

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Aprobado por el XV Ayuntamiento de Mexicali en sesión de Cabildo celebrada el día 7 de enero de 1997, y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 17 de enero de 1997.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente Reglamento es para proveer en la esfera administrativa, a la exacta observancia de las disposiciones que señala la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado, y tiene por objeto regular la integración, organización, forma, términos y procedimientos a que sujetarán los trabajos catastrales en el Municipio de Mexicali, Baja California.

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

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

II.- Predio urbano.- Los existentes dentro del límite de la mancha urbana, zonas de transición y de las manchas urbanas de los poblados, que cuenten con acción o acciones de urbanización, con excepción de los predios dedicados permanentemente a fines agrícolas, o los que estén ubicados en las zonas rústicas y contengan construcciones que no se destinen a fines agrícolas, ganaderos, mineros o forestales.

III.- Predio Suburbano.- Es aquel que se encuentra dentro del límite de la mancha urbana que no ha recibido alguna acción de urbanización, pero que por su ubicación y características es factible de recibirlas. Dentro de esta categoría se consideran las reservas territoriales, que son áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integrarán al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda.

IV.- Predio rústico.- Los predios que no estén comprendidos dentro de las anteriores fracciones II y III.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

V.- 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.

VI.- Predio edificado.- Todos aquellos predios urbanos que no estén especificados en la fracción anterior.

VII.- Predio habitacional.- Todos aquellos dedicados exclusivamente para habitación.

VIII.- 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.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

IX.- Predio comercial.- Todos aquellos que se dediquen total o parcialmente a giros comercial, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales.

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

XI.- Predio Educativo.- Los que estén dedicados exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos.

XII.- Predio social.- Todos aquellos de propiedad o posesión particular que se dediquen de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia.

XIII.- Predios de agrupaciones.- Los que sean propiedad o posesión de organizaciones sindicales, ejidales, sociedades o asociaciones civiles u otras similares.

XIV.- 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.

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

XVI.- 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.

XVII.- Unidad de construcción.- Es la expresión en metros cuadrados y submúltiplos del mismo, que ocupa la construcción aprovechable que se aloja en un predio.

XVIII.- 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.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

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.

XIX.- 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.

XX.- 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.

XXI.- Unidad tipo.-

a.- Lote Tipo.- Al predio que se determine por la Dependencia como preponderante en una zona catastral, 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.

XXII.- 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, de otros ordenamientos o de este Reglamento.

XXIII.- Cédula catastral.- Es el documento oficial que contiene los datos relativos al predio que constan en los registros y archivos de la Dependencia.

XXIV.- Predio colindante.- Es el contiguo a otro predio.

XXV.- Deslinde.- Es la acción de medir y señalar físicamente en el terreno, los límites jurídicos de un predio, en los términos de la Ley y este Reglamento.

XXVI.- Levantamiento.- Es el procedimiento topográfico mediante el cual se localizan y fijan los linderos físicos de un predio, establecidos éstos de común acuerdo con los propietarios o poseedores de los terrenos colindantes.

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

XXVII.- Archivo Catastral.- Es el conjunto de documentos históricos de cada uno de los predios ubicados en el Municipio.

XXVIII.- Avalúo Fiscal.- Es el estudio técnico realizado por el valuador profesional debidamente autorizado; que tiene por objeto determinar el valor comercial de un bien inmueble en función de la unidad monetaria, en fecha determinada, para su aplicación como base en el cálculo de contribuciones.

XXIX.- Ayuntamiento.- Es el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California

XXX.- Consejo.- Es el Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali, que como órgano colegiado y de consulta permanente, se integra a convocatoria del Presidente Municipal en los términos de la Ley y de este Reglamento.

XXXI.- Presidente.- Es el Presidente del Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario.

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

XXXIII.- Dirección.- Es la Dirección de Catastro, Control Urbano y Ecología del Ayuntamiento, responsable del catastro inmobiliario en el Municipio de Mexicali, Baja California.

XXXIV.- Departamento o Dependencia.- Es el Departamento de Catastro de la Dirección de Catastro, Control Urbano y Ecología del Ayuntamiento.

Artículo reformado POE 24-03-2000

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

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

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS AUTORIDADES**

Artículo 5.- Las facultades que el artículo 12 de la Ley otorga al Ayuntamiento se ejercerán por el Presidente Municipal y por la Dirección, en los términos que señale este Reglamento y el Interior de la Administración pública Municipal.

**CAPÍTULO TERCERO
DEL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO**

Artículo 6.- El Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali, es un organismo colegiado de consulta permanente, auxiliar del Ayuntamiento en materia de valuación y zonificación catastral, con las facultades y funciones que la Ley le asigna.

En su carácter de órgano auxiliar de participación social y consulta pública, las actuaciones y acuerdos del Consejo tienen la validez y alcances que determina la Ley, por lo que su funcionamiento deberá apegarse a las disposiciones previstas en la misma, así como a lo establecido por este Reglamento.

Artículo 7.- Los acuerdos del Consejo que requieran ser presentados al Congreso del Estado serán canalizados a través del Presidente Municipal, quien deberá darles el seguimiento que corresponda en el Ayuntamiento.

Artículo 8.- El Consejo se integrará con los siguientes miembros, quienes tendrán derecho a voz y voto:

I.- Un Presidente, que será el Presidente Municipal de Mexicali o la persona que éste designe;

II.- Un Secretario Técnico, que será el director de la Dirección de Catastro, Control Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Mexicali;

III.- Un representante del Ayuntamiento, que será nombrado por éste a propuesta del Presidente Municipal;

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

- IV.- Tres representantes de vecinos, colonos o propietarios;
- V.- Un representante de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado de Baja California;
- VI.- Un representante de la Comisión Estatal de Avalúos.
- VII.- Un representante de la Cámara de Comercio;
- VIII.- Un representante de la Cámara de la Industria de la Transformación;
- IX.- Un representante de la Cámara de la Industria de la Construcción;
- X.- Un representante de los Colegios de Ingenieros Civiles;
- XI.- Un representante de los Colegios de Arquitectos;
- XII.- Un representante de los Colegios de Contadores Públicos, y;
- XIII.- Un representante de los Notarios Públicos;

Los organismos a que se refieren las fracciones VII a la XIII de este artículo, serán aquellos que se encuentren constituidos en la Municipalidad.

A efecto de instalar el Consejo, el Presidente Municipal y el Secretario Técnico, dentro de los treinta días siguientes al inicio de la gestión del Ayuntamiento, deberán emitir la convocatoria correspondiente a los organismos enunciados.

El Secretario Técnico, certificará por escrito la acreditación de cada uno de los representantes de los organismos que se mencionan de la fracción I a la X del artículo 15 de la Ley, que se hubiere hecho constar que respondieron por escrito a la convocatoria que se les hubiere formulado, en los términos de la misma y dentro de la fecha que en esta se estipule. Dicho acreditamiento otorgará el carácter de integrante del Consejo.

En el caso de que respondieran a la convocatoria dos o más personas ostentando la representación de cualquiera de los organismos que se mencionan en las fracciones de I a la X del artículo 15 de la Ley; aquellas decidirán de común acuerdo quién ocupará el cargo singular de representante de dicho organismo.

De no lograr un acuerdo a este respecto, los integrantes del Consejo ya

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

acreditados en los términos del segundo y tercer párrafo del presente artículo, elegirán por votación a la persona que representará al organismo del que se trate.

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

La representación de vecinos, propietario, colonos o ejidatarios, se otorgará por el Presidente Municipal, en favor de las agrupaciones que acrediten estar legalmente constituidas, correspondiendo dos representaciones a vecinos o propietarios de predios urbanos y una a colonos, ejidatarios, propietarios o poseedores de predios rurales.

Para los efectos de este Reglamento se entenderá por vecino, propietario, colono o ejidatario, a aquellos mexicanos mayores de edad que, de manera efectiva y comprobable, hayan establecido su domicilio por más de un año dentro de los límites que integran al territorio Municipal y sean propietarios o poseedores de algún predio en el mismo.

Artículo 9.- Los representantes ante el Consejo que no sean funcionarios de entidades públicas, serán relevados de su cargo, en los siguientes casos:

I.- Por renuncia voluntaria;

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

III.- Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas del Consejo;

IV.- Por haber transcurrido tres años a partir de su designación. No obstante lo anterior, el organismo podrá acreditar nuevamente al mismo representante en períodos iguales subsecuentes.

Artículo 10.- Los cargos de representación ante el Consejo son de carácter honorífico. Los integrantes del mismo podrán representar individualmente al organismo, siempre y cuando exista acuerdo previo de éste.

Artículo 11.- Ninguno de los representantes del Consejo podrá, en lo particular, tomar decisiones, acuerdos o disposiciones que de alguna forma pretendan ser obligatorios o comprometan al Consejo.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

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

Artículo 13.- El Consejo funcionará en consulta permanente y celebrará, por lo menos una sesión ordinaria cada bimestre y las de carácter extraordinario que sean necesarias para el eficaz seguimiento de los trabajos catastrales. En la sesión de instalación del Consejo, se acordará el lugar en el que se llevarán a cabo las sesiones ordinarias y se aprobará el calendario de las mismas.

Para la celebración de las sesiones extraordinarias, el Secretario Técnico, previo acuerdo del Presidente, citará por escrito a los integrantes del mismo, por lo menos con cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha y hora en que deban efectuarse, notificándoles el Orden del Día a que se sujetarán, la que no deberá comprender asuntos generales.

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

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

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

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

Las actas de las sesiones deberán ser suscritas por el Presidente y por el Secretario Técnico, así como por los demás integrantes del Consejo que quisieren hacerlo. El Secretario Técnico podrá emitir copias certificadas de las actas de las sesiones del Consejo.

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

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

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

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

II.- A continuación se preguntará a los presentes si procede discutirla. En caso afirmativo, se procederá al debate, precisando los puntos sobre los que deba votar el Consejo, y;

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

Artículo 18.- El Secretario Técnico del Consejo será el Director de Catastro, Control urbano y Ecología, y sus facultades y obligaciones en relación al funcionamiento del organismo serán las siguientes:

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

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

Artículo 19.- Los aspectos no previstos en el presente Reglamento, relativos al funcionamiento del Consejo o del Comité a que se refiere el capítulo siguiente, serán resueltos por el propio Consejo.

**CAPÍTULO CUARTO
DEL COMITÉ TÉCNICO DEL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO
INMOBILIARIO**

Artículo 20.- Del seno del Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de Mexicali, se forma el Comité Técnico del mismo, que tendrá por objeto llevar a cabo los trabajos técnicos que se requieran para la determinación de los valores y zonas catastrales.

Los acuerdos del Comité Técnico en todos los casos serán puestos a consideración del Consejo para su revisión y aprobación.

Al Comité Técnico le serán aplicables las reglas que para su funcionamiento se establecen al Consejo, que no se opongan a las estipuladas en este capítulo.

Artículo 21.- El Comité Técnico se integrará con los miembros del Consejo que determine el mismo y por un representante de cada uno de los siguientes

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

organismos:

I.- Instituto Mexicano de Valuación de Mexicali, y;

II.- Colegio de Ingenieros Topógrafos de Mexicali.

Artículo 22.- Una vez instalado el Consejo, se procederá en la primera sesión ordinaria a la designación del Comité Técnico.

El Comité Técnico funcionará en consulta permanente y celebrará, por lo menos una sesión ordinaria cada mes y las de carácter extraordinario que sean necesarias para el eficaz seguimiento de los trabajos catastrales.

Para la celebración de sesiones extraordinarias, el Secretario Técnico del Comité, citará por escrito a los miembros del mismo por lo menos con veinticuatro horas de anticipación a la fecha y hora que deban efectuarse, notificándoles el Orden del Día a que se sujetarán la que no deberá comprender asuntos generales.

Artículo 23.- Las sesiones del Comité serán válidas cuando el quórum se constituya con la mitad más uno de sus integrantes, siempre que esté presente el Secretario Técnico del Consejo o quién lo represente. Todos los acuerdos del Comité se habrán de tomar por mayoría de votos de sus integrantes presentes en la sesión y en su caso de empate, quien presida tendrá voto de calidad.

Artículo 24.- Cada uno de los miembros del Comité, así como el Secretario Técnico del Consejo, tendrán derecho a voz y voto.

Artículo 25.- El Secretario Técnico del Consejo o su representante, presidirá las sesiones del Comité, dirigirá y moderará los debates, procurando la fluidez de las mismas. A toda proposición que se presente relacionada con las facultades que la Ley otorga al Consejo, se le dará el trámite establecido en el artículo 17 del presente Reglamento.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

**CAPÍTULO QUINTO
DE LA ZONIFICACIÓN**

Artículo 26.- Para efectos valuatorios del suelo, los predios urbanos ubicados dentro del Municipio de Mexicali se agruparan en zonas homogéneas, considerando la existencia, disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, ubicación, tipo y calidad de las construcciones, uso actual del suelo o el definido por el programa de desarrollo, índices socioeconómicos de sus habitantes, densidad de población y preponderancia del régimen jurídico de la tenencia de la tierra.

Artículo 27.- Para la determinación y clasificación de cada sector o subsector catastral, se tomará en cuenta la definición de las mismas, indicadas en el artículo 5 fracciones VII y VIII de la Ley y los factores a que se refieren los artículos 17 y 20 de la misma.

Artículo 28.- La medición y clasificación a que se refiere el artículo anterior, se realizará de acuerdo a la importancia que el contar con los componentes siguientes represente para la comunidad, mediante la asignación técnica de los valores que les correspondan:

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

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

Artículo 29.- Corresponde a la Dirección elaborar la propuesta de zonificación catastral y someterla a consideración del Consejo con anticipación de 45 días hábiles al inicio de su vigencia, para que una vez revisada y aprobada por el Ayuntamiento, se remita al Congreso del Estado para su aprobación definitiva.

CAPÍTULO SEXTO DE LOS VALORES UNITARIOS

Artículo 30.- Los valores unitarios del suelo son los determinados por unidades de superficie en cada sector o subsector catastral; y los valores unitarios de construcción son los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.

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

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

Artículo 31.- La Dirección elaborará la propuesta de valores unitarios tomando en cuenta los factores a que se refieren los artículos 17 y 20 de la Ley, así como los componentes enlistados en el artículo 28 de este Reglamento.

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

El valor catastral de un predio podrá ser modificado por factores de ajuste en

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

casos generales o particulares, para considerar factores de incremento o demérito, por las siguientes condiciones, cuyas características específicas y porcentajes se indican en el Manual de Valuación:

I.- Si se trata de un predio interior;

II.- Por su profundidad;

III.- Por sus colindancias;

IV.- Por tener discrepancias entre el resto de la zona en que se encuentra ubicado con respecto a los factores considerados el artículo 28 del presente Reglamento;

V.- Por irregularidad geométrica, y;

VI.- Por sus características topográficas.

CAPÍTULO SÉPTIMO DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

Artículo 32.- La Dirección intervendrá en la identificación, monumentación o amojonamiento de los límites Municipales, e igualmente propondrá al Ayuntamiento la delimitación de los Centros de Población, del Perímetro Urbano, de las áreas de preservación ecológica y de crecimiento urbano, así como de las áreas de aprovisionamiento para la fundación de nuevos Centros de Población, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y demás disposiciones legales.

Artículo 33.- La Dependencia será la encargada 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.

Artículo 34.- En los registros, padrones y archivos catastrales se registrarán:

I.- La inscripción de un inmueble por primera vez;

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

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

Artículo 35.- Para la identificación y ubicación de cada bien inmueble dentro del territorio Municipal se le asignará una clave catastral que se integrará con los dígitos distribuidos en la siguiente forma:

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

Artículo 36.- Las operaciones de deslinde o levantamiento catastral de predios de carácter individual se desarrollarán conforme a las siguientes reglas:

- I.- La operación de que se trate se realizará en el lugar señalado en la orden emitida por el Departamento;

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

II.- Si al presentarse el técnico comisionado o perito designado al lugar en donde deba practicarse la operación catastral, no estuviere ni el propietario o poseedor, ni los vecinos de inmuebles colindantes, se dejará citatorio con la persona que se encuentre en dicho lugar para que, a hora determinada del día siguiente, los espere a efecto de desahogar y realizar el trabajo catastral ordenado; si así no hicieren, la operación y los trabajos catastrales se iniciarán con quien se encuentre en el lugar visitado. La ausencia de los interesados citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones;

III.- Al inicio de los trabajos catastrales, los técnicos comisionados o el perito designado que intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, la cual deberá permitir el acceso al predio objeto de la misma, para que se esté en posibilidad de certificar y determinar las características del inmueble, sus dimensiones, medidas y colindancias;

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

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

Artículo 37.- Las notificaciones que deriven de la aplicación de la Ley o de este Reglamento, surtirán sus efectos al día hábil siguiente a aquel en que fueren realizadas por el personal designado por la Dependencia, en alguna de las formas siguientes:

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

II.- Por edictos publicados por lo menos dos veces en un período de quince días en el órgano de difusión oficial del Ayuntamiento, en el Periódico Oficial, órgano

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

del Gobierno del Estado o en uno de los diarios de circulación en el Centro de Población que corresponda, solamente cuando se trate de terreno sin construcción, o existiendo ésta se encontrare desocupada o cerrada y se ignore el nombre o domicilio de la persona a quien deba notificarse, y;

III.- Por instructivo, para lo cual se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en general, la fecha y hora en que habrá de realizarse las operaciones de deslinde o levantamiento catastral, o las circunstancias a que se refiere el artículo 34 de la Ley. El anuncio deberá contener la identificación y domicilio de la Dependencia y en su caso, del solicitante o promovente interesado.

Artículo 38.- Los trabajos topográficos y operaciones de deslinde o levantamiento, la rectificación de linderos, deberán practicarse por la Dependencia o por los peritos registrados en el Padrón de autorizados para la realización de trabajos topográficos, previa anuencia general otorgada por el Ayuntamiento en los términos del presente Reglamento.

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

Artículo 39.- Las operaciones catastrales en la que intervengan peritos autorizados se presentarán a la Dependencia para su verificación, autorización y certificación, previo el pago de derechos que corresponda y bajo las siguientes bases:

I.- Todo levantamiento topográfico, deslinde, rectificación o aclaración de linderos de predios que pretenda realizarse dentro del territorio del Municipio de Mexicali, Baja California, será manifestado a la Dependencia, para que ésta proceda a indicar los puntos de referencia o vértices geodésicos establecidos por el sistema Estatal de Coordenadas, a que deberán ligarse; o en su caso y a falta de estos, deberá ligarse a ejes, cordones o por lo menos a dos puntos físicos de fácil identificación e inamovibles.

II.- Cuando el predio o área objeto de operaciones catastrales colinde o pueda ser

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

afectado por la existencia de propiedad pública o zona federal marítima o terrestre, por arroyos, ríos, esteros, lagunas, presas, canales, drenes, acueductos, carreteras, autopistas o derechos vía, líneas de transmisión de energía eléctrica, estaciones y subestaciones eléctricas, ductos o plantas de almacenamiento de petróleo o sus derivados, vías de ferrocarril, monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, aeropuertos e inmuebles destinados por la Federación, el Estado o el Municipio a un servicio público, y se presente al Departamento para su revisión y certificación, deberá acompañarse de la certificación, conformidad o visto bueno de la dependencia o entidad Federal, Estatal o Municipal que corresponda, en la que manifieste su acuerdo con la ubicación de mojoneras y delimitación del predio colindante o, en su defecto, del acta circunstanciada a que se refiere el artículo 36 de este Reglamento, en donde conste la asistencia y firma de las personas representantes de las dependencias o entidades involucradas durante la realización de los trabajos topográficos de que se trate, manifestando su conformidad o las observaciones que juzguen pertinentes.

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

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

Artículo 40.- Los planos o productos cartográficos resultantes de los deslindes o levantamientos se presentarán en original y copia para su autorización y certificación, mediante solicitud o formato firmado por el propietario, poseedor o representante legal, debiendo contener los datos y características establecidas en el Manual Técnico para levantamientos Topográficos y deslindes de Predios que emita la Dirección.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

**CAPÍTULO OCTAVO
DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN DE PERITOS**

Artículo 41.- La Dirección llevará un padrón de los peritos que cuenten con autorización para la realización de trabajos topográficos.

Artículo reformado POE 10-08-2001.

Artículo 42.- Para obtener el registro como perito deslindador se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero topógrafo, Ingeniero Civil, o una profesión a fin a la topografía;

II.- Acreditar como mínimo tres años de experiencia en el ejercicio profesional de trabajos topográficos, deslindes de predios, rectificación o aclaración de linderos;

III.- Acreditar que posee conocimientos sobre la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Catastro Inmobiliario, Ley de Hacienda Municipal, todas del Estado de Baja California, así como del presente Reglamento y de las normas técnicas y manuales operativos de catastro, emitidos por la autoridad conforme a la Ley;

IV.- No haber sido condenado en sentencia ejecutoriada por delito intencional alguno;

V.- Acreditar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes;

VI.- Solicitar ante la Dirección, el registro y la aplicación de las pruebas de evaluación que correspondan, a fin de obtener el dictamen a que se refiere el artículo 45 fracción IV de este Reglamento, y;

VII.- Realizar el pago de los derechos de inscripción o revalidación en el Padrón de peritos que corresponda; y

VIII.- No laborar en la Administración Pública Municipal.

Artículo reformado POE 24-03-2000.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

Artículo 43.- Derogado;

Artículo derogado POE 10-08-2001.

Artículo 44.- Son obligaciones de los peritos deslindadores registrados:

I.- Dirigir, supervisar y llevar a cabo los peritajes que les sean encomendados, asegurándose de que se realicen conforme a las normas, manuales e instructivos catastrales;

II.- Suscribir los planos, memorias y documentos que resulten, con su nombre, domicilio fiscal, número de cédula profesional y número de registro en el Padrón Municipal de peritos;

III.- Elaborar y entregar al propietario o poseedor y a la Dependencia, al término de cada peritaje, los planos y memorias técnicas que contengan la descripción detallada del inmueble de que se trate;

IV.- Desarrollar la operación catastral encomendada observado las reglas establecidas en el artículo 36 de este Reglamento;

V.- Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su trabajo y especialidad, y;

VI.- Revalidar su registro durante los meses de enero y febrero de cada año o cuando lo determine la Dirección, motivada por reformas o modificaciones substanciales a la Ley, a este Reglamento, a las normas, manuales y procedimientos técnicos catastrales.

Artículo 45.- La Dependencia en materia de autorización de peritos, tendrá además las siguientes atribuciones:

I.- Verificar que los aspirantes a obtener el registro de perito cumplan con los requisitos establecidos en este Reglamento;

II.- Otorgar y revalidar mediante acuerdo administrativo el registro correspondiente;

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

III.- Llevar un registro de los trabajos topográficos, operaciones de deslinde o levantamiento, rectificaciones de linderos y valuaciones que realice;

IV.- Evaluar los conocimientos, a que se refiere el artículo 42 de este Reglamento, de los aspirantes a obtener registro de perito, mediante la aplicación de pruebas teóricas y prácticas, diseñadas con la participación del Comité Técnico del Consejo, y emitir el dictamen otorgado o negando el registro que corresponda;

V.- Supervisar, cuando lo estime conveniente, la actuación de los peritos durante el proceso de ejecución de los trabajos que desarrollen;

VI.- Verificar que los trabajos de los peritos se realicen conforme a las especificaciones y normas técnicas contenidas en los manuales e instructivos catastrales, reservándose el derecho de ejercitar las facultades de comprobación cuando así lo estime conveniente, y;

VII.- Determinar la suspensión de los efectos de inscripción en el padrón de peritos, en los casos a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo reformado POE 10-08-2001.

Artículo 46.- Cuando el perito deslindador incurra en violaciones al presente Reglamento, la Dependencia de acuerdo a la gravedad de la falta, podrá imponer las siguientes sanciones:

I.- Amonestación escrita;

II.- Suspensión del registro hasta por dos años; y

III.- Cancelación del registro;

Artículo reformado POE 24-03-2000; 10-08-01.

Artículo 46 BIS.- La Dependencia atendiendo a la gravedad de la falta podrá determinar la suspensión de los efectos del registro otorgado como perito deslindador hasta por dos años, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos:

I.- Cuando un perito presente productos cartográficos ante la Dependencia, y

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

estos le sean devueltos por incumplimiento a los artículos 36 y 39 del presente Reglamento;

II.- Cuando el perito no hubiere cumplido con las obligaciones a que se refiere el artículo 44 de este Reglamento;

III.- Por resolución de la Dependencia, cuando sea presentada ante ella por escrito, queja del ciudadano así como las pruebas correspondientes, sobre anomalías en los trabajos contratados al perito; y

IV.- En los demás casos en los que la Dependencia de acuerdo a la falta cometida, considere imponer la suspensión del registro como sanción;

Se considerará incumplimiento a los artículos 36, 40 y 44 del presente Reglamento, cuando la Dependencia dé aviso al perito de alguna omisión o falta de información en los productos cartográficos presentados, y no realice la corrección indicada en la segunda presentación del documento ante la Dependencia.

Artículo adicionado POE 24-03-2000; reformado POE 10-08-2001.

Artículo 46 TER.- La Dependencia podrá cancelar el registro de perito deslindador por cualquiera de las siguientes causas:

I.- Que el perito haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o documentos alterados;

II.- Cuando deje de satisfacer cualquiera de los requisitos que señala el artículo 42;

III.- Cuando hubiere reincidido en violaciones a este Reglamento; y

IV.- En los demás casos en los que la Dependencia de acuerdo a la gravedad de la falta cometida, considere imponer la cancelación como sanción.

Artículo adicionado POE 24-03-2000; reformado POE 10-08-01.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

**CAPÍTULO NOVENO
DE LAS MANIFESTACIONES**

Artículo 47.- Los propietarios o poseedores de predios urbanos, suburbanos o rústicos, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha de que se adquiriera ese carácter, así como los representantes legales de los ejidatarios o comuneros, tienen la obligación de presentar por cada predio, una manifestación catastral conteniendo los datos señalados en el artículo 40 de este Reglamento.

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

Artículo 48.- Los notarios, jueces y en general cualquier otro funcionario que tenga fe pública y que intervenga en el otorgamiento de contratos cuyo objeto sea modificar o transmitir el dominio directo de un bien inmueble, tiene la obligación de manifestarlo por escrito a la Dependencia dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de celebración del contrato o convenio respectivo. Igual obligación corresponde a los particulares cuyas operaciones consten en documentos privados.

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

Artículo 49.- Las manifestaciones y avisos que deban presentarse en los términos del Capítulo Quinto de la Ley, se realizarán en las formas de declaración que para tal efecto apruebe la Dependencia anexando los planos, datos y documentos que se especifiquen en las mismas.

Estas manifestaciones surtirán efectos a partir de la fecha en que fueren autorizadas por la misma Dependencia.

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

Artículo 50.- Tratándose de predios urbanos la manifestación se realizará por el propietario o poseedor anexando los planos a que se refiere el artículo 40 de este Reglamento, consignando en el formato de declaración los datos siguientes:

- I.- Nombre y domicilio del propietario o poseedor;
- II.- Valor de adquisición y estimativo;
- III.- Ubicación y colindancias del predio;
- IV.- Nomenclatura de calles, colonia o barrio en que esté ubicado y número (s) que le corresponda;
- V.- Superficie total;
- VI.- Superficie de construcción, número de pisos y superficies que ocupa cada uno;
- VII.- Superficie de patios, huertas, jardines, corrales u otras áreas interiores;
- VIII.- Dimensión del frente a la vía pública y extensión del fondo, especificando en su caso, si se encuentra en esquina;
- IX.- Clase de construcción naturaleza de materiales empleados en paredes, pisos y techos;
- X.- Uso actual, especificando si es habitación del propietario o se destina a renta;
- XI.- Fecha y número de inscripción en el registro de la propiedad;
- XII.- Descripción de las modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, demoliciones y mejoras de cualquier clase realizada sobre los elementos que caracterizan al inmueble y a su construcción, y;
- XIII.- Fusiones, subdivisiones, fraccionamiento del predio o cambio en el régimen y tipo de propiedad.

Artículo 51.- Tratándose de predios suburbanos, rústicos, agrícolas o ganaderos, además de los planos a que se refiere el artículo 40 de este Reglamento, las manifestaciones se realizarán consignando los datos siguientes:

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

- I.- Nombre y domicilio del propietario;
- II.- Nombre y localización precisa dentro del Municipio;
- III.- Delegación o centro de población a que corresponda;
- IV.- Valor de adquisición;
- V.- Colindancias y vías de comunicación;
- VI.- Denominación de poblaciones más próximas e indicación de distancia exacta o aproximada;
- VII.- Extensión superficial total y de cada una de las clases de tierra que tenga precisando si son de siembra, cerril, agostadero y montes, frutales o de hortalizas;
- VIII.- Relación anual de los productos obtenidos expresada en toneladas, kilos o piezas forestales, de ganado o cultivo y valor promedio de los mismos en los últimos cinco años;
- IX.- Fecha y número de la inscripción del título respectivo en el Registro Público de la Propiedad, y;
- X.- Disponibilidad de aguas, obras para su uso o distribución, número de agujajes y todo lo correlativo al costo de producción de litros por segundo.

Artículo 52.- 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 artículo 40 de este Reglamento, consignando los datos siguientes:

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

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

IV.- Calidad de los terrenos especificando si son de riego, temporal o agostadero;

V.- Valor de la producción total del ejido;

VI.- 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, y;

VII.- Los datos a que se refieren las fracciones VI, VII, VIII, IX y X del artículo anterior.

Además deberán exhibirse las resoluciones Presidenciales que amparen la posesión, dotación o ampliación de tierras.

**CAPÍTULO DÉCIMO
DE LOS FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIOS**

Artículo 53.- Las personas físicas o morales que obtengan autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un precio o bien inmueble o para constituirlo bajo el régimen de propiedad en condominio, deberán presentar ante la Dependencia la manifestación o aviso a que se refiere el artículo 50 de este Reglamento acompañando los planos, memorias descriptivas y demás documentos relativos a cada lote, departamento o precio resultante, a fin de señalar la clave catastral que a cada uno corresponda.

En los planos o memorias descriptivas deberán especificarse las áreas de uso común y las reservadas para alojamiento de servicios y equipamiento urbano.

Artículo 54.- Dentro del plazo de cuarenta y cinco días naturales siguientes a la recepción de la documentación a que se refiere el artículo anterior, la Dependencia deberá asignar la clave catastral a cada local, departamento o predio que resulte y entregará al fraccionador una relación y copia del plano referido con la clave correspondiente.

El propietario del fraccionamiento o condominio deberá comunicar por escrito a la Dependencia cualquier modificación que se autorice a los planos de lotificación aprobados con anterioridad, en un término de quince días hábiles siguientes a la fecha de modificación, debiendo acompañar un ejemplar de los planos en que

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

aparezcan señaladas las alteraciones autorizadas a fin de actualizar el registro y padrón catastral.

Artículo 55.- 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.

Artículo 56.- Los fraccionadores tendrán la obligación de manifestar mensualmente a la Dependencia, 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 Dependencia procederá a registrar a nombre del poseedor sin que ello implique la regularización de esta situación, aplicando las sanciones que establece la Ley.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El Presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

SEGUNDO.- Para efectos de la integración del Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario, el Presidente Municipal, dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigor de este Reglamento, emitirá la convocatoria correspondiente y se realizará la certificación a que se refiere el artículo 8 del presente Reglamento.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DE ACUERDOS DE REFORMA

ACUERDO del XVI Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo Celebrada en fecha 11 de enero de 2000:

**REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO
DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA**

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 24 de marzo de 2000.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.

ACUERDO del XVI Ayuntamiento de Mexicali, tomado en sesión de Cabildo celebrada en fecha 24 de julio de 2001:

Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 10 de agosto de 2001.

TRANSITORIO

ARTÍCULO ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado.