y Normalización publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de Julio de 1992; para ello, es obligación del Perito deslindador presentar, cada vez que lo establezca la Dependencia Municipal correspondiente para su revisión, el equipo ante ésta, la cual llevará un control de este procedimiento, anotando nombre del perito deslindador y número, fecha de la revisión, tipo de aparato, marca y número de serie, se incluye la verificación de niveles de burbuja y de baliza, hilos de retícula horizontal y vertical, línea de colimación y cinta, y en el caso de prisma, marca y modelo.

II.1.4. Personal Responsable. Con fundamento en los Artículos 1ro. y 2do. del Reglamento de la Ley Reglamentaria del Ejercicio Profesional para el Estado de Baja California, la Oficina encargada del Catastro Municipal deberá asegurarse que todo el personal responsable de realizar los trabajos técnicos topográficos de deslindes y levantamientos, se apeguen a lo establecido en los Artículos 6 y 25 de dicha Ley, o bien, gestionar la aplicación del Artículo 52 de la misma.

levantamientos, se apeguen a lo establecido en los Artículos 6 y 25 de dicha Ley, o bien, gestionar la aplicación del Artículo 52 de la misma.

II.2. Etapas de los Deslindes y Levantamientos.

Todo deslinde y levantamiento deberá hacerse siguiendo una secuencia operativa que en el orden indicado contemple las siguientes etapas:

- a) Trabajos preliminares.
- b) Trabajos de campo.
- c) Trabajos de gabinete.

II.2.1. Trabajos Preliminares.- Antes de iniciar los trabajos topográficos, el perito deslindador, debe proceder a recabar la información documental y registral del predio, después, efectuar un reconocimiento general del terreno por levantar con el fin de identificar: los linderos de los predios, monumentos existentes, accidentes naturales, puntos notables, puntos de apoyo para referencia, etc., en el concepto de que cuando se desconozcan los linderos, procederá a citar a los propietarios o posesionarios de los predios colindantes, con el fin de no incurrir en errores a la hora de la delimitación de predio. Una vez realizado lo anterior, hará un revisión básica del equipo de topografía necesario para la realización del trabajo en cuestión.

II.2.2. Trabajos de Campo.- Con los elementos anteriores procederá a realizar los trabajos en campo, los cuales se realizarán de acuerdo con los elementos técnicos con que se cuente.

II.2.2.1 Levantamiento Topográfico.

Es el procedimiento de trabajos de campo a realizar en predios que no cuentan con documentación legal de propiedad, así como en los casos que teniendo los documentos anteriores, el predio no puede ser replanteado en campo, se procederá a hacer el levantamiento de los elementos físicos existentes como cercos, bardas, paramentos, ejes, cordones, postes, drenes, canales, carreteras, etc., los cuales deberán ligarse a puntos del Sistema de Coordenadas o cualquier otro punto oficial georeferenciado, ya sea municipal, estatal o federal y, en caso de no existir este levantamiento se ligará a puntos físicos como son:

- 1) Para predios en zonas urbanas: ejes de vialidades, cordones, ejes auxiliares referidos a posterias, monumentos en vértices del polígono general, estructuras físicas en canales, kilometraje de carreteras, vías de ferrocarril, etc.
- 2) Para predios en zonas rústicas: a estructuras fijas en canales y drenes, kilometraje de carreteras o vías de ferrocarril, caminos vecinales, posterias de líneas eléctricas, torres de alta tensión, etc.

II.2.2.2. Deslindes Catastrales.

Es el procedimiento de replanteo en campo de los linderos legales de los predios que cuenten con documentación legal de propiedad debidamente inscrito en el

Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y además que cuenta con información cartográfica suficiente; para ello se deberá localizar en campo los puntos de apoyo o de liga que se indiquen en la información previamente recopilada, tanto la del Registro Público de la Propiedad y del Comercio como la cartográfica y a dichos puntos debe referenciarse el predio por deslindar y todos los detalles físicos existentes.

II.2.2.3. De los métodos de medición.

De acuerdo a las condiciones, características topográficas, y extensión superficial de los predios, se llevará a cabo su medición por alguno de los métodos de medición enunciados que garantice las especificaciones y tolerancias establecidas en la presente norma:

- 1) Poligonales cerradas.
- 2) Radiaciones.
- 3) Triangulaciones.
- 4) Trilateraciones.
- 5) Posicionamiento con equipo GPS.

II.2.2.4. De la toma de notas.

Las notas deberán ser claras, completas, correctas y concisas, para ser debidamente interpretadas y plasmadas en el plano correspondiente, debiendo contener al menos los siguientes elementos:

- 1.- Croquis de la manzana, manzanas adyacentes, el lote objeto del trabajo, lotes colindantes y demás detalles relevantes del lugar, anotando la orientación magnética de la línea base del levantamiento, y acomodándolo para leerse adecuadamente.
- 2.- En croquis de predios rústicos, suburbanos o urbanos que por su extensión o ubicación lo requieran, deberán dibujarse los límites de colonias, fraccionamientos, polígonos colindantes, además de lo mencionado en el inciso anterior.
- 3.- En el croquis se deberá anotar el nombre de las vialidades correspondientes así como los detalles del levantamiento, usando la simbología establecida en la presente norma para obtener una nota de campo mas uniforme y compacta.
- 4.- El registro de campo, dependerá del trabajo que se vaya a desarrollar y del equipo topográfico que se utilice.
- 5.- Se anotará , fecha, clave catastral del predio, fraccionamiento, colonia o referencias de ubicación del predio, nombre del propietario, nombre del jefe de brigada, equipo de topografía a utilizar y tipo de trabajo que se ejecutará y además a los puntos a los que se liga.
- 6.- Exagerar todos los detalles en el croquis para una mejor interpretación de los trabajos de campo.
- 7.- El trabajo de campo y las notas deben ser planeadas y mantenidas de tal forma que los datos puedan ser revisados y verificados por el personal técnico mediante el cálculo para comprobar que el levantamiento es correcto.

8.- Los productos gráficos, topográficos y cartográficos resultantes de los deslindes o levantamientos, así como los datos obtenidos en campo, para tal efecto deberán ser entregados en formato digital e impreso.

II.2.3. Trabajo de Gabinete.

II.2.3.1. Cálculo.- Los cálculos de gabinete procederán inmediatamente a la etapa anterior y estarán constituidos por todas aquellas operaciones que en forma ordenada y sistemática, garanticen la precisión establecida en la presente norma.

II.2.3.2. Elaboración de Plano. La siguiente etapa consiste en la elaboración del plano donde han de plasmarse las medidas, colindancias y superficie del predio, así como los elementos físicos en sus linderos y todos aquellos elementos del trabajo realizado.

Los planos o productos cartográficos resultantes de los deslindes o levantamientos deberán contener los datos y características siguientes:

II.2.3.2.1. Características.

- a) Deberán elaborarse en limpio.
- b) Ser legibles y
- c) Utilizar una escala apropiada a la dimensión del formato que permita las mejores condiciones de claridad recomendándose la utilización de escalas, que se pueden encontrar en los escalímetros del sistema métrico decimal existentes en el mercado.

II.2.3.2.2. Contenido.

II.2.3.2.2.1. Plano de predios urbanos:

- a) Norte geográfico, el cuál podrá tener una rotación máxima de 45° hacia el este o hacia el Oeste en casos necesarios únicamente.
- b) Dibujo de polígono de escritura, físico, afectación, invasión, ocupación y sobreposición con sus respectivos cuadros de construcción.
- c) Acotaciones de cada uno de sus lados en metros y hasta 3 decimales, la superficie en metros cuadrados y hasta 3 decimales y los ángulos o rumbos expresados en grados, minutos y segundos.
- d) Dibujo de detalles de importancia (fuera de escala).
- e) Numeración de vértices e indicación a puntos de control establecidos por la Oficina de Catastro correspondiente, ligados a la Red Geodésica Estatal o con los ejes de la vialidad mas próxima.
- f) Cuadro de construcción deberá contener: estación, punto visado, rumbo, distancia, vértice y coordenadas X y Y. Las distancias serán a 3 decimales y las coordenadas a 4 decimales.
- g) Calles o caminos de acceso, derechos de vía y nomenclatura de los mismos.
- h) Identificación de predios colindantes.
- i) Indicar documento de propiedad y otros documentos utilizados para la elaboración del trabajo.
- j) Pie de plano con la siguiente información:
 - 1.- Tipo de trabajo.

- 2.- Numero de predio, manzana y nombre de la Colonia.
 - 3.- Clave catastral.
 - 4.- Nombre y firma del propietario o poseedor.
 - 5.- Nombre y firma del responsable del trabajo y número de registro como perito deslindador catastral.
 - 6.- Escala, lugar y fecha.
 - 7.- Servicios existentes en la zona.
 - 8.- Uso actual del suelo.
 - 9.- Equipo utilizado.
- k).- Se anexarán al plano, datos de campo que contengan poligonales auxiliares y ligas, así como memorias de cálculo.

II.2.3.2.2.2. Plano de predio suburbano o rústico:

Todo plano de predio suburbano o rústico deberá contener las especificaciones e información marcadas en el inciso anterior y además las siguientes:

- a) Cuadro de construcción, cualquiera que sea su número de vértices.
- b) Liga a la Red Geodésica Estatal o puntos de control establecidos.
- c) Croquis de localización.
- d) En los casos que los trabajos hayan sido realizados con información cartográfica oficial, de la cual se indicaran los siguientes elementos técnicos:
 - Zona UTM.
 - Coordenadas UTM.
 - Factor de escala.
 - Factores de convergencia.
 - Distancia.
 - Superficies.
 - Azimut.
 - Sistema de referencia.

II.2.4. Tolerancias.

Las especificaciones para levantamientos topográficos serán las siguientes:

- a) Para el cierre angular de poligonales, se tendrá en base la siguiente ecuación: $(\sum \text{ang. int.} = 180^\circ[n-2])$ en donde 'n' será igual al número de vértices que tenga el polígono.

Para la tolerancia de cierre angular, esta será definida por la siguiente fórmula: $(T_a = a^2\sqrt{n})$, en donde a = aproximación del aparato que se use para medir los ángulos y n = número total de vértices del polígono.

- b) Para el cierre lineal de poligonales se tomará en cuenta, después de haber obtenido las proyecciones sin corregir, por el método de cálculo elegido, que la precisión que se obtenga, no sea menor de 1/20,000.

c) Para posicionamiento de vértices por medio de radiaciones, cuando éstas se hayan realizado desde dos vértices distintos se considerará la diferencia en posición con una precisión de 1/20,000.

II.2.5. Simbología.

Simbología es la forma convencional utilizada para representar en los planos los rasgos medidos en el terreno; la simbología facilita la interpretación y lectura de los detalles plasmados.

A continuación se muestra la simbología convencional a utilizar en los planos que se elaborarán como resultado de los trabajos realizados.

CERCOS

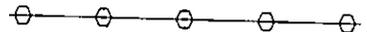
ELEMENTOS A REPRESENTAR

SÍMBOLOS

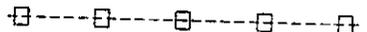
Alambre de púas



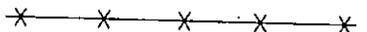
Alambre de pollo



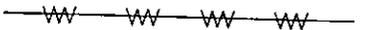
Postería sin alambre



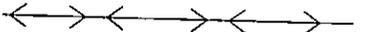
Malla ciclónica



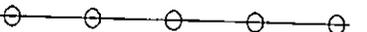
Lámina



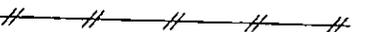
Reja metálica



Tubular



Madera



BARDAS

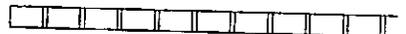
ELEMENTOS A REPRESENTAR

SIMBOLOS

Ladrillo



Block



Adobe



Piedra



Concreto

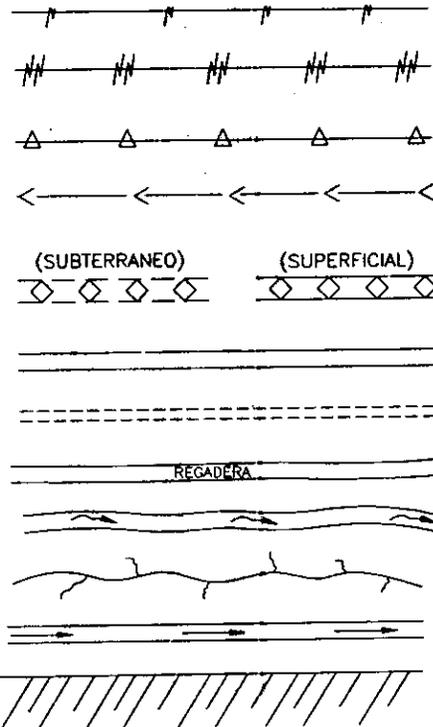


LINEAS DE TRANSMISIÓN

ELEMENTOS A REPRESENTAR

SIMBOLOS

- Eléctrica
- Eléctrica alta tensión
- Telefónica
- Telegráfica
- Oleoducto
- Gasoducto
- Poliducto
- Canal revestido
- Canal sin revestir
- Regadera
- Río
- Arroyo
- Dren
- Talud



VERTICES

ELEMENTOS A REPRESENTAR

SIMBOLOS

- Estaca
- Ficha C
- Varilla
- Tornillo
- Mojonera
- Trompo
- Monumento
- Vértice de triangulación
- Banco de nivel
- Radial o diferencia

- E.
- F.
- V.
- T.
- MOJ.
- TR.
- MTO.
- VT.
- BN.
-

CAMINOS

ELEMENTOS A REPRESENTAR

SIMBOLOS

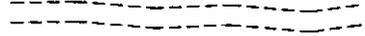
Pavimento o autopista



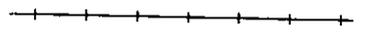
Camino terracería



Camino de tierra



Vía férrea

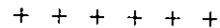


EJES

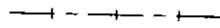
ELEMENTOS A REPRESENTAR

SIMBOLOS

Línea internacional



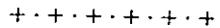
Lindero estatal



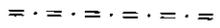
Límite municipal



Límite de centro de población



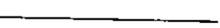
Límite de ejido



Límite de colonia



Límite de propiedad



Eje de vía pública



Eje auxiliar



Cordón



Prolongación de cordón



OTROS

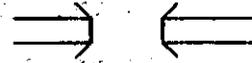
ELEMENTOS A REPRESENTAR

SIMBOLOS

Curva de nivel



Puente



Arbol



Monumento (MTO)



Construcción



Cruz



Poste Tel.



Poste CFE



Retenida



Arbotante



Pozo de visita



MOJZFMT



Corte Línea



Poste cuate



Poste triate



Hidrante



Registro



Torre alta tensión



Boca de tormenta



Acceso



III. DEL CONTROL GEODÉSICO DE LAS ZONAS URBANAS.

Todo trabajo de Deslinde o Levantamiento deberá estar ligado o referido a la Red Geodésica Estatal, por lo que será la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado, la encargada de establecer y mantener esta red, y será obligación de los municipios su densificación estableciendo la Red Geodésica Municipal.

III.1.- Todo los puntos de estas redes deberán estar referidos al marco de Referencia Terrestre Internacional (ITRF) del Servicio Internacional de Rotación de la Tierra (IERS) para el año 1992 con datos de la época 1988.0 y que se denomina ITRF92 Epoca 1988.0, que es el nuevo Sistema oficial para México y serán puntos GPS ligados a la Red Geodésica Nacional Activa.

III.2.- Estos puntos de control deberán apegarse a las especificaciones que marca el Diario Oficial de Fecha 27 de Abril de 1998 (Geografía INEGI). En cuanto a tiempo de posicionamiento, monumentación, precisión y equipo a utilizar.

III.3.- Todo punto que pertenezca a estas redes geodésicas deberá contar con una descripción escrita, la cual será elaborada por la brigada de observación que ocupe el punto por la primera vez y que sustituirá a la descripción preliminar elaborada durante la etapa de reconocimiento.

- a) La descripción definitiva deberá contener toda la información que permita localizar inequívocamente el punto y llegar a él con toda seguridad y sin mayores dificultades, siguiendo las direcciones indicadas.
- b) La descripción deberá contener en lugar preponderante la designación del punto, fecha de establecimiento, municipio, organismo responsable y la red específica a la que pertenece.
- c) Se deberán describir las marcas, tanto la principal como las de referencia, cuando existan, indicando el carácter de los monumentos, las inscripciones que contengan y las medidas locales que se hayan hecho entre las marcas de referencia y el punto principal.
- d) La descripción deberá contener un espacio reservado a la anotación de las coordenadas geográficas y cartográficas (UTM) Zona UTM, Meridiano Central, Sistema Geodésico de referencia, altura del punto a la antena en metros o parámetros que correspondan según el tipo de red a la que pertenezca el punto, incluyendo los valores de exactitud alcanzados. Esta información se incorporará después de que se complete la etapa de evaluación final.
- e) Se deberá agregar un croquis general de localización orientado al norte en el que se marquen claramente todos aquellos aspectos de información conducentes a la localización del punto y que muestren gráficamente los detalles más importantes consignados en el texto.
- f) Dependencia responsable o nombre del perito que estableció el punto.

- g) Si se trata de un perito deslindador externo registrado ante la Oficina encargada del Catastro Municipal se deberá anotar su número.
- h) Nombre del punto.
- i) Dos fotos del punto.
- j) Equipo utilizado y cantidad de bandas (L1), (L1,L2)(L1, L2, Código).
- k) Tiempo de posicionamiento en horas.
- l) Tipo de red a la que pertenezca y nombre de los puntos a los que se ligó.
- m) En visitas posteriores al punto, se deberá elaborar una nota de recuperación que indique si hay acuerdo o no, con los términos de la descripción. En este último caso, se deberán hacer las modificaciones pertinentes a fin de actualizar la descripción, además de llevar un historial de sus coordenadas. De especial importancia será verificar el estado en que se encuentran los monumentos, a fin de proceder, en su caso, a su reinstalación o reconstrucción.

III.4.- Cada punto deberá tener visibilidad al menos a uno y la distancia entre puntos visibles no deberá ser menos de 500 metros ni mayor a 1000 metros.

III.5.- La forma de levantamiento deberá ser diseñado preferentemente por redes o bien por lazos, de tal forma que le den rigidez a la figura que forman los puntos a medir.

III.6.- El ajuste deberá ser un ajuste integral mediante un programa que permita hacer un análisis confiable de los resultados.

III.7.- Los puntos de control de la Ciudad se deberán posicionar al menos cada 3 años para actualizar sus coordenadas, con el fin de verificar su posición.

III.8.- Los puntos de densificación se ajustarán cada 3 años en proporción al desplazamiento que hayan tenido los puntos de la Ciudad.

III.9.- En toda medición que esté ligada a la Red Geodésica Nacional, como son los predios y solares urbanos ejidales, se deberán considerar la forma de su medición y en base a esta se deberá aplicar un factor de velocidad por desplazamiento de la corteza terrestre, este valor será determinado y solicitado a una Institución de Gobierno Federal o Estatal que tenga determinado este factor de velocidad y dirección.

III.10.- La ubicación de estos puntos deberá tener las siguientes características:

- Fácil acceso y no restringido.
- Garantizar su permanencia y estabilidad.
- Con placa que contenga el nombre del responsable y el número de punto y la fecha de medición.
- En lugares altos.

III.11.- Puntos GPS que delimitan los Límites Municipales.

- Estos puntos deberán ajustarse a los incisos III.1, III.2 y III.3.

- En su monumentación se incluirá un cabezal de 1.50 mts de alto de forma piramidal de color blanco.

IV. DE LA DENSIFICACION DEL CONTROL GEODÉSICO DE LAS ZONAS URBANAS:

Será obligación de los municipios el establecer y mantener la Red Geodésica Municipal partiendo de una densificación de la Red Geodésica Estatal. La cual deberá de cumplir con:

- IV.1. La línea base deberá estar ligada a dos vértices geodésicos de control de la Ciudad proporcionados por la oficina de Catastro, los vectores externos y al menos un vector diagonal, es decir, se deberá conocer o medir al menos 5 vectores.
- IV.2. La forma deberá ser lo más equidistante y regular posible, no se aceptarán figuras alineadas.
- IV.3. Para garantizar la precisión mayor a 5 mm, en posición, el tiempo de posicionamiento deberá ser de acuerdo a las especificaciones de cada equipo que estará en función del número de frecuencias que permita el equipo a utilizar.
- IV.4. Línea de Control Urbano: Esta deberá tener una longitud mayor o igual a la distancia que se va a prolongar o medir, es decir si se va a ligar un predio a 300 metros de mi línea de control, entonces ésta deberá tener una longitud igual o mayor a 300 metros.
- IV.5. Líneas de Control para Predios Rústicos: Estas deberán tener una longitud mayor o igual a 500 metros.
- IV.6. En todas las mediciones se deberá considerar la altura de las antenas al punto.
- IV.7. Los puntos posicionados deberán garantizar su permanencia y estabilidad.
- IV.8. En Predio Rústico: Estos deberán ser monumentados de forma cilíndrica con una placa que deberá tener la fecha de medición y el nombre de la compañía y/o responsable del posicionamiento y el número de punto, este número de punto será un consecutivo por cada entidad o perito responsable antecedido por el número (o iniciales) del mismo y las iniciales G.P.S.
- IV.9. En Predio Urbano: Estos deberán marcarse con pistola de clavos con rondana, la cual deberá contener al menos la Dependencia o el número de perito responsable, así como la fecha además las iniciales G.P.S.
- IV.10. Los puntos de densificación en predios urbanos se ubicarán sólo en las esquinas NE y SW de cada manzana preferentemente sobre los cordones o guarniciones.
- IV.11. Para su "No" duplicidad y mejor distribución, se notificará por escrito a la oficina de Catastro y esta deberá responder en el lapso no mayor de 24 horas y si esta no lo

hiciere, se dará por buena la propuesta inicial y se procederá a su marcación y levantamiento.

IV.12. Se deberá llenar un formato magnético por cada punto que deberá contener:

- a) La descripción definitiva deberá contener toda la información que permita localizar inequívocamente el punto y llegar a él con toda seguridad y sin mayores dificultades, siguiendo las direcciones indicadas.
- b) La descripción deberá contener en lugar preponderante la designación del punto, fecha de establecimiento, municipio, organismo responsable y la red específica a la que pertenece.
- c) Se deberán describir las marcas, tanto la principal como las de referencia, cuando existan, indicando el carácter de los monumentos, las inscripciones que contengan y las medidas locales que se hayan hecho entre las marcas de referencia y el punto principal.
- d) La descripción deberá contener un espacio reservado a la anotación de las coordenadas geográficas y cartográficas (UTM) Zona UTM, Meridiano Central, Sistema Geodésico de referencia, altura del punto a la antena en metros o parámetros que correspondan según el tipo de red a la que pertenezca el punto, incluyendo los valores de exactitud alcanzados. Esta información se incorporará después de que se complete la etapa de evaluación final.
- e) Se deberá agregar un croquis general de localización orientado al norte en el que se marquen claramente todos aquellos aspectos de información conducentes a la localización del punto y que muestren gráficamente los detalles más importantes consignados en el texto.
- f) Dependencia responsable o nombre del perito que estableció el punto.
- g) Si se trata de un perito deslindador externo registrado ante la Oficina encargada del Catastro Municipal se deberá anotar su número.
- h) Nombre del punto.
- i) Dos fotos del punto.
- j) Equipo utilizado y cantidad de bandas (L1) (L1,L2)(L1, L2, Código).
- k) Tiempo de posicionamiento en horas.
- l) Tipo de red y nombre de los puntos a los que se ligó, y tipo de red a la que pertenezcan los que se ligó.
- m) En visitas posteriores al punto, se deberá elaborar una nota de recuperación que indique si hay acuerdo o no con los términos de la descripción. En este último caso, se deberán hacer las modificaciones pertinentes a fin de actualizar la descripción, además de llevar un historial de sus coordenadas. De especial

importancia será verificar el estado en que se encuentran los monumentos, a fin de proceder, en su caso, a su reinstalación o reconstrucción.

IV.13. Se entregarán todos los datos de campo en formato RINEX y los resultados que arroje el programa en el que fue procesado en formato *.ASC, *.TXT o *.DOC.

IV.14. Consideraciones en las transformaciones de coordenadas UTM a Coordenadas planas (topográficas):

- Se utilizará un programa único proporcionado por el Gobierno del Estado (SAHOPE) para sus transformaciones.
- El Vértice que se tomará como coordenada fija o de partida será el vértice que se encuentre más al sur.

IV.15. Consideraciones en la transformación de coordenadas planas (Topográficas) a UTM (Cartográficas).

- Mismo punto anterior.
- Los datos del predio se transformarán a UTM para integrarse a un archivo digital para un control cartográfico.

NORMAS TECNICAS PARA ELABORACION DE CARTOGRAFIA

I. GENERALIDADES.

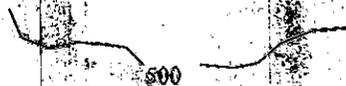
- I.1. Toda la cartografía deberá ser referida a la proyección Universal Transversa de Mercator.
- I.2. Formato digital "dxf" separando cada archivo de acuerdo a especificación de niveles y colores.
- I.3. El formato de hoja será de 3' 20" latitud x 3' longitud, tomando como base la carta topográfica escala 1:50 000 a 30 divisiones exactas.
- I.4. La escala de representación será 1:10 000.
- I.5. Dibujos en material dimensionalmente estable.
- I.6. Bitácora de restitución con los siguientes datos:
 - I.6.1. Tipo de equipo.
 - I.6.2. Distancia focal de cámara.
 - I.6.3. Listado de coordenadas, con el objeto de realizar la verificación planimétrica y altimétrica por modelos estereoscópicos.

II. SÍMBOLOGIA

II.1. ALTIMETRIA

- II.1.1. Curvas Maestras, a cada 25m., dibujadas en grosor de 0.15 mm. con cotas orientadas a la mayor elevación del terreno, con distribución de 1 cota por curva a cada 100m² en terreno plano.

Nombre nivel de información	Curva_m
Color	Negro ó café oscuro
Estilo de línea	continuo



- II.1.2. Curvas Ordinarias, a cada 5m ó 10m. dependiendo de la orografía del terreno gravadas en calibre de 0.08mm.

Nombre nivel de información	Curva_o
Color	Negro ó café claro
Estilo de línea	continuo



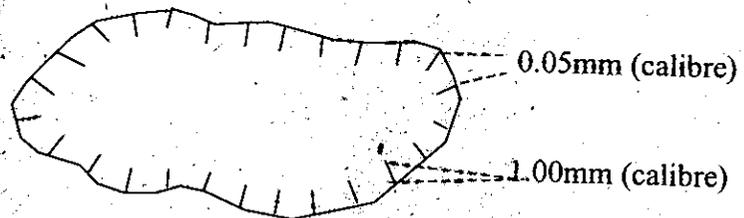
II.1.3. Curvas auxiliares, en zonas sensiblemente planas en estilo de línea intermitente grosor de 0.08mm.

Nombre nivel de información	Curva_aux
Color	Negro ó café claro
Estilo de línea	intermitente



II.1.4. Curvas de depresiones a cada 5m. ó 10m gravadas en estilo de línea continua grosor de 0.08mm. las líneas de simbología deberán ser normales a la curva.

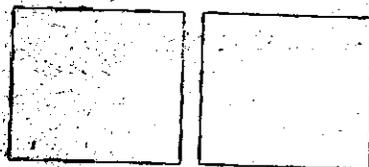
Nombre nivel de información	Curva_dep
Color	Negro ó café obscuro
Estilo de línea	Continuo



II.2. PLANIMETRIA

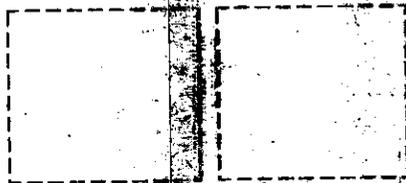
II.2.1. Manzanas definidas.- Polígono cerrado con estilo de línea continua grosor 0.15mm.

Nombre nivel de información	Manz-Def
Color	Negro ó gris
Estilo de línea	Continuo polígono cerrado



II.2.2. Manzanas indefinidas.- Polígono cerrado con estilo de línea intermitente
 grosor 0.15mm

Nombre nivel de información	Manz Indef
Color	Negro ó Gris
Estilo de línea	Intermitente polígono cerrado



largo de línea 1.00mm
 separación entre líneas 0.3mm

II.2.3. Construcciones aisladas.- Polígono cerrado con estilo de línea continua
 grosor 0.10mm

Nombre nivel de información	Construc
Color	Negro ó Gris
Estilo de línea	Intermitente polígono cerrado



II.2.4. Bardas - Grosor de línea 0.10mm

Nombre nivel de información	Bardas
Color	Negro
Estilo de línea	Continuo

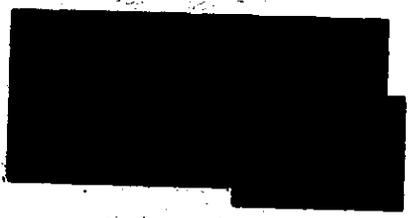
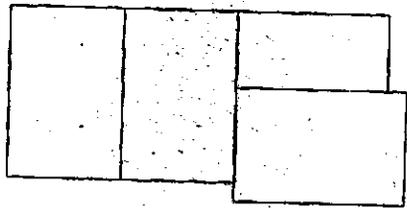
II.2.5. Cercos de alambre.- Grosor 0.05

Nombre nivel de información	Cerco-alam
Color	Negro
Estilo de línea	Continuo simbolizado



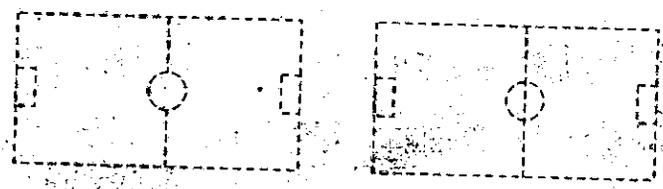
II.2.6. Límite de parcela.- Grosor 0.05

Nombre nivel de información	Parcelario
Color	Negro ó Verde claro
Estilo de línea	continuo polígono cerrado



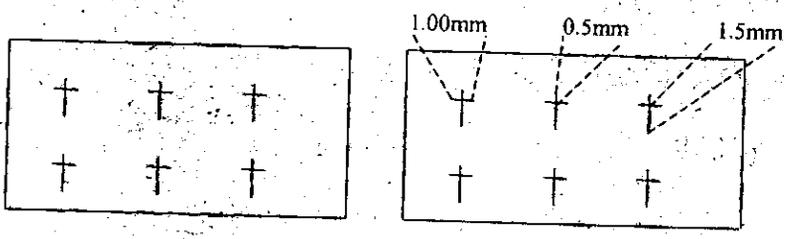
II.2.7. Campos Deportivos.- Grosor de línea 0.10mm

Nombre nivel de información	C-Deporte
Color	Negro ó Verde
Estilo de línea	intermitente



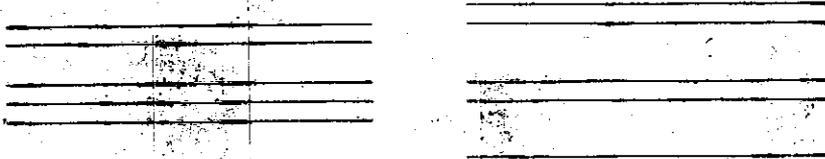
II.2.8. Cementerios.- Línea grosor 0.15mm utilizando simbología

Nombre nivel de información	Cementerios
Color	Negro ó Verde
Estilo de línea	Continuo polígono cerrado



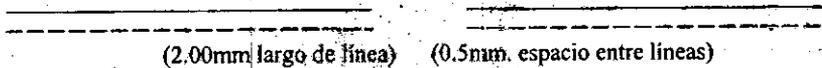
II.2.9. Carreteras pavimentadas.- Línea grosor 0.15mm

Nombre nivel de información	CARR-PAV
Color	Negro, rojo
Estilo de línea	Continuo



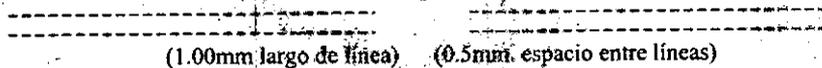
II.2.10. Terracerías.- Línea grosor 0.15mm

Nombre nivel de información	CARR-TERR
Color	Negro ó café obscuro
Estilo de línea	Continuo-intermitente



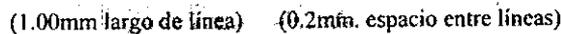
II.2.11. Brecha.- Línea grosor 0.10mm

Nombre nivel de información	BRECHA
Color	Negro ó café obscuro
Estilo de línea	intermitente



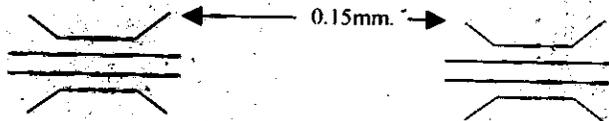
II.2.12. Vereda.- Línea grosor 0.05mm

Nombre nivel de información	BRECHA
Color	Negro ó café obscuro
Estilo de línea	Intermitente



II.2.13. Puentes.- Elemento lineal grosor 0.15mm

Nombre nivel de información	PUENTES
Color	Negro ó Gris
Estilo de línea	Continuo (polilínea)



II.2.14. Túnel.- Elemento lineal grosor 0.10mm

Nombre nivel de información	Túnel
Color	Negro ó Gris
Estilo de línea	Continuo (polilínea)



II.2.15. Minas y Jales.- Elemento puntual

Nombre nivel de información	Mina-Jale
Color	Negro
Elemento puntual	Símbolo (dos palas)

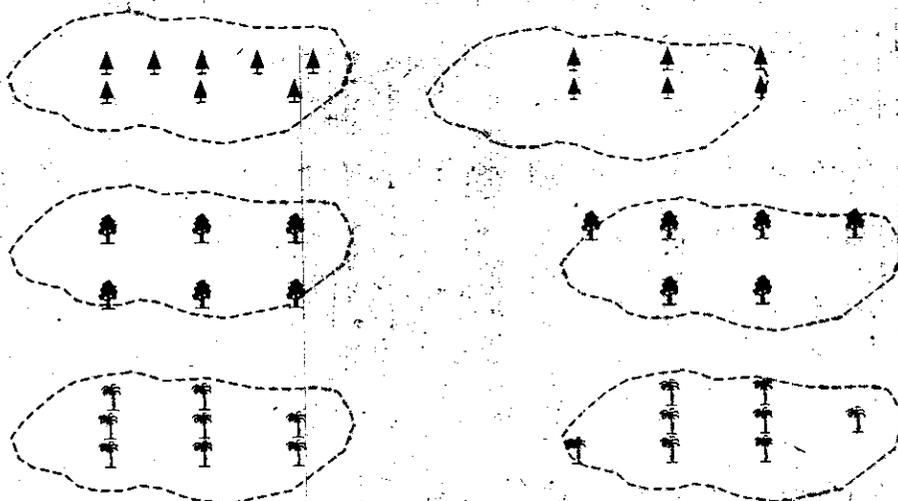


II.2.16. Bosques, Huertos y Palmeras. - Circundar área Elemento polígono cerrado grosor 0.05mm

Elemento puntual Símbolo dentro del polígono

Nombre nivel de información	Túnel
Color	Negro ó verde obscuro
Estilo de línea	Intermitente polígono cerrado
Elemento puntual	Símbolo pino, árbol ó palmera

(1.00mm largo de línea) (0.3mm. espacio entre líneas)



II.3. APOYO TERRESTRE.

II.3.1. Vértice de 1er. Orden. - Elemento puntual altura 3.00mm

Nombre nivel de información	APOYO-TERR-V1°
Color	Negro
Elemento puntual	Símbolo rotulado



nombre del punto

II.3.2. Vértice de 2º. Orden.- Elemento puntual altura 3.00mm

Nombre nivel de información	APOYO-TERR-V2°
Color	Negro
Elemento puntual	Símbolo rotulado



nombre del punto

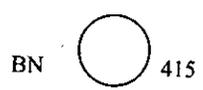
II.3.3. Banco de nivel de 1er. orden.- Elemento puntual altura 1.00mm

Nombre nivel de información	APOYO-TERR-BN1
Color	Negro
Elemento puntual	Símbolo rotulado



II.3.4. Banco de nivel de 2º. orden.- Elemento puntual diámetro 1.00mm

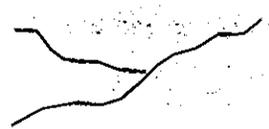
Nombre nivel de información	APOYO-TERR-BN2º
Color	Negro
Elemento puntual	Símbolo rotulado



II.4. HIDROGRAFIA

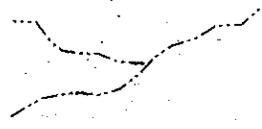
II.4.1. Corriente perenne.- Elemento lineal grosor 0.15mm

Nombre nivel de información	Ríos - Arroyos
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Continuo



II.4.2. Corriente intermitente.- Elemento lineal grosor 0.10mm

Nombre nivel de información	Ríos-Arroyos-int
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Continuo



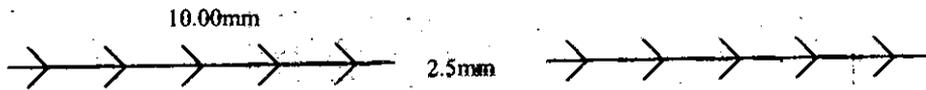
II.4.3 Corriente que desaparece.- Elemento lineal grosor 0.10mm
Indicando con punta de flecha el lugar donde desaparece

Nombre nivel de información	Ríos - Arroyos
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Continuo



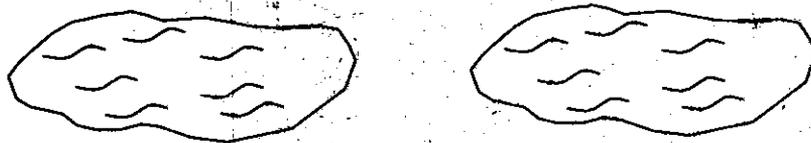
II.4.4. Canales.- Elemento lineal grosor 0.10mm indicando sentido a cada 1.00cm

Nombre nivel de información	Canales
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Semejante al dibujo



II.4.5 Masa de Agua.-elemento lineal poligono cerrado grosor 0.15mm
Simbolizando el área

Nombre nivel de información	Masa-agua
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Continuo Polígono cerrado símbolo interior



II.4.6 Masa de Agua - elemento lineal, polígono cerrado grosor 0.15mm Simbolizando el área

Nombre nivel de información	Masa agua
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Polígono cerrado con símbolo interior

(1.00mm largo de línea) (0.5mm. espacio entre líneas)



II.4.7 Terreno sujeto a inundación - elemento lineal polígono cerrado grosor 0.05mm Simbolizando el área

Nombre nivel de información	Masa-agua
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	Polígono cerrado con símbolo interior

(1.00mm largo de línea) (0.5mm. espacio entre líneas)



II.4.8 Manantial - Elemento puntual

Nombre nivel de información	Mananales
Color	Negro ó azul
Elemento puntual	simbolizar



II.4.9 Lechos secos.- Elemento lineal grosor 0.15mm señalando límites y simbolizándolos como arena

Nombre nivel de información	Lechos
Color	Negro ó color arena
Elemento lineal y polígono cerrado	simbolizar

II.4.10 Playa de arena.- Elemento lineal grosor 0.05mm señalando límites y simbolizándolos como arena

Nombre nivel de información	Playa
Color	Negro ó color arena y costa azul
Elemento lineal y polígono cerrado	simbolizar

II.4.11 Pantano, Marisma y Manglar.- Elemento lineal grosor 0.05mm señalando límites y simbolizándolos

Nombre nivel de información	Pantano-maris-mang
Color	Negro ó color verde
Elemento lineal y polígono cerrado	simbolizar

III. CUADRICULA UTM Y CANEVA GEOGRAFICO

III.1. Se utiliza la proyección Universal Transversa de Mercator con cuadrícula a cada 10 cms.

III.2. Trazo de la cuadrícula.- Dibujadas con coordenadas métricas cerradas a cada 1000 m., en grosor 0.10 mm.

III.3. Trazo de canevas geográfico. Se llevará a cabo el grabado del marco y de las cruces del canevas a cada minuto con brazos de 7mm.

Nombre nivel de información	Canevas
Color	Negro ó azul
Elemento lineal estilo	continuo

Se colocan los valores de las coordenadas geográficas y U.T.M. en los vértices de las hojas, así como el valor cerrado de coordenadas X e Y con la cuadrícula y el de las cruces de canevas geográfico.

IV. SIMBOLOGIA FEDERAL

Para el caso de elementos pertenecientes a alguna de las áreas involucradas con Dependencias Federales, la simbología a emplear será:

SIMBOLOGIA DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

SUBSECTOR CARRETERO

FEDERALES

De cuota dividida _____
 Libre dividida _____
 pavimentada y número de carretera _____

ESTATALES

De cuota dividida _____
 Libre dividida _____
 pavimentada y número de carretera _____

OTROS CAMINOS

Pavimentada _____
 Terracería _____
 Tunnel en terracería _____

Caseta de cobro _____
 Kilometraje total _____
 Kilometrajes parciales _____

DESTACAMENTO DE LA POLICIA FEDERAL DE CAMINOS Y PUERTOS

TERMINAL CENTRAL DE PASAJEROS

DELEGACION DE TRANSPORTE TERRESTRE

SERVICIO DE CARGA

Central _____
 Rural _____
 Oficina Coordinadora _____

SUBSECTOR FERROVIARIO

Vía sencilla _____
 Estación _____
 Via Electricificada _____
 Tunnel en F.F.C.C. _____

SUBSECTOR AEROPORTUARIO

Largo alcance _____
 Mediano alcance _____
 Corto alcance _____
 Aeropistas _____
 Servicio Internacional _____

SUBSECTOR-MARÍTIMO-PORTUARIO

Puertos _____
 Tipo de Puertos ① ② ③ _____
 Faro _____
 Transbordador _____
 Chalana _____

SUBSECTOR COMUNICACIONES

ESTACIONES TERRENAS _____
 RED TELEX _____
 RED TELEPAC _____
 SERVICIOS INTEGRADOS _____
 RED DE MICROONDAS DE LARGA DISTANCIA _____
 RED PARA LOS SERVICIOS MOVIL MARITIMO Y FIJO _____

NORMAS TÉCNICAS PARA EL REGISTRO INMOBILIARIO

I. ASPECTOS GENERALES

I.1. El presente Marco de Especificaciones para el Registro y Actualización del Padrón Catastral tiene el propósito de servir como referencia normativa para el registro de todos y cada uno de los predios del Estado y darles un carácter uniforme a estos procedimientos de registro.

I.2. Para los efectos del establecimiento de estos procedimientos y normas técnicas, se consideran las siguientes definiciones:

ACTA CIRCUNSTANCIADA.- Documento elaborado por el Perito Deslindador en el predio a deslindar o levantar, donde se describen los linderos del mismo y en el que intervienen los propietarios o poseionarios de los predios colindantes manifestando su conformidad con los mismos o en su caso lo contrario.

ARCHIVO DOCUMENTAL.- El conjunto de documentos sobre los antecedentes de propiedad o posesión de los bienes inmuebles en el Estado; 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 poseionario y todos aquellos que modifiquen los registros catastrales; y,
- e) Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

CARTOGRAFIA.- Es el conjunto de procedimientos que permite reunir, analizar, generalizar sintetizar datos de la superficie terrestre, para representarla a una escala reducida en una carta o mapa.

CEDULA CATASTRAL.- Documento oficial que contiene los datos relativos al predio y que constan en los registros y archivos de la Oficina encargada del Catastro Municipal.

CLAVE CATASTRAL.- Conjunto único de caracteres que se asignan a un predio para su identificación.

DESLINDE.- Es el procedimiento topográfico que consiste en la acción de medir y señalar físicamente en el terreno los límites jurídicos y/o antecedentes de propiedad de un predio, partiendo de un origen establecido en los mismos o en base a planos autorizados y referencias debidamente establecidas, como son: ejes, cordones, monumentos, etc, indicándose los aspectos físicos y representarlos en un plano.

DOCUMENTO LEGAL. - Se considera documento legal para las propiedades y posesiones y que debe tomarse como apoyo para el registro de predios los siguientes:

- (g) Superficie del terreno y de las construcciones;
- (h) Características físicas y geométricas del terreno y de las construcciones de la misma;
- a) Escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- b) Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- c) Sentencia dictada por autoridad judicial debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ó dirigida a Catastro;
- d) Contrato de compra venta de predio dentro de fraccionamiento autorizado;
- e) Contrato privado inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

LEVANTAMIENTO. - Es el procedimiento topográfico mediante el cual se miden, localizan y marcan los límites físicos de un predio, establecidos éstos por carecer de los elementos necesarios para deslindar, de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los predios colindantes.

PREDIO RURAL. - Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana.
LEY: esta Ley del Catastro Inmobiliario para el Estado de Baja California.

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 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.

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.

PREDIO.- Porción de terreno con o sin construcción limitada por un perímetro cerrado comprendida dentro del Estado, que constituya una sola propiedad, copropiedad, posesión concesión o usufructo.

PREDIO RURAL.- Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana, que por su naturaleza es susceptible de actividades agropecuarias, o en general, de cualquier otra actividad económica primaria.

PREDIO RÚSTICO.- Es el que se encuentra fuera de los límites de la mancha urbana y por cuya conformación física no es susceptible de realizar actividad económica primaria alguna.

PREDIO SUBURBANO.- Es aquel que se encuentra dentro del límite de la mancha urbana que no ha recibido acción de urbanización, pero que es factible de contar con ello, dentro de esta categoría se consideran las reservas territoriales (áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda) que señala el Plan de Desarrollo Urbano del Estado y los programas de Desarrollo Urbano Municipales, así como los que estando en zonas rústicas o rurales contengan construcciones o instalaciones que no se dediquen a fines agrícolas, ganaderos, mineros o forestales.

En este caso, cada municipio establecerá, si lo considera necesario, alguna clasificación dentro de este tipo de predios en base a sus propias características.

PREDIO URBANO.- los existentes dentro del límite de la mancha urbana, zonas de transición y de las manchas urbanas de los poblados, colonias y fraccionamientos, que cuenten con acción o acciones de urbanización, con excepción de los predios dedicados permanentemente a fines agrícolas.

PREDIO NO EDIFICADO O BALDÍO.- Al que encuadre en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a.- Al predio urbano que no tenga construcciones y se encuentre improductivo.
- b.- Al predio urbano que teniendo construcciones en proceso, en receso o en estado ruinoso, presente condiciones de inseguridad y se encuentre improductivo.

- c.- Al predio urbano que teniendo construcciones no habitadas por el propietario, al hacerse el avalúo de éstas, resulten con un valor inferior al cincuenta por ciento del valor del terreno, en zonas que cuenten como mínimo con servicios de agua, electricidad y drenaje.
- d.- Al predio que teniendo construcciones, éstas sean de carácter provisional, los materiales usados sean de uso transitorio o puedan removerse fácilmente y además se encuentre improductivo.

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

No se consideran predios no edificados o baldíos, los que sean utilizados con fines habitacionales, educativos, comerciales, industriales, de prestación de servicios, cuyas áreas constituyan jardines ornamentales o se aprovechen en la realización de actividades deportivas, siempre y cuando cuenten con la infraestructura, equipamiento e instalaciones necesarias para dicho objeto.

PREDIO EDIFICADO.- Todos aquellos predios urbanos que no estén especificados en la fracción anterior.

PREDIO HABITACIONAL.- Todos aquellos dedicados exclusivamente para habitación.

PREDIO INDUSTRIAL.- Los que se encuentren comprendidos dentro de una zona declarada expresamente como zona industrial en los programas de desarrollo urbano de centro de población, así como los ocupados exclusivamente para la realización de actividades industriales fuera de la zona indicada.

PREDIO COMERCIAL.- Todos aquellos que se dediquen total o parcialmente a giros comerciales, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales.

PREDIO PÚBLICO.- Aquellos propiedad o posesión de la Federación, Estado o Municipio que con base en la ley aplicable, sean considerados de dominio público.

PREDIO EDUCATIVO.- Los que estén dedicados exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos.

PREDIO SOCIAL.- Todos aquellos de propiedad o posesión particular que se dediquen de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia.

PREDIOS DE AGRUPACIONES PROFESIONALES.- Los que sean propiedad o posesión de organizaciones sindicales, ejidales, sociedades o asociaciones profesionales, patronales o religiosas.

TABLA DE VALORES UNITARIOS.

- a) Tabla de valores de terreno.- Son los considerados para el suelo por unidad de superficie, que se determinen de conformidad con lo previsto en la Ley para cada sector, colonia o subsector homogéneo.
- b) Tabla de valores de construcción.- Son los considerados para los distintos tipos de edificación por unidad de construcción de acuerdo a su clasificación, que se determinen de conformidad con lo previsto en la Ley.

TABLA DE DEMÉRITOS.- Son las listas que determinan los conceptos y factores a deducir del valor aplicable al suelo o construcción, por las condiciones de demérito que los afecten.

TABLA DE INCREMENTOS.- Son las listas que determinan los conceptos y factores de incremento del valor aplicable al suelo o construcción, por las condiciones de mérito que los beneficien.

VALOR CATASTRAL.- Es el valor técnicamente determinado para cada bien inmueble, mediante la aplicación de las tablas de valores aprobadas, con sus factores de demérito o incremento que correspondan.

ZONIFICACION CATASTRAL.- La demarcación del territorio del Estado en zonas, sectores o colonias, de acuerdo a las características señaladas en la Ley.

ZONA CATASTRAL.- Son las áreas en las que se divide 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.

II. DEL REGISTRO

II.1.- Las oficinas encargadas de los Catastros Municipales serán las responsables de ejecutar todas las operaciones catastrales a que se refiere el artículo 12 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.

II.2.- En los registros, padrones y archivos catastrales se registrarán:

- a) La inscripción de un inmueble por primera vez;
- b) La lotificación o relotificación resultante de un fraccionamiento;
- c) 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;
- d) La subdivisión o fusión de inmuebles;
- e) La construcción o demolición de construcción;

- f) Las modificaciones a las superficies de terreno, originadas por cualquier causa;
- g) El cambio de propietario o poseedor;
- h) La cuenta y clave catastral de cada predio, local o departamento.

II.3.- Para la identificación y ubicación de cada bien inmueble dentro del territorio del estado se le asignará una clave catastral que se integrará con los dígitos distribuidos en la siguiente forma:

	No. de Dígitos	que identifican a:
CLAVE	1	Número del Municipio
	3	Localidad o Centro de Población
CATASTRAL	2	Delegación o Zona Catastral
	2	Sector o Colonia
	3	Número de Manzana
	3	Número de Predio o Lote
	3	Número de Edificio o Fracción (opcional)

II.4.- Están obligados a manifestar ante la Autoridad Catastral que corresponda, cualquier cambio en la propiedad raíz y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los registros, padrones y archivos documentales catastrales:

- a) Los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones con localización en el territorio del Estado.
- b) Los notarios y funcionarios que tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles.
- c) Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado.
- d) 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 Estado.
- e) Los urbanizadores.
- f) Quienes adquieran algún bien inmueble por contrato privado.
- g) Los representantes legales de ejidatarios o comuneros.

II.5.- Para llevar a cabo el registro de un predio, la oficina encargada del Catastro Municipal correspondiente deberá:

- a) Ubicarlo geográficamente, mediante su adecuada referenciación a puntos ligados a la Red Geodésica Estatal (deslinde o levantamiento certificado).
- b) Realizar el análisis de los antecedentes registrales y cartográficos del predio y predios colindantes.
- c) Asignarle clave catastral, que le permita contar con una identificación única dentro de los registros catastrales.
- d) Integrar un expediente que contendrá la documentación propia del predio estipulada en el artículo 6 de la Ley, el cuál pasará a formar parte del archivo documental de la Dependencia.

- e) Registrar en los padrones alfanuméricos de la Dependencia los datos que definan los atributos del predio.
- f) En caso de no cumplirse con alguno de los requisitos anteriores se le asignará Clave Catastral provisional.

II.6.- Tratándose de predios urbanos, a la manifestación se anexará los planos a que se refiere el apartado II.5.-a de la presente norma, consignando en la cédula catastral los datos siguientes:

- a) Nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- b) Valor de adquisición y estimativo.
- c) Ubicación y colindancias del predio.
- d) Nomenclatura de calles, colonia o barrio en que esté ubicado y número (s) que le corresponda.
- e) Superficie total.
- f) Superficie de construcción, número de pisos y superficies que ocupa cada uno.
- g) Superficie de patios, huertas, jardines, corrales u otras áreas interiores.
- h) Dimensión del frente a la vía pública y extensión del fondo, especificando en su caso, si se encuentra en esquina.
- i) Clase de construcción, naturaleza de materiales empleados en paredes, pisos y techos.
- j) Uso actual, especificando si es habitación del propietario o se destina a renta.
- k) Fecha y número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- l) Descripción de las modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones y mejoras de cualquier clase realizadas sobre los elementos que caracterizan al inmueble y a su construcción.
- m) Fusiones, subdivisiones, fraccionamiento del predio o cambio en el régimen y tipo de propiedad.

II.7.- Tratándose de predios suburbanos, rústicos, agrícolas o ganaderos, a la manifestación se anexará los planos a que se refiere el apartado II.5.-a de la presente norma, consignando en la cédula catastral los datos siguientes:

- a) Nombre y domicilio del propietario.
- b) Nombre y localización precisa dentro del Municipio correspondiente.
- c) Delegación o centro de población a que corresponda.
- d) Valor de adquisición.
- e) Colindancias y vías de comunicación.
- f) Denominación de poblaciones más próximas e indicación de distancia exacta o aproximada.
- g) Extensión superficial total y de cada una de las clases de tierra que tenga precisando si son de siembra, cerril, agostadero y montes, frutales o de hortalizas.
- h) Fecha y número de la inscripción del título respectivo en el Registro Público de la Propiedad.

II.8.- Tratándose de propiedad ejidal, los representantes legales de ejidatarios o comuneros, podrán realizar su manifestación mediante la presentación 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 apartado II.5.-a de la presente norma, consignando en la cédula catastral los datos siguientes:

- a) Nombre del ejido.
- b) Superficie total del ejido y de cada una de las parcelas.
- c) Superficie total cultivada.
- d) 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.
- e) Los datos a que se refieren las fracciones 4, 5, 6, 7 y 8 del apartado anterior.
- f) Además, deberán exhibirse las resoluciones Presidenciales que amparen la posesión, dotación o ampliación de tierras.

II.9.-El propietario del fraccionamiento o condominio deberá comunicar por escrito a la Oficina encargada del Catastro Municipal correspondiente, 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.

II.10.- 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 Oficina encargada del Catastro Municipal correspondiente, 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.

II.11.- Los fraccionadores tendrán la obligación de manifestar mensualmente a la Oficina encargada del Catastro Municipal correspondiente, las 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 Oficina encargada del Catastro Municipal correspondiente, procederá a registrar a nombre del poseedor sin que ello implique la regularización de esta situación, aplicando las sanciones que establece la Ley.

III. DEL REGISTRO CATASTRAL DE POSESIONES.

III.1.- 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.

III.2.- 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 Dependencia 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.

III.3.- Para el registro catastral de un predio en posesión el poseionario deberá acreditarlo mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) Levantamiento catastral del predio debidamente certificado por la Oficina encargada del Catastro Municipal.
- b) Acta Circunstanciada, la cual deberá ser verificada por la autoridad catastral, levantada en el predio por el perito deslindador encargado de realizar los trabajos técnicos del levantamiento y firmada por los propietarios o poseionarios de los predios colindantes citados legalmente, en la que manifiesten lo que a su interés convenga.
- c) Copia de identificación oficial con fotografía de cada uno de los participantes en el Acta Circunstanciada.
- d) Documento legal que acredite el antecedente que dió origen a la posesión.
- e) Constancia que acredite el pago de los servicios con que cuente el predio por parte de su poseionario.

IV. DE LA ACTUALIZACION AL REGISTRO CATASTRAL.

IV.1.- Es obligación del propietario o poseionario de un predio notificar a la oficina encargada del Catastro Municipal cualquier cambio que sufra el predio en sus condiciones cualitativas, para lo cual deberá presentar la documentación comprobatoria correspondiente.

- a) Para el cambio de propietario deberá presentar documento que acredite la propiedad del predio: título de propiedad ó copia de escritura.
- b) Para el cambio de uso y destino del predio, lo que representa un cambio de tasa impositiva para el cálculo del Impuesto Predial, deberá presentar la constancia de terminación de obra (cambio de baldío a construído) o solicitar una inspección para constatar el cambio sufrido en el predio.
- c) Para el cambio de dirección de notificación, el propietario deberá presentar una constancia de domicilio.

IV.2.- Siendo el Registro Público de la Propiedad y el Comercio la entidad que valida y registra los movimientos que acreditan la legal tenencia de la tierra o la traslación de dominio de ésta, y de acuerdo a la Ley debe informar a la Oficina encargada de Catastro Municipal de estos movimientos, ésta por su parte procederá a actualizar su padrón en base a las cédulas enviadas por el Registrador correspondiente.