



MANUAL OPERATIVO

MUNICIPIO DE EL GRULLO, JALISCO.

ADMINISTRACIÓN 2018-2021.



INDICE

1	INTRODUCCIÓN	3
2	FUNCIONES	4
3	OBLIGACIONES	5
4	GLOSARIO	8
5	AUTORIZACIONES	10



La presente propuesta de Manual Operativo pretende ofrecer una relación de aquellas actividades que son indispensables como parte del desarrollo de las funciones legales y constitucionales que le son encomendadas al municipio como instancia de gobierno.

La importancia de un Manual Operativo no radica solo en el hecho de que los funcionarios de este departamento conozcan sus facultades y obligaciones, si no, de que los de mas funcionarios conozcan las facultades de este Departamento y con ello se evite en la medida de lo posible, la interferencia de una y otra dependencia, armonizando el trabajo y buscando optimizar el factor humano.



DIRECCION DE CATASTRO Y SUS FUNCIONES

La Dirección de Catastro realiza las funciones establecidas en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y el reglamento de la misma, mediante la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, formando y conservando los registros y bases de datos que permitan su uso como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que fortalezcan la Hacienda Pública Municipal.

Tiene a su cargo las siguientes funciones:

1. La clasificación catastral, el deslinde y la mensura de los predios y edificaciones.
2. El registro catastral de la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rústicos dentro de los territorios municipales.
3. La asignación del valor catastral, provisional y fiscal de cada uno de los predios con base en las disposiciones legales vigentes.
4. Proponer al Consejo Técnico Catastral Municipal los sistemas de valuación masiva donde se integren: terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción, coeficientes de deméritos e incrementos, precisiones y rangos, así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente, sirva de base para valorar la propiedad inmobiliaria.

OBLIGACIONES

Corresponden al catastro municipal las siguientes obligaciones:

1. Integrar los registros catastrales de los predios y construcciones localizadas en el territorio municipal.
2. Practicar los levantamientos de los planos catastrales.
3. Determinar en forma precisa la localización de cada predio y su clasificación, mediante su deslinde y mensura, así como recabar los elementos físicos, económicos y estadísticos que en su caso se requieran.
4. Determinar la clave catastral atendiendo a las normas técnicas.
5. Recibir de los obligados que señala esta ley, la información que la misma les impone y registra oportunamente los cambios que se operen en los inmuebles, con el propósito de mantener actualizada la información de los registros catastrales y el control de datos históricos de sus modificaciones.
6. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal o municipal, así como de las personas físicas o jurídicas, la información necesaria para formación y conservación del catastro.
7. Registrar los bienes inmuebles para efectos catastrales.
8. Elaborar las propuestas de valores unitarios de terreno y construcciones, así como los coeficientes de demérito o incremento y remitirlos para su conocimiento, información y análisis al Consejo Técnico del Catastro Municipal.
9. Elaborar las propuestas de reglamentos e instructivos necesarios para realizar las actividades correspondientes a sus atribuciones y remitirlas para su conocimiento e información al Consejo Técnico de Catastro Municipal, buscando su homologación con las que para tal efecto emita el Consejo Técnico Catastral del Estado y, finalmente, turnarlas al

- Ayuntamiento o al Gobernador del Estado según corresponda, para su aprobación.
10. Determinar y aplicar los valores catastrales provisionales de los bienes inmuebles, cuando no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinar su valor catastral.
 11. Aplicar los valores catastrales y unitarios de terrenos y construcciones.
 12. Practicar la valuación de los predios en particular, conforme al procedimiento establecido en el ordenamiento respectivo.
 13. Elaborar avalúos catastrales de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial o para efectos de la valuación provisional.
 14. Revisar y aprobar dictámenes de valor, esto último a petición de parte, para los efectos de transmisiones patrimoniales de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio, conforme a las disposiciones aplicables.
 15. Auxiliar a las autoridades competentes en la elaboración de los planes y programas de desarrollo municipal.
 16. Auxiliar a las dependencias y organismos públicos cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, programación o elaboración y realización de proyectos específicos de desarrollo estatal, regional y municipal, requieran de los datos contenidos en el catastro.
 17. Notificar a los interesados las operaciones catastrales efectuadas.
 18. Proporcionar a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus archivos, conforme a los medios con que cuente y observando los procedimientos que se establezcan.
 19. Expedir certificaciones sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos que formen parte del catastro, así como certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a las personas o documentos que se señalen por los solicitantes.
 20. Expedir, a solicitud expresa, copias certificadas de los documentos que obren en el archivo del catastro, las que bajo ningún concepto significaran el reconocimiento o aceptación de un derecho. Estos documentos son exclusivamente para fines fiscales, urbanísticos y estadísticos.



21. Informar al servidor público encargado de la Hacienda Municipal cuando proceda efectuar el cobro de los derechos por los servicios catastrales prestados, de conformidad a lo que establezca en su propia Ley de Ingresos.
22. Acreditar a los peritos valuadores conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos.
23. Notificar a la Dirección de Catastro del Estado de las posibles infracciones en que incurran los peritos valuadores, remitiendo las pruebas correspondientes a fin de que se inicie el procedimiento administrativo y se apliquen las sanciones correspondientes.
24. Registrar los avalúos elaborados por los peritos valuadores, cuando contengan los datos correctos para su identificación y localización para su posterior revisión. En caso de que existan discrepancias con los valores o datos reales del bien inmueble y estos sean superiores al 15% en valores o superiores al 10% en sus medidas y aéreas, notificar a la Tesorería Municipal y al Catastro del Estado para iniciar los procedimientos administrativos respectivos para fincar la responsabilidad fiscal solidaria y las sanciones administrativas que resulten.
25. Las de mas que le confieran las disposiciones legales administrativas en vigor o le asigne el Presidente Municipal.



GLOSARIO

Avaluó: El documento técnico practicado por un perito valuador que determina el valor de un inmueble para efectos de operaciones traslativas de dominio, el cual será revisado y, en su caso, aprobado por la autoridad catastral en los términos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

Clasificación catastral: Es el valor que se asigna por metro cuadrado a la superficie construida, según el tipo, la calidad y su estado de conservación de la construcción.

Clave Catastral: Es el código que identifica al predio en forma única, para su localización geográfica y cartográfica, el cual será homogéneo en todo el Estado y se integrara con los elementos que se establezcan en el Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado.

Consejo técnico municipal: Es el valor que se asigna por metro cuadrado a la superficie construida, según el tipo, la calidad y su estado de conservación de la construcción.

Deslinde: Acto de señalar y distinguir los términos de un lugar, de modo que no haya confusión en ello.

Levantamiento: Levantamiento topográfico que muestra los límites de la propiedad.

Perito Valuador: Es el profesionalista que cuenta con los conocimientos técnicos, especializados en bienes inmuebles y valuación, necesarios para formular avalúos y documentos técnicos donde consten las características específicas de los bienes inmuebles.

Predio Rustico: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las aéreas de reservas de un

Predio Urbano: Además de lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, como suelo urbanizado: será el que se encuentre dentro de un centro de población, entendiéndose este lo previsto en el Plan Municipal de Desarrollo, y cuando se localice sobre la vialidad trazada y cuente con al menos dos de los tres servicios públicos, que son: agua, drenaje y electricidad, ya sea directamente o en alguna de sus colindancias. En los asentamientos



humanos que carezcan de estos servicios, bastara con que se localicen sobre calles trazadas, aun cuando no se encuentren incorporados a la urbanización.

Registros catastrales: Los documentos gráficos, escritos e información contenidos en las bases de datos, así como todos los demás elementos que integran el catastro.

Valor Catastral: El valor que se designe al terreno y en su caso a las construcciones incorporadas al mismo conforme a las tablas de valores unitarios vigentes y procedimientos técnicos. En caso de no contar con alguno de estos se observara lo previsto en el artículo 71 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; el cual surtirá efectos de valor fiscal de conformidad a lo estipulado en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

Valuación Masiva: Es el procedimiento administrativo por el cual se actualiza el valor fiscal o catastral de los registros mediante la aplicación de tablas de valores unitarios vigentes, aprobadas por el Congreso del Estado y debidamente publicadas, para cada ejercicio fiscal, a predios que no han sufrido modificaciones en sus datos técnicos registrados, entendiéndose por estos, la superficie de terreno, la superficie de construcción y sus clasificaciones.



FIRMAS DE AUTORIZACION	
L.A. MÓNICA MARÍN BUENROSTRO Presidenta Municipal	LIC. HÉCTOR IVÁN SERRANO CABRERA Secretario General
LIC. ERIK EDUARDO GARCÍA RAMOS Director de catastro	L.C.P. GABRIELA MALDONADO MEDINA Tesorera Municipal