



EL I AYUNTAMIENTO DE SAN QUINTÍN, BAJA CALIFORNIA, HACE SABER, QUE EXPIDE EL SIGUIENTE:

ACUERDO DE CABILDO

Que en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia de Cabildo del Primer Ayuntamiento celebrada en fecha 21 de noviembre del dos mil veinticinco, misma consta en el Acta respectiva, en el Punto Tercero, Asunto Tres del Orden del Día, se aprueba lo siguiente:

DICTAMEN 011/2025 DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y LEGISLACIÓN DEL I AYUNTAMIENTO DE SAN QUINTÍN, BAJA CALIFORNIA, EN SENTIDO POSITIVO, REFERENTE A LA EXPEDICIÓN DEL REGLAMENTO DE CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN, BAJA CALIFORNIA.

PUNTOS RESOLUTIVOS:

PRIMERO. – Se aprueba por el I Ayuntamiento de San Quintín, Dictamen 011/2025 de la Comisión de Gobernación y Legislación, en Sentido Positivo, referente a la Expedición del Reglamento de Catastro Inmobiliario para el Municipio de San Quintín, Baja California, para quedar como sigue:

REGLAMENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO PARA EL MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN, BAJA CALIFORNIA.

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- El Presente Reglamento es para proveer en la esfera administrativa del Municipio de San Quintín, Baja California, a la exacta observancia de las disposiciones que señala la Ley del Catastro Inmobiliario, de conformidad a lo establecido por los artículos 1, 2, 3 y 18 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California y el Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de San Quintín, Baja California y tiene por objeto regular la integración, organización, forma, términos y procedimientos a que se sujetarán los trabajos catastrales que no estén precisados en la Ley.

ARTÍCULO 2.- Son sujetos obligados del presente reglamento las personas físicas o morales, de derecho público o privado, que sean propietarias o poseedoras de bienes inmuebles en el Municipio de San Quintín, sea cual fuere su régimen jurídico de tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 3.- Corresponde al Ayuntamiento de San Quintín y a la Dirección de Administración Urbana, en el ámbito de su competencia, la interpretación y aplicación de las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 4.- Para todos los efectos catastrales se entiende por:

I.- Ayuntamiento: el Ayuntamiento de San Quintín, Baja California



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

- II.- Cédula Catastral: el documento oficial que contiene los datos relativos al predio y que constan en los registros y archivos de la Dirección de Administración Urbana.
- III.- Colindante: al propietario o poseedor de un predio contiguo a otro.
- IV.- Consejo: al Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario 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.
- V.- Coordinación: la Coordinación de Catastro de la Dirección de Administración Urbana.
- VI.- Derechos: la contraprestación establecida por Ley o por el cabildo que perciba el Ayuntamiento a través de la coordinación municipal encargada del Catastro Inmobiliario, por la prestación de servicios, venta de productos cartográficos o la realización de operaciones y trabajos catastrales.
- VII.- Dirección: la Dirección de Administración Urbana, responsable del Catastro Inmobiliario en el municipio de San Quintín, Baja California.
- VIII.- Deslinde: 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.
- IX.- Levantamiento: 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.
- X.- Ley: a la Ley del Catastro Inmobiliario del Estado en Baja California.
- XI.- Manzana: la superficie de terreno dentro de las colonias, fraccionamientos o zonas urbanas, limitadas por vía pública y otro u otros predios.
- XII.- Predio: a la porción de terreno limitada por un perímetro cerrado, comprendida dentro del municipio, perteneciente a un sólo propietario o poseedor, o que constituya una copropiedad.
- XIII.- Predio comercial: aquel cuya vocación sea total o parcialmente a giro comercial, así como para actividades u oficinas administrativas gubernamentales.
- XIV.- Predio edificado: al predio que tenga construcciones permanentes, cuyos materiales empleados, cimentación, estructura y demás características denoten posibilidades de aprovechamiento productivo.
- XV.- Predios de agrupaciones: el que sea propiedad o posesión de organizaciones sindicales, ejidales, sociedades o asociaciones civiles u otras similares.
- XVI.- Predio educativo: el que esté dedicado exclusivamente a alojar instalaciones para la prestación de servicios educativos.
- XVII.- Predio habitacional: el dedicado exclusivamente para habitación.
- XVIII.- Predio industrial: el que se encuentre comprendido 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.
- XIX.- Predio no edificado o baldío:
- a). - Al predio que, no tenga construcciones y se encuentre improductivo;
 - b). - Al predio que, teniendo construcciones, éstas sean de carácter provisional, cuyos materiales empleados sean de uso transitorio, puedan removerse fácilmente y se encuentre improductivo;
 - c). - Al predio que, teniendo construcciones, éstas se encuentren en proceso, suspendidas o en estado ruinoso, de tal modo que no ofrezca estabilidad, presente peligro de desplome y 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 para la realización de actividades comerciales,



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

industriales, de equipamiento o servicios, carezca de equipamiento y mantenimiento adecuado a su uso, y presente un deterioro tal que no pueda ser aprovechado; y,

d). - Al predio que tenga construcciones permanentes en un área inferior al 25% de la superficie útil y que al practicar avalúo de las edificaciones estas resulten con un valor inferior al 50% del terreno, siempre que éste se ubique dentro del área urbana.

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.

XX.- Predio público: el que es propiedad o posesión de la Federación, Estado o Municipio que, con base en la ley aplicable, sea considerado de dominio público.

XXI.- Predio rústico: el que se encuentra fuera de los límites a que se refiere la fracción anterior, sea por su naturaleza, susceptible de actividades agropecuarias o en general de cualquier otra actividad económica primaria; o los que se localicen dentro de las áreas de influencia de las ciudades o centros de población y que no reúnan los requisitos establecidos para predios urbanos.

XXII.- Predio social: el que es propiedad o posesión particular, que se dedique de manera exclusiva al desarrollo de actividades de beneficencia.

XXIII.- Predio urbano: el que se encuentre dentro de los límites del área de influencia de las ciudades o poblaciones, cuando se localice alineado a calles trazadas y cuente, cuando menos, con dos de los siguientes servicios mínimos: agua, drenaje o electricidad, ya sea directamente o en alguna de sus colindancias.

XXIV.- Tabla de deméritos: las listas que contengan los conceptos y porcentajes a deducir del valor aplicable al terreno o construcción.

XXV.- Tabla de incrementos: las listas que determinen los conceptos y factores de incremento del valor aplicable al suelo o construcción, por las condiciones de mérito que los benefician.

XXVI.- Tabla de valores:

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

XXVII.- Unidad de construcción: es la expresión en metros cuadrados del volumen de construcción aprovechable que se aloja en el predio.

XXVIII.- Unidad de superficie: es la expresión, en metros cuadrados o hectáreas, según sea el caso, que se refiere a las medidas de superficie y extensión del predio.

XXIX.- Unidad tipo: al tipo de predio y edificación preponderante en la zona catastral que determine la Dirección de Administración Urbana, en función de la superficie y calidad de la construcción.

XXX.- Valor Catastral: el asignado mediante la aplicación de las tablas de valores, de incremento o



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

demérito, o el que manifieste el propietario o poseedor en los términos de la Ley y de este Reglamento.

XXXI.- Vía pública: todo espacio terrestre de uso común ocupado por calles, banquetas, jardines públicos, avenidas, calzadas, callejones, cerradas o privadas y sus confluencias y cruceros, que se encuentre destinado a permitir el tránsito de vehículos, ciclistas y peatones y en general, a facilitar la comunicación entre diferentes áreas y zonas de actividad económica.

ARTÍCULO 5.- La persona titular de la Presidencia 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.

CAPÍTULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES

ARTÍCULO 6.- Las facultades que el artículo 12 de la Ley otorga al Ayuntamiento se ejercerán por persona la titular de la Presidencia Municipal, salvo las que requieran acuerdo expreso del Cabildo, y las ejercerá por conducto de la persona titular de la Dirección de Administración Urbana, quien tendrá la autoridad necesaria para su funcionamiento.

ARTÍCULO 7.- La persona Titular de la Dirección de Administración Urbana tendrá, además de las facultades y obligaciones consignadas en la Ley, las siguientes:

- I.- Formular y coordinar los programas de investigación y operación catastral, así como los proyectos de presupuesto y presentarlos para su aprobación al presidente Municipal.
- II.- Proponer los nombramientos del personal que resulte necesario para la integración orgánica, técnica y administrativa del Catastro Inmobiliario Municipal, así como dirigir y controlar sus actividades.
- III.- Custodiar y realizar el acopio, procesamiento, edición, publicación y divulgación de la información geográfica y catastral, así como de los planos, documentos cartográficos, datos estadísticos, y estudios catastrales que integren el acervo del Catastro Inmobiliario Municipal.
- IV.- Llevar a cabo las operaciones catastrales de identificación, localización, descripción, deslinde, valuación, actualización, registro, cartografía de los predios, bienes inmuebles y construcciones ubicados dentro del territorio municipal, asignar, otorgar y expedir la clave catastral que los identifique, y señalar en coordinación con otras autoridades la nomenclatura de las vías públicas y el número oficial que corresponda a cada predio, o bien inmueble.
- V.- Proponer al cabildo la delimitación del perímetro urbano, suburbano, conurbado y rural, para efectos del catastro y participar en la identificación y señalamiento de los límites municipales.
- VI.- Elaborar, revisar y proponer la zonificación, sectorización y subsectorización catastral, estructurada en zonas o colonias catastrales con características homogéneas.
- VII.- Realizar y coordinar los estudios e investigaciones necesarios para la fijación o actualización de valores unitarios del suelo y la construcción, para que con base en ellos el Consejo Municipal formule su opinión sobre las tablas de valores y la zonificación formulada y, en su caso, la someta a consideración del Ayuntamiento.
- VIII.- Elaborar, revisar y aplicar las tablas de valores unitarios, tomando en consideración la zonificación catastral y los factores a que se refiere el artículo 17 de la Ley.



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

IX.- Formular y determinar con precisión los incrementos o deméritos que deban sufrir los valores unitarios y, presentar al Ayuntamiento, las tablas correspondientes para su aprobación definitiva, con las opiniones y recomendaciones del Consejo y con anticipación de 35 días hábiles al inicio de su vigencia.

X.- Llevar un padrón clasificado de peritos registrados para la realización de trabajos topográficos y otro para la realización de trabajos de valuación, en los que conste la inscripción y autorización otorgada en los términos de la Ley y de este Reglamento.

XI.- Elaborar los anteproyectos de reglamentos que sean necesarios y someterlos, a través de la persona titular de la Presidencia Municipal, a consideración del cabildo; así mismo formular los instructivos de valuación y de trabajo topográfico, en los cuales quedará expresada la reglamentación uniforme para la realización de diligencias, apeo, deslinde, levantamientos, cálculos y descripción de construcciones, con el fin de elaborar los planos catastrales y determinar su tamaño, forma y escala en que deberán ser dibujados y representados.

XII.- Representar al Ayuntamiento ante particulares y ante autoridades administrativas o judiciales, con todas las facultades que correspondan a los apoderados generales para pleitos y cobranzas, con autorización para ejercer actos de administración en los términos que marca el Código Civil del Estado, así como para sustituir ese poder en todo o en parte mediante el otorgamiento y revocación de poderes generales o especiales conforme a su objeto.

XIII.- Proponer para su autorización, los precios y tarifas por el cobro de servicios o venta de productos que en materia de catastro preste o elabore la Dirección.

XIV.- Fungir y asistir como secretario técnico a las sesiones del Consejo, así como sancionar y certificar los acuerdos de este.

XV.- Ejecutar por si o mediante delegación expresa todas las acciones necesarias para la operación y realización del objeto del Catastro Inmobiliario Municipal; y,

XVI.- Ejercer las demás atribuciones que le confiere la Ley del Catastro Inmobiliario, este Reglamento y otras leyes.

CAPÍTULO TERCERO

DEL CONSEJO MUNICIPAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 8.- El Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario del Municipio de San Quintín, 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.

ARTÍCULO 9.- El Consejo se integrará con los siguientes miembros, quienes tendrán derecho a voz y voto:

I.- Un presidente, que será la persona titular de la Presidencia Municipal de San Quintín o la persona que éste designe;

II.- Un secretario técnico, que será la persona titular de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de San Quintín;

III.- Un representante del Ayuntamiento, que será nombrado por éste a propuesta de la persona titular de la Presidencia Municipal;

IV.- Tres representantes de vecinos, colonos o propietarios;



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

V.- Un representante de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial

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;

XIII.- Un representante del Colegio de los Notarios Públicos; y,

XIV.- Un representante del Sector Agrícola.

Para la designación de los representantes de dichos organismos y dependencias ante el consejo, la persona titular de la Presidencia Municipal convocará y solicitará a cada uno, el envío de una lista con el nombre de cuatro personas, de entre las cuales, determinará la representación que corresponda al propietario y al suplente, mediante el otorgamiento de la acreditación, respectiva.

La representación de vecinos, propietarios, colonos o ejidatarios se otorgará en favor de las agrupaciones que acrediten estar legalmente constituidas conforme a las disposiciones del Código Civil del Estado de Baja California. Correspondiendo dos representaciones a vecinos o propietarios de predios urbanos y una a colonos, ejidatarios o posesionarios de predios rurales.

Esta representatividad podrá aumentar en número de integrantes y de votos, cuando se traten asuntos referentes a la zona urbana o rural y si así se considera necesario para la realización de los trabajos dentro del Consejo, previo acuerdo de este.

Si transcurrido el término de quince días siguientes a la fecha en que la persona titular de la Presidencia Municipal solicite la propuesta, estas no fueren hechas, el Ayuntamiento designará libremente a los referidos representantes.

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, han establecido su domicilio, por más de un año dentro de los límites que integran al territorio municipal.

ARTÍCULO 10.- Los representantes ante el Consejo que no sean funcionarios de entidades públicas serán relevados de su cargo, en los siguientes casos:

I.- Por renuncia.

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

III.- Por ausencia injustificada a tres sesiones consecutivas.

IV.- Por haber transcurrido tres años a partir de su designación, aun cuando puedan ser nuevamente acreditados.

V.- Por tener adeudos relativos al impuesto predial acumulados por un ejercicio fiscal.

ARTÍCULO 11.- Los cargos de representación ante el Consejo Municipal son de carácter honorífico, sus miembros podrán representar en lo individual al Consejo, siempre y cuando exista acuerdo previo del propio Consejo.

ARTÍCULO 12.- Ninguno de los representantes del Consejo podrá, en lo particular, tomar decisiones,



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

acuerdos o disposiciones que de alguna forma pretendan ser obligatorios o comprometan al Consejo. Para la validez y efectos legales de los actos derivados del Consejo, deberán ser suscritos en su carácter de organismo colegiado, y debidamente certificados por el secretario técnico del Consejo.

ARTÍCULO 13.- Hechas las designaciones a que se refiere el artículo 9 de este Reglamento, el presidente del Consejo citará de inmediato a una reunión de todos los integrantes, para efecto de levantar el acta de instalación del Consejo, iniciando de esta forma sus funciones, lo que pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, de la Tesorería Municipal y de las autoridades estatales correspondientes.

ARTÍCULO 14.- El Consejo funcionará en consulta permanente y celebrará, por lo menos una sesión cada bimestre y las de carácter extraordinario que sean necesarias para el eficaz seguimiento de los trabajos catastrales. En la reunión de instalación el Consejo señalará su local permanente y aprobará el calendario de sesiones ordinarias.

Para la celebración de las sesiones extraordinarias, el secretario técnico del Consejo, previo acuerdo del presidente citará por escrito a los representantes acreditados con 48 horas de anticipación a la fecha y hora en que deban efectuarse. Durante las sesiones extraordinarias el Consejo se ocupará solamente de los asuntos señalados en la convocatoria respectiva, y la Orden del día no comprenderá asuntos generales.

ARTÍCULO 15.- En las sesiones se tratarán los asuntos en el orden siguiente:

- a). - Lista de asistencia y verificación de quórum legal por el secretario técnico de la Comisión.
- b). - Consideración y aprobación del Orden del Día.
- c). - Lectura y aprobación, en su caso, del acta de sesión anterior.
- d). - Discusión de las cuestiones y asuntos comprendidos en el Orden del Día.
- e). - Toma de acuerdos.
- f). - Ratificación de fecha y hora para la próxima reunión.

ARTÍCULO 16.- Las sesiones del Consejo serán válidas cuando el quórum se integre con la mitad más uno de los representantes y siempre que esté su presidente o quien lo represente, todos los acuerdos del consejo se habrán de tomar por mayoría de votos de los presentes en la sesión y en caso de empate, quien presida tendrá voto de calidad.

ARTÍCULO 17.- 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.



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

ARTÍCULO 18.- Cada uno de los representantes acreditados como propietarios, la persona titular de la Presidencia Municipal o quien lo sustituya, así como el secretario técnico tendrán derecho a voz y voto, los consejeros suplentes, solo tendrán derecho al uso de la voz y voto cuando asistan en ausencia del propietario.

ARTÍCULO 19.- El presidente del Consejo o su representante dirigirá y moderará los debates durante las sesiones, procurando la fluidez de estas; para ello a toda proposición que se presente relacionada con las facultades que la Ley otorga al Consejo, se le dará el siguiente trámite.

- a). - El representante, o uno de ellos si fuesen varios, expondrá los fundamentos y razones de su proposición.
- b). - 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 al Consejo.
- c). - El presidente del Consejo o quien lo sustituya preguntará si está suficientemente discutido el asunto y, en caso afirmativo pedirá la votación nominal computando un voto por cada uno de los representantes acreditados, manifestando al final el sentido de los votos que corresponden al secretario técnico y al propio presidente del Consejo.

ARTÍCULO 20.- El secretario técnico del Consejo será la persona titular de la Dirección de Administración Urbana y sus facultades y obligaciones con relación al funcionamiento de la unidad administrativa serán las siguientes:

- I.- Levantar el acta de cada una de las sesiones;
- II.- Verificar y declarar la existencia de quórum;
- III.- Formular y someter a consideración del Consejo el acta de sesión anterior;
- 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,
- VII.- Las demás que señale la Ley, este Reglamento, le encomiende el presidente o las que sean necesarias para el cumplimiento de los fines del mismo.

CAPÍTULO CUARTO DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 21.- Para efectos catastrales el territorio del municipio de San Quintín se dividirá en áreas con características homogéneas en cuanto a la preponderancia del régimen de tenencia de los inmuebles, tipo y calidad de las construcciones, así como a la existencia, disponibilidad y características del equipamiento, infraestructura y servicios públicos, densidad de población, uso actual y potencial del suelo, así como índices socioeconómicos de los habitantes. A cada porción homogénea se le denominará sector, colonia o subsector catastral.

ARTÍCULO 22.- 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



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

a que se refieren los artículos 17 y 20 de la misma.

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

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

Agua potable, vialidades, banquetas, drenaje, equipamiento básico, alumbrado público, vigilancia, parques y jardines y, recolección de basura.

II.- Componentes relativos al régimen de tenencia preponderante en el sector: privada, posesión irregular, ejidal y comunal conforme a la legislación agraria, dominio público y propiedad de condominio.

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

Habitación popular, media, residencial, comercial general, comercial especializado, industrial y de interés social.

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 24.- Corresponde a la Dirección elaborar la propuesta de zonificación catastral y someterla a consideración del Consejo con anticipación de 30 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.

ARTÍCULO 25.- Corresponde a la Dirección la aplicación de la zonificación catastral, y la división del territorio municipal en sectores, subsectores o colonias, de acuerdo con la identificación técnica de las características homogéneas que se obtenga como resultado de las investigaciones que realice o coordine.

ARTÍCULO 26.- La Dirección intervendrá en la identificación, monumentación o amojonamiento de los límites municipales, e igualmente propondrá al cabildo 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 provisionamiento para la fundación de nuevos Centros de Población, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano y demás disposiciones legales.

CAPÍTULO QUINTO DE LOS VALORES UNITARIOS

ARTÍCULO 27.- 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 con el 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



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

existente en el predio, de acuerdo con su clasificación y tipificación, con los factores de incremento o demérito que le sean aplicables, por sus respectivas superficies.

ARTÍCULO 28.- La Dirección elaborará las propuestas de los valores unitarios tomando en cuenta los factores a que se refiere el artículo 17 y 20 de la Ley, así como los componentes relativos enlistados en el artículo 23 de este Reglamento.

En los casos en que se incorporen nuevas áreas a la urbanización o la información sea insuficiente para determinar el valor técnico 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.

ARTÍCULO 29.- La Dirección recibirá las tablas de valores aprobadas por el Congreso del Estado, las manifestaciones de los propietarios o poseedores a que se refiere el artículo 35 de la Ley y, las listas o padrones de causantes del impuesto predial para proceder a realizar la valuación individual de predios y, de los predios y la construcción, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos aprobados conforme a la Ley.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS OPERACIONES CATASTRALES

ARTÍCULO 30.- La Dirección 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 31.- Las resoluciones, certificaciones, datos y demás elementos catastrales solo producirán efectos estadísticos, geográficos, fiscales y de control en la planeación del desarrollo socioeconómico del municipio.

ARTÍCULO 32.- En los registros, padrones y archivos catastrales se registrarán:

- I.- La inscripción de un inmueble por primera vez.
- II.- La lotificación o relotificación resultante de un fraccionamiento.
- III.- La constitución o liquidación del régimen de propiedad en condominio de inmuebles con especificación precisa sobre la situación, dimensiones y linderos de las áreas que lo integran.
- IV.- La subdivisión o fusión de inmuebles.
- V.- La construcción, reconstrucción, ampliación o demolición de construcción.
- VI.- Las modificaciones a 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.
- IX.- La cuenta y clave catastral de cada predio, local o departamento.

ARTÍCULO 33.- Para la identificación y ubicación de cada bien inmueble dentro del territorio municipal



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

se le asignará una clave catastral y un código geoestadístico y referenciado, que se integrará con los dígitos distribuidos en la siguiente forma:

	# de caracteres alfanuméricos	Que identifican a:
GEOCÓDIGO	02	Clave Alfanumérica de Lamina INEGI
	02	Subdivisión Alfanumérica Cartas INEGI
CLAVE CATASTRAL	03	Número del Municipio
	04	Localidad o Centro de Población
	02	Distrito o Zona Catastral
	02	Sector o Colonia
	03	Número de Manzana
	03	Número de Predio o Lote
	03	Número de Edificio o Fracción
	03	Número de Departamento (opcional)

ARTÍCULO 34.- Las operaciones de deslinde catastral y las de valuación de inmuebles de carácter individual a petición de la Dirección de Administración Urbana 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 la Dirección de Administración Urbana.

II.- Si al presentarse el técnico o perito designado al lugar en donde deba practicarse la operación catastral, no estuviere el propietario o poseedor o los vecinos de inmuebles colindantes, les 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 lo 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 o el perito designado que en ella intervengan, se deberán identificar ante la persona con quien se entienda la diligencia, la cual deberá permitir el acceso al predio o inmueble objeto de esta, para 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 de acta, y se solicitará su firma para constancia; en caso de no obtener su conformidad con lo asentado o si se negarán a firmarla, dicha circunstancia se asentará dentro de la misma acta sin que esto afecte la validez y valor probatorio de la misma, quedando



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

a salvo los derechos de los interesados para que lo ejecuten en la vía y forma que determinen las leyes aplicables.

ARTÍCULO 35.- Las notificaciones que deriven de la aplicación de la Ley o de este Reglamento, surtirán sus efectos al día hábil siguiente a aquel en que fueren realizadas por el personal designado por la Dirección, en alguna de las formas siguientes

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

II.- Por edictos publicados en el Periódico Oficial del Estado o en uno de los diarios de circulación en el Centro de Población que corresponda, conforme al artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, solamente cuando se trate de terreno sin construcción, o existiendo ésta se encontrare sola o cerrada y se ignore el nombre o domicilio de la persona a quien deba notificarse.

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

ARTÍCULO 36.- Los trabajos topográficos y operaciones de deslinde, la rectificación o aclaración de linderos, así como la valuación de los bienes inmuebles, podrán realizarse por los peritos registrados en el padrón a que se refiere la fracción X del artículo 7, previa autorización 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 el perito que, en cada caso se designe, de la lista o padrón que proporcione la Dirección de Administración Urbana, la cual tendrá la obligación de supervisar, comprobar y certificar el dictamen que resulte; los honorarios de los peritos designados serán cubiertos, de acuerdo a lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

ARTÍCULO 37.- Las operaciones catastrales en las que intervengan peritos registrados se presentarán a la Dirección de Administración Urbana para su certificación y, verificación, previo el pago de derechos que corresponda y bajo las siguientes bases:

I.- Todo levantamiento topográfico, deslinde, rectificación o aclaración de linderos, así como avalúo de inmuebles que pretenda realizarse dentro del territorio municipal de San Quintín, Baja California, será manifestado a la Dirección de Administración Urbana, 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, acepte las coordenadas contenidas en las cartas topográficas elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

II.- Cuando el predio o área objeto de operaciones catastrales colinde o pueda ser 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 de vía, línea de transmisión de energía eléctrica, estaciones y subestaciones eléctricas, ductos o plantas de almacenamiento de



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

petróleo o sus derivados, vías de ferrocarril, monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, aeropuertos e inmuebles destinados por la Federación o el Estado a un servicio público, y se presente a la Dirección de Administración Urbana para su revisión y certificación, deberá acompañarse de la certificación, conformidad o visto bueno de la Dependencia federal o estatal que corresponda, en el que manifieste estar de acuerdo sobre la ubicación de mojoneras y delimitación del predio colindante o, en su defecto, del acta circunstanciada a que se refiere el artículo 34 de este Reglamento, en donde conste la asistencia y firma de las personas representantes de las Dependencias involucradas durante la realización de los trabajos topográficos de que se trate, manifestando su conformidad o las observaciones que juzguen pertinentes.

III.- La Dirección no podrá certificar documentos, planos o deslindes de predios y áreas que se encuentren en litigio, solamente extenderá la certificación correspondiente sobre predios en litigio cuando exista orden expresa de la autoridad judicial o resolución definitiva en donde se determine a quien asiste el derecho de posesión o de propiedad del predio en cuestión; en ambos casos, los gastos y derechos serán liquidados por el interesado.

IV.- La Dirección suspenderá administrativamente los efectos de las certificaciones de deslindes medidas y colindancias otorgadas, cuando exista sobreposición de planos o duda sobre la identidad del predio, dejando a salvo los derechos de los particulares, para que los hagan valer por la vía y forma que mejor convenga a sus intereses.

V.- La Dirección mantendrá en custodia los planos, documentos y productos cartográficos exhibidos por los particulares con el propósito de obtener la 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 Dirección podrá desecharlos sin responsabilidad a su cargo.

ARTÍCULO 38.- Los planos o productos cartográficos resultantes se presentarán mediante solicitud o formato firmado por el propietario, poseedor o representante legal y por el perito responsable, debiendo contener los datos y características siguientes:

I.- Los planos o productos cartográficos se deberán presentar limpios, legibles y en papel de dibujo o película plástica con cara mate, sujetándose a las siguientes dimensiones:

Formato	Área útil de dibujo	Tira marginal para datos	Margen libre superior, inferior y derecho	Margen izquierdo	Dimensión total del plano
Oficio	0.19 x 0.31m	0.06m	0.01m	0.01m	0.21 x 0.35m
Doble Carta	0.26 x 0.41m	0.02m	0.01m	0.01m	0.27 x 0.43m
Especial	0.58 x 0.86m	0.04m	0.02m	0.02m	0.61 x 0.91m



Tratándose de predios mayores a 100 hectáreas las dimensiones de los planos se podrán modificar de acuerdo con las escalas y dimensiones del predio a certificar. La presentación también podrá realizarse a través de medios magnéticos o discos de computación, previa autorización escrita de la Dirección.

II.- La tira marginal contendrá:

- a).- Cuadro de localización dentro del fundo legal o centro de población, o en su caso, copia de la carta topográfica del INEGI adherida en la parte superior derecha.
- b).- Delimitación de manzanas o solar urbano.
- c).- Norte geográfico.
- d).- Numeración de vértices e indicación de liga o referencia al Sistema Estatal de Coordenadas.
- e).- Acotamiento de cada uno de sus lados a cm y superficie cerrada a metros cuadrados.
- f).- Colindancias y ubicación.
- g).- Infraestructura, derechos de vía y demás afectaciones al predio.
- h).- Calles o caminos de acceso y nomenclatura de las calles.
- i).- Cuadro de coordenadas X, Y, distancias, rumbos, lado, azimut, convergencia y factor de escala.
- j).- Uso actual del suelo.
- k).- Nombre y firma del perito responsable del levantamiento.
- l).- Nombre del posesionario o propietario del predio.
- m).- Clave catastral.
- n).- Fecha de realización del trabajo topográfico.
- o).- Espacios para el sello de recepción de la Dirección de Administración Urbana y firmas de la persona Titular de la Dirección y de la persona titular de la Coordinación de Catastro Inmobiliario.
- p).- Cuadro de distribución de superficies: Lotificada, Servicios Públicos, Calles y Banquetas, Reserva de Crecimiento Superficie Total.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DEL REGISTRO Y AUTORIZACIÓN DE PERITOS

ARTÍCULO 39.- La Dirección de Administración Urbana llevará un registro de los peritos que cuenten con autorización para la realización de trabajos topográficos.

ARTÍCULO 40.- 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, Ingeniero agrónomo, Ingeniero constructor militar, Ingeniero petrolero, Ingeniero arquitecto o Arquitecto.
- 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 y del presente Reglamento, así como 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 grave, dentro del ejercicio de sus



funciones.

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

VI.- Solicitar ante la Dirección de Administración Urbana el registro y la aplicación de las pruebas de evaluación que correspondan, a fin de obtener el dictamen a que se refiere el artículo 42 de este Reglamento.

VII.- No laborar en la Administración Pública.

VIII.- Realizar el pago de los derechos de inscripción o revalidación en el padrón de peritos que corresponda.

IX.- Presentar constancia de certificación profesional vigente emitida por una asociación local de profesionistas legalmente constituida y registrada ante la Dirección de Profesiones del Estado, de acuerdo con lo estipulado en el requisito I de este artículo.

ARTÍCULO 41.- Son obligaciones de los peritos registrados:

I.- Dirigir, supervisar y llevar a cabo los peritajes encomendados, asegurándose de que se realicen debidamente vinculados por lo menos a un vértice geodésico del Sistema Estatal de Coordenadas y, 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.

III.- Elaborar y entregar al propietario o poseedor y a la Dirección, 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 observando las reglas establecidas en el artículo 34 de este Reglamento.

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

VI.- Refrendar su registro cada año o cuando lo determine la Dirección de Administración Urbana motivada por reformas o modificaciones sustanciales a la Ley, a este Reglamento, a las normas, manuales y procedimientos técnicos catastrales.

VII.- Señalar y mantener su domicilio en el municipio de San Quintín, Baja California.

ARTÍCULO 42.- La Dirección de Administración Urbana en materia de peritaje 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 refrendar mediante acuerdo administrativo el registro correspondiente.

III.- Llevar un registro de los trabajos topográficos, operaciones de deslinde o levantamientos, rectificaciones de linderos y valuaciones que realice concedidas a cada perito registrado.

IV.- Evaluar los conocimientos, a que se refiere el artículo 39 y 40 de este Reglamento, de los aspirantes a obtener registro de perito, mediante la aplicación de pruebas teóricas y prácticas diseñadas en coordinación con los Colegios de Profesionales y emitir el dictamen otorgando o negando el registro que corresponda.

V.- Vigilar, cuando lo considere conveniente, la actuación de los peritos durante el proceso de ejecución de los trabajos concedidos, auxiliándose de las dependencias adscritas a la misma Dirección.



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

VI.- Verificar que los trabajos concedidos se hayan realizado 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.

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 43.- Cuando el perito deslindador incurra en violaciones al presente Reglamento, de acuerdo con la gravedad de la falta, la Dirección podrá imponer las siguientes sanciones:

- I.- Amonestación escrita.
- II.- Suspensión del registro hasta por dos años.
- III.- Cancelación del registro.

ARTÍCULO 44.- La Dirección 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 Dirección, y estos le sean devueltos por incumplimiento a los artículos 34 y 37 del presente Reglamento;
- II.- Cuando el perito no hubiere cumplido con las obligaciones que se refiere el artículo 41 de este Reglamento;
- III.- Por resolución de la Dirección, 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 Dirección de acuerdo con la falta cometida, considere imponer la suspensión del registro como sanción;

Se considerará incumplimiento a los artículos 34, 38 y 41 del presente Reglamento, cuando la Dirección 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 Dirección.

Artículo 45. - La Dirección 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 40;
- III.- Cuando hubiere reincidido en violaciones a este Reglamento; y,
- IV.- En los demás casos en los que la Dirección de acuerdo con la gravedad de la falta cometida, considere imponer la cancelación como sanción.

ARTÍCULO 46.- Todo perito se abstendrá de conocer y realizar el trabajo catastral, topográfico, deslinde cuando:

- I.- El o su cónyuge, parientes consanguíneos, colaterales o por afinidad tengan interés directo o indirecto en el asunto de que se trate.
- II.- El, su cónyuge o sus parientes consanguíneos, colaterales y afines, presten algún servicio laboral a cualquier interesado, propietario o poseedor del inmueble de que se trate.
- III.- El, su cónyuge o alguno de sus hijos sea albacea, heredero, legatario, donante, socio acreedor,



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

deudor, fiador, fiado, arrendador, arrendatario, síndico, tutor, curador o administrador de alguno de los interesados, propietario o poseedor del bien inmueble de que se trate.

IV.- En general, cuando se encuentre en alguna situación que afecte la imparcialidad de su opinión y la objetividad del dictamen pericial.

CAPÍTULO OCTAVO DE LAS MANIFESTACIONES

ARTÍCULO 47.- Los propietarios o poseedores de predios urbanos o rústicos, dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha de que se adquiera ese carácter, así como los representantes legales de los ejidatarios o comuneros, tienen la obligación de presentar por cada bien inmueble, predio o solar urbano, una manifestación catastral conteniendo los datos señalados en el artículo 38 de este Reglamento; esta obligación es extensiva a los propietarios de bienes inmuebles que por disposición de la Ley se encuentren exentos del pago de impuesto predial y a las personas físicas o morales 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 Dirección de Administración Urbana dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de celebración del contrato o convenio respectivo. Misma 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 o los elementos que caracterizan a de 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 y de este Reglamento, se realizarán en las formas de declaración que para tal efecto apruebe la Dirección de Administración Urbana anexando los planos, datos y documentos que se especifiquen en las mismas.

Estas manifestaciones surtirán efecto a partir de la fecha en que fueren autorizadas por la misma Dirección.

ARTÍCULO 50.- Tratándose de predios urbanos la manifestación se realizará por el propietario o poseedor anexando los planos a que se refiere el artículo 38 de este Reglamento, consignando en el formato de declaración 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.



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

- 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.

ARTÍCULO 51.- Tratándose de predios rústicos, agrícolas o ganaderos, además de los planos a que se refiere el artículo 38 de este Reglamento, las manifestaciones se realizarán consignando los datos siguientes:

- a). - Nombre y domicilio del propietario.
- b). - Nombre y localización precisa dentro del fundo legal.
- c). - Delegación o Centro de Población a que corresponde.
- 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). - Relación anual de los productos expresada en toneladas, kilos, o piezas forestales, de ganado o cultivo y valor promedio de los mismos en los últimos cinco años.
- i). - Fecha y número de la inscripción del título respectivo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- j). - Volumen de aguas, obras para su uso o distribución, número de aguajes y todo lo correlativo al costo de producción de litros por segundo.

ARTÍCULO 52.- Tratándose de propiedad ejidal, los representantes legales, ejidatarios o comuneros, podrán realizar su manifestación mediante la presentación de los planos que acompañan a la Resolución Presidencial de Dotación, 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 38 de este Reglamento, consignando los datos siguientes:

- a). - Nombre del ejido.
 - b). - Superficie total del ejido y de cada una de las parcelas.
 - c). - Superficie total cultivada.
 - d). - Calidad de los terrenos especificando si son de riego, temporal o agostadero.
 - e). - Valor de la producción total del ejido.
 - f). - 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.
 - g). - Los datos a que se refieren los incisos f, g, h, i y j del artículo anterior.
- Además, deberán exhibir las resoluciones presidenciales que amparen la posesión, dotación o



ampliación de tierras.

CAPÍTULO NOVENO DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

ARTÍCULO 53.- Las personas físicas o morales que obtengan autorización para fraccionar, subdividir, relotificar o fusionar un predio o bien inmueble o para constituirlo bajo el régimen de propiedad en condominio, deberán presentar ante la Dirección de Administración Urbana la manifestación o aviso a que se refiere el artículo 45 de la Ley y este Reglamento acompañando los planos, memorias descriptivas y demás documentos relativos a cada lote, departamento o predio resultante, a fin de señalar la clave catastral que a cada uno corresponda.

En los planos 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 45 días naturales siguientes a la recepción de la documentación a que se refiere el artículo anterior, la Dirección 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 Dirección cualquier modificación que se autorice a los planos de lotificación aprobados con anterioridad, en un término de 15 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.

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 Dirección procederá a efectuar las operaciones catastrales correspondientes con carácter provisional, sin perjuicio de aplicar las sanciones que prevén las leyes y sin que ello implique la regularización de esta situación.

ARTÍCULO 56.- Los fraccionadores tendrán la obligación de manifestar mensualmente a la Dirección, 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 Dirección procederá a registrar a nombre del poseedor sin que ello implique la regularización de esta situación y auxiliará a las demás autoridades en la aplicación de las sanciones a que haya lugar.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

ARTÍCULO 57.- Los interesados afectados por los actos y resoluciones de la Dirección de Administración Urbana, distintos a los que señala el artículo 48 de la Ley, podrán interponer recurso de revocación o intentar las vías judiciales correspondientes.



MUNICIPIO DE
SAN QUINTÍN

ARTÍCULO 58.- El plazo para interponer el recurso será de quince días contado a partir del día siguiente a aquél en que hubiere surtido efectos la notificación o de que el interesado o su representante legal hagan la manifestación expresa de conocer el contenido del acto o resolución que se reclama.

ARTÍCULO 59.- El escrito de interposición del recurso se presentará ante la Dirección de Administración Urbana y deberá expresar.

I.- El nombre del recurrente y domicilio, dentro del centro de población de San Quintín, para oír y recibir notificaciones y, en su caso, del representante autorizado para recibirlas.

II.- El acto que se recurre y fecha en que se le notificó o tuvo conocimiento de este.

III.- Los agravios que se le causan, la petición que se formula y los preceptos legales que considere violados.

IV.- Las pruebas que ofrezca y que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado, debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acreditan su interés en el asunto y personalidad cuando actúe en nombre de otro o de personas morales, así como copia de la resolución o acto que impugna y de la notificación correspondiente. En el procedimiento no se admitirá la prueba confesional de las autoridades.

ARTÍCULO 60.- La Dirección deberá acordar, en su caso, la admisión del recurso y señalar dentro de los diez días siguientes a su interposición, fecha para la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

Si se ofrecieran pruebas que ameriten ulterior desahogo, se concederá al interesado un plazo no mayor de quince días para tal efecto.

ARTÍCULO 61.- Concluido el período de instrucción y desahogo de pruebas, se pondrán las actuaciones a disposición del interesado, para que inmediatamente formule alegatos, en su defecto, se tendrá como manifiesta su decisión de no presentarlos y se procederá a dictar resolución.

ARTÍCULO 62.- La resolución del recurso se dictará en un plazo máximo de diez días posteriores a la celebración de la audiencia y podrá:

I.- Confirmar el acto impugnado.

II.- Desechar el recurso por improcedente o sobreseerlo.

III.- Revocar total o parcialmente el acto impugnado.

IV.- Modificarlo u ordenar la reposición del procedimiento impugnado o dictar y expedir uno nuevo que lo sustituya.

ARTÍCULO 63.- Los recursos, trámites o procedimientos iniciados a instancia del interesado que se encuentre sin promoción o paralizados por causas imputables al mismo, por más de dos meses sin que el interesado reanude su tramitación, producirán caducidad y se ordenará el archivo de sus actuaciones.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO. - El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico



Oficial del Estado.

SEGUNDO. - El Consejo de Catastro Inmobiliario Municipal que se encuentre en funciones al momento de la entrada en vigor del presente reglamento continuará operando conforme a las disposiciones anteriores hasta que se instale el nuevo Consejo conforme a lo previsto en el presente reglamento.

SEGUNDO. - Tórnese a la Secretaría General, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Baja California.

TERCERO.- Cúmplase.

DADO en el Recinto Oficial en Sesión Extraordinaria de Extrema Urgencia del I Ayuntamiento Constitucional de San Quintín, Baja California, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

CERTIFICAN


Lic. Miriam Elizabeth Cano Núñez
Presidenta Municipal
del I Ayuntamiento de San Quintín.

 I AYUNTAMIENTO
MUNICIPIO DE SAN QUINTÍN
2024-2027

PRESIDENCIA


Lic. Claudia Ivette Escamilla
Secretaria General con Facultades de Fedataria
del I Ayuntamiento de San Quintín.