



H. AYUNTAMIENTO DE TONALA  
2004 -2006

## REGLAMENTO DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE TONALÁ, JALISCO

---

### INDICE

Exposición de motivos.....3

#### **Título Primero Disposiciones Generales**

Capítulo I  
Del Objeto.....5  
Artículos 1 al 3

Capitulo II  
De la Integración del Consejo.....5  
Artículos 4 y 5

Capitulo III  
De la Permanencia.....6  
Artículos 6 y 7

Capitulo IV  
De la Instalación.....6  
Artículos 8 y 9

Capitulo V  
De las Atribuciones del Consejo.....6  
Artículo 10

Capitulo VI  
De las facultades y Obligaciones de los integrantes del Consejo.....7  
Artículos 11al 13

Capitulo VII  
De la Sesiones del Consejo.....8  
Artículos 13 al 22

#### **Título Segundo De Los Órganos y Criterios Técnicos**

Capítulo I  
Del Funcionamiento de las Comisiones.....9  
Artículo 23

Capitulo II	
Bases y Lineamientos para el Estudio de los Valores.....	10
Artículos 24 al 26	
TRANSITORIOS.....	11
Artículos Primero al Cuarto	

## EXPOSICION DE MOTIVOS:

La necesidad del hombre, de saber con que se cuenta y a que se atiende, saber cuantos somos y que poseemos como parte de un grupo social, municipio o nación ha sido desde el origen del Estado una necesidad básica para que en base de los resultados se tomen decisiones, de allí el origen de los censos.

La estadística, como ciencia se ha distinguido como herramienta propia del censo nacional para comprender las necesidades y carencias que se deben resolver, como finalidad última del Estado, y una vez conocida como está distribuida la riqueza y población dentro de un marco territorial, tomar decisiones políticas-gubernamentales en búsqueda del equilibrio social.

Así, el municipio puede ser definido como el pueblo organizado en una unidad jurídica, dentro de un territorio determinado, sometido al marco legal y cuyo objetivo es realizar fines públicos de orden jurídico-social.

Se observa, que el territorio es la base física sobre el cual el municipio ejerce su autoridad con el objetivo de conseguir su más racional completa utilización.

Tal es el caso del catastro, que viene a ser el censo estadístico de las fincas rústicas y urbanas, mismo que como atribución propia del municipio, también posee el control de las contribuciones que se pagan por la posesión de una finca o un predio, localizado dentro de su circunscripción geográfica.

El propio marco legal estatal define al catastro como el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad.

En consecuencia, el Catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen.

Para fines de lo anterior, el registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.

En tal virtud, se puede afirmar que un catastro es aquel que distribuye equitativamente las cargas tributarias, promueve la seguridad de la propiedad raíz y crea bases para la planeación urbana y territorial.

En este sentido, la facultad de poseer bienes inmuebles que tienen los particulares se convierte también en una obligación para con el Estado administrador, y en proporción de las posesiones se paga el derecho de disponer de ellas.

Esta facultad de controlar y vigilar la utilización del suelo, como la administración de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejoras, así como las que se obtengan con el gravamen de plusvalía de los inmuebles, corresponden al Municipio conforme la fracción IV, del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que dice: "las funciones catastrales por su propia naturaleza, corresponden al ámbito de la competencia del gobierno municipal".

Con tales principios, la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en su artículo 11 fracción II concede a los municipios la posibilidad de constituir un Consejo Técnico Catastral Municipal “y en su caso, determinar su integración y reglamentar su funcionamiento”.

Con esta pretensión, la constitución del Consejo Técnico Catastral, integrado por representaciones sociales, empresariales y económicas del municipio, se convierte en un apoyo tanto en planeación urbana como para determinar los impuestos que tienen como base la propiedad inmobiliaria, garantizando la legitimidad de las acciones gubernamentales en materia tributaria.

Particularmente, se fortalece el cumplimiento al mandato legal en materia catastral y sobre todo conlleva premisas básicas como transparencia en las decisiones de gobierno, rendición de cuentas a la comunidad y democratización de la información y concurrencia social en los aspectos que impactan de manera directa a la comunidad

Con motivo de lo anterior, se propone el presente reglamento de un órgano colegiado que sea el responsable de analizar, estudiar y formular recomendaciones en materia de catastral, basadas en el conocimiento y compromiso de quienes se encuentra relacionados con los bienes inmuebles asentados en el municipio.

Este Consejo Técnico Catastral podrá gestionar ante las instancias correspondientes información actualizada, se valoren proyectos de zonificación catastral, se emitan recomendaciones de reglamentos, instructivos, manuales y especificaciones técnicas y se homologuen criterios con el Consejo Técnico Catastral del Estado, para la correcta función catastral municipal, entre otros.

Lo anterior podrá efectuarse a través de la distribución equitativa de actividades por medio de las Comisiones, mismas que se coordinarán con Instituciones, Organismos y Asociaciones especializadas en políticas y criterios relacionados con esta materia.

La adecuada integración y operación de la figura colegida citada permitirá, fortalecer la planeación y administración del catastro municipal, ya que su integración impulsara, aun más, la organización catastral, se fortalecerán las políticas y prácticas del catastro; y se coadyuvará en el mantenimiento actualizado de la información.

Sin dejar de mencionar que se ampliarán los objetivos fiscales, estadísticos, socioeconómicos e históricos, y la necesaria articulación en la formulación y adecuación de planes o programas municipales de desarrollo urbano y planes de ordenamiento y regulación de zonas municipales.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77, fracción II, 80 y 86 primer párrafo de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículo 8, fracción II, 11, 12, 13, 14 y 23, de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; 40 fracción II, 41 fracción I, II, III, y IV, 42 fracción VI; 44, 50 fracción I, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal; artículos 37, 52, 66, y 82 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tonalá; y demás Ordenamientos aplicables, se presenta esta iniciativa de **Reglamento del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tonalá, Jalisco**, para quedar como sigue:

# REGLAMENTO DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE TONALÁ, JALISCO.

## Titulo I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Capitulo I

##### Del objeto

**Artículo 1.** Este reglamento tiene como objetivo determinar la integración, regular las atribuciones y el funcionamiento del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tonalá, y se expide conforme a lo previsto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 Frac. II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 40 fracción II de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal, 11 Fracciones I, II, III y IV y 23 de la Ley de Catastro del Estado de Jalisco.

**Artículo 2.** El Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tonalá, es un órgano colegiado responsable de analizar, estudiar y formular recomendaciones en materia de catastro respecto de aquellas propuestas que le haga llegar la Dirección de Catastro Municipal.

**Artículo 3.** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I. CONSEJO: Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tonalá;
- II. DIRECCIÓN: Dirección de Catastro del Municipio de Tonalá.
- III. LEY: "Ley de Catastro del Estado de Jalisco";
- IV. REGLAMENTO: "Reglamento del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tonalá"; y
- V. MUNICIPIO: Municipio de Tonalá.

#### Capítulo II

##### De la Integración del Consejo

**Artículo 4.** El Consejo estará integrado por:

- I. El Presidente Municipal o la persona que el designe, que será el Presidente del Consejo;
- II. El Tesorero Municipal o la persona que el designe, que será el Secretario del Consejo;
- III. El Director de Catastro Municipal o quien haga sus veces en caso de convenio;
- IV. El Director de Obras Publicas del Municipio
- V. El Director de Planeacion y Desarrollo Urbano
- VI. El Presidente de la Comisión Edilicia de Hacienda;
- VII. Un representante por:
  - a) Cámara de la Industria de la Construcción;
  - b) Cámara de Comercio ; y
  - c) Centro Empresarial de Jalisco;
- VIII. Un representante del Sector Agropecuario;
- IX. Un representante de la Cámara de la Propietarios de Fincas Urbanas;
- X. Un representante del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, mismo que deberá acreditar que está registrado en la Dirección de Catastro Estatal y Municipal.
- XI. Un representante del Colegio de Notarios de Jalisco, que esté adscrito al municipio de Tonalá; y

- XII. Por las personas que el Consejo considere conveniente invitar a participar, por sus conocimientos en la materia y reconocida solvencia moral.

Por cada titular del Consejo deberá nombrarse un suplente.

**Artículo 5.** El cargo de Consejero será honorario.

### **Capítulo III De la Permanencia**

**Artículo 6.** Los integrantes del Consejo que forman parte del Ayuntamiento permanecerán en su representación únicamente durante la vigencia de la administración pública municipal.

**Artículo 7.** De la integración del Consejo Técnico de Catastro Municipal, excepto las representaciones establecidas en los puntos I, II, III y IV del artículo 4 del Reglamento son insustituibles, todas las demás podrán serlo a juicio de las mismas.

### **Capítulo IV De la Instalación**

**Artículo 8.** Dentro del primer mes de inicio de la administración municipal, el Presidente del Consejo realizara una invitación mediante oficio con el objeto de que se nombre al propietario y suplente de las diversas representaciones publicas y privadas indicadas en el artículo 4º del Reglamento quienes deberán hacer la designación en un plazo no mayor de 30 días naturales.

Las designaciones hechas deberán entregarse por escrito mediante oficio dirigido a la Secretaria General del Ayuntamiento de Tonalá, quien a su vez las deberá presentar en la siguiente sesión programada al pleno del Ayuntamiento para su aprobación y consiguiente instalación del Consejo y de ser posible en el mismo acto se les tomara la protesta de Ley a sus integrantes, en caso contrario se señalara día y hora para tales fines.

**Artículo 9.** Si al convocar al acto constitutivo inicial del Consejo, alguno de los sectores convocados no designara a su representante, el Presidente del Consejo hará la designación correspondiente de acuerdo al perfil de las personas relacionadas con la actividad de que se trate.

### **Capítulo V De las Atribuciones del Consejo**

**Artículo 10.** Son facultades y obligaciones del Consejo las siguientes:

- I. Recabar de la Dirección la información necesaria que permita cumplir con las funciones que le confiere la Ley y el Reglamento;
- II. Analizar, evaluar, y en su caso proponer los proyectos de zonificación catastral que le presente la Dirección de conformidad con la normatividad existente sobre la materia;
- III. Analizar, evaluar y proponer recomendaciones respecto de las normas y especificaciones técnicas, reglamentos, instructivos y manuales que emita la Dirección;
- IV. En general, presentar a la Autoridad Catastral propuestas sobre los métodos de investigación de valores que conlleven a la emisión de nuevas tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones;

- V. Analizar, revisar, evaluar y en su caso formular propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones así como los coeficientes de demérito e incremento de valor que le presente la Dirección;
- VI. Remitir para fines de homologación al Consejo Técnico Catastral del Estado, dos tantos de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito e incremento que hubiese aprobado el Consejo. Lo anterior dentro de un plazo no mayor a treinta días contados, a partir de la aprobación de las propuestas;
- VII. Analizar y revisar los sistemas de evaluación masiva propuestos por la Dirección, donde se integren: terminología cualitativa, coeficientes de deméritos e incrementos; precisiones y rangos, así como los mecanismos de evaluación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que sirva de base para valuar la propiedad inmobiliaria;
- VIII. Crear las comisiones o grupos de trabajo que se estime necesarios;
- IX. Coordinarse con dependencias e instituciones públicas que desarrollen actividades relacionadas con sus funciones; y
- X. Las demás que señale la Ley o Reglamento.

## **Capítulo VI**

### **De las facultades y obligaciones de los integrantes del Consejo**

**Artículo 11.** Las atribuciones y obligaciones del Presidente del Consejo son las siguientes:

- I. Instalar el Consejo;
- II. Presidir las sesiones del Consejo;
- III. Representar al Consejo;
- IV. Dirigir y vigilar el cumplimiento de los acuerdos;
- V. Convocar a las sesiones ordinarias y extraordinarias del Consejo por medio del Secretario;
- VI. Nombrar representante ante el Consejo, para el caso de ausencia;
- VII. Someter a votación de los asistentes las propuestas recibidas durante la sesión;
- VIII. Declarar iniciada y agotada la sesión, además de los recesos pertinentes;
- IX. Asistir a las sesiones del Consejo, teniendo además, voto de calidad en caso de empate en las decisiones que se tomen;
- X. Conjuntamente con los miembros del Consejo, suscribir las actas de sesión ordinarias o extraordinarias;
- XI. Firmar conjuntamente con el Secretario las resoluciones y acuerdos tomados por el Consejo;
- XII. Proponer la integración de las Comisiones que sean necesarias para el mejor desempeño de sus funciones;
- XIII. Vigilar que en todo momento se aplique la normatividad administrativa en materia de Catastro, así como la debida observancia de este Reglamento;
- XIV. Enviar al Consejo Técnico Catastral del Estado, las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones para su estudio, con fines de homologación, de conformidad con el Art. 23 Frac. II, de la Ley;
- XV. Solicitar a la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas asesoría, capacitación y auxilio que se requiera en los términos del artículo 17 Frac. I, de la Ley; y
- XVI. Las demás que señale la Ley o Reglamento.

**Artículo.12.** El Secretario tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Informar al Presidente de todos los comunicados que lleguen al Consejo;
- II. Proponer al Presidente el calendario de sesiones ordinarias;

- III. Elaborar de acuerdo con el Presidente las convocatorias respectivas junto con el orden del día, en las cuales se deberá hacer constar el lugar, día y hora de la sesión;
- IV. Convocar a las sesiones del Consejo, previa instrucción del Presidente o a petición de la mayoría de los integrantes del Consejo;
- V. Nombrar lista de asistencia y declarar existencia de *quórum* legal; si es que la hay;
- VI. Vigilar que las sesiones se desarrollen con el debido orden, moderando el uso de la voz, conforme lo soliciten sus integrantes;
- VII. Llevar el registro de los asistentes a cada sesión e informar al Presidente la acumulación de las faltas sin justificar;
- VIII. Someter a votación los acuerdos, registrar los resultados e informar al Presidente y a la Asamblea;
- IX. Terminada la sesión del Consejo, elaborar el acta correspondiente y recabar las firmas de los asistentes;
- X. Hacer llegar por las vías pertinentes el acta de la sesión, a los miembros del Consejo, por lo menos 5 días anteriores a la siguiente sesión;
- XI. Integrar el Archivo del Consejo con las actas de las sesiones, y demás documentación, que deberán ser conservadas para su consulta;
- XII. Certificar la documentación que obre en los Archivos del Consejo, cuando así le sea solicitado por escrito, por alguno de los Consejeros u otras instancias afines a juicio del Presidente del Consejo;
- XIII. Difundir la documentación que contienen los sistemas de valuación masiva, una vez que se hayan cumplido los requisitos legales de aprobación;
- XIV. Firmar los comunicados conjuntamente con el Presidente, para su legal validez;
- XV. Firmar las actas de sesiones;
- XVI. Comunicar los acuerdos del Consejo y sus dictámenes a la instancia que deba conocerlo; y
- XVII. Las demás funciones que le sean encomendadas por el Presidente, por la Ley o el Reglamento.

**Artículo 13.** Las facultades y obligaciones de los integrantes del Consejo son:

- I. Asistir a las sesiones del Consejo;
- II. Participar en la toma de decisiones con derecho a voz y voto sobre los asuntos contenidos en el orden del día;
- III. Proponer se incluya en el orden del día, los asuntos que estimen de interés para el Consejo mismo;
- IV. Formar parte de las Comisiones de trabajo;
- V. Firmar las actas de las sesiones, y hacer las observaciones pertinentes a las mismas;
- VI. Informar a sus representados de los resultados finales de los acuerdos, y que estén asentados en las actas correspondientes; y
- VII. Las demás que se establezcan en la Ley.

## **Capítulo VII De las Sesiones del Consejo**

**Artículo 14.** Las sesiones del Consejo serán ordinarias y extraordinarias. Las primeras deberá verificarse una vez al mes y las segundas tendrán verificativo cuando así lo determine el Presidente del Consejo o en su caso la mayoría de los representante del mismo, para lo cual se emitirá una convocatoria con cinco días de anticipación la cual deberá ser notificada personalmente a cada uno de los integrantes del Consejo en la forma establecida por la fracción IV del artículo 12 de este Reglamento.

**Artículo 15.** Para efectuar sesiones ordinarias se deberá contar con la asistencia de cincuenta por ciento más uno, de los integrantes del Consejo.

**Artículo 16.** En el caso de que no hubiere el quórum mínimo requerido, se elaborará el acta respectiva para hacer constar el hecho y se convocará nuevamente a otra pudiendo ser incluso el mismo día, teniendo, en todo caso el carácter de extraordinaria, y las decisiones tendrán plena validez, cualquiera que sea el número de los asistentes.

**Artículo 17.** La convocatoria para efectuar sesión de Consejo deberá hacerse llegar a los miembros del mismo, cinco días antes de la reunión, siendo obligación del secretario hacer llegar la notificación en la forma y términos establecidos por el artículo 14 de este Reglamento.

**Artículo 18.** Los integrantes del Consejo deberán confirmar por escrito su asistencia a más tardar veinticuatro horas antes de la fecha y hora de la reunión.

**Artículo 19.** Las convocatorias deberán contener el orden del día a que se sujetará la sesión del Consejo, así como la fecha, la hora y el lugar donde se desarrollará la misma.

**Artículo 20.** Las sesiones deberán sujetarse al orden del día contenido en la convocatoria que será puesta a consideración de los asistentes y que una vez aprobada o modificada en su caso, será respetada durante la sesión.

**Artículo 21.** En las sesiones del Consejo todos sus integrantes tendrán derecho a voz y voto. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos y, en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

**Artículo 22.** El Secretario someterá a consideración de los asistentes el resumen de acuerdos tomados durante la reunión, para que forme parte del Acta, recabando la firma de los asistentes.

## **Título II DE LOS ÓRGANOS Y CRITERIOS TÉCNICOS**

### **Capítulo I Del Funcionamiento de las Comisiones**

**Artículo 23.** Las comisiones que se integren al interior del Consejo, deberán observar lo siguiente:

- I. El Consejo podrá integrar las Comisiones que estime necesarias para realizar sus actividades, para lo cual cada comisión se conformara por lo menos con tres miembros del Consejo de entre los cuales el presidente designara un coordinador. Estas comisiones podrán auxiliarse con asesores y el personal técnico necesario para el debido cumplimiento de su respectiva comisión;
- II. Los trabajos designados a cada Comisión deberán exponerse al Consejo durante las sesiones del mismo, con el objeto de que éste valide los trabajos de aquella o recomiende su modificación;
- III. Los trabajos realizados por las Comisiones serán presentados al Consejo, cuantas veces sea necesario, hasta conseguir la resolución definitiva de los mismos.

## **Capítulo II**

### **Bases y Lineamientos para el Estudio de Valores**

**Artículo 24.** Para el estudio y evaluación de los proyectos de zonificación catastral y de nuevos valores unitarios del suelo y construcción, el consejo actuará con base en la Ley y en los siguientes lineamientos:

- I. Tomará como base el metro cuadrado para predios urbanos y por hectáreas tratándose de predios rústicos, si esto fuere posible;
- II. Para predios urbanos y rústicos se procederá a su clasificación, según sea el caso, bajo el criterio de regiones y zonas catastrales, subdivididas éstas últimas en regiones o sub-zonas, cuyos predios presenten características urbanísticas homogéneas;
- III. Analizará toda clase de datos estadísticos, poblacionales, socioeconómicos, de infraestructura y equipamiento urbano, a fin de proceder a una zonificación adecuada y a un cálculo más objetivo y preciso de los valores unitarios de zona, rango, calle y plaza;
- IV. Los valores unitarios atenderán a circunstancias tales como valores de mercado del suelo y de las construcciones en el Municipio, así como las características comunes de infraestructura y de equipamiento urbano de los inmuebles, según la zona en que se ubiquen;
- V. El valor unitario por metro cuadrado de construcción se fijará en función de las características de las construcciones, tomando en cuenta su antigüedad, cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y algunos otros elementos;
- VI. Tratándose de predios rústicos, en su clasificación y valoración se consideran no sólo los aspectos relativos al destino del predio en usos tales como agrícola, pecuario, forestal u otro tipo, sino todas las características y elementos estructurales que intervienen como son: la disponibilidad de infraestructura de riego, proximidad a caminos carreteros, cercanía de centros de distribución, acopio y abasto, orografía y accidentes topográficos y tipos de suelo;
- VII. Al igual que en el caso de los predios urbanos, los valores de mercado, de zona o región serán elementos a considerar en la determinación de los valores unitarios.

**Artículo 25.** Una vez que el Consejo analice los proyectos de zonificación catastral y de valores unitarios de suelo y construcción, se levantará el acuerdo correspondiente para ser enviado juntamente con los proyectos respectivos al Consejo Técnico Catastral del Estado para los efectos de homologación que señala la Ley; Quien en su caso los podrá devolver al Consejo con las observaciones que correspondan para su corrección o complementación; siendo para ello necesario convocar a sesión extraordinaria, si es que no hubiese programada hasta ese entonces sesión ordinaria, para lo cual el Consejo deberá regresarlos corregidos al Consejo Técnico Catastral del Estado en un plazo no mayor de treinta días.

**Artículo 26.** Una vez examinados y aprobados los proyectos de zonificación catastral y de valores unitarios de suelo y construcción por parte del Consejo Técnico Catastral Municipal de Tonalá y del Consejo Catastral del Estado, serán remitidos al pleno del Ayuntamiento para efectos de autorización definitiva de conformidad con la Ley.

## TRANSITORIOS:

**PRIMERO.-** Se abrogan o derogan en su caso, todas las disposiciones que se opongan a la aplicación de este reglamento.

**SEGUNDO.-** Este reglamento entrará en vigor una vez aprobado por el H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**TERCERO.-** Instrúyase al Director de Catastro de este Municipio para que en caso de existir alguna modalidad operativa en funciones de Consejo Técnico, realice las adecuaciones que correspondan en los términos del presente Reglamento.

**CUARTO.-** Publíquese y notifíquese al Congreso del Estado en los términos de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal.